

Typische Fehler bei der Kündigungserklärung

1. Einleitung

Fehler in der Kündigungserklärung können hohe Schäden auslösen. Das gilt vor allem bei langen Kündigungsfristen und dann, wenn erst im Rechtsstreit ein Fehler erkannt oder aufgezeigt wird. Es immer zu empfehlen, sich soweit möglich auf die strengste Rechtsauffassung einzustellen. Daran ist die nachfolgende Darstellung ausgerichtet. Ein Streitstand soll hier nur zum Begründungsumfang bei der fristlosen Kündigung von Wohnraum näher referiert werden, weil dieser Bereich zur Zeit die Mietrechtspraxis besonders beschäftigt.

Grob eingeteilt lassen sich für die Kündigungserklärung im Mietrecht acht fehlerträchtige Bereiche nennen:

- a. Zeitpunkt
- b. Parteien
- c. Form
- d. Besonderheiten bei der Stellvertretung
- e. Kündigungsausspruch
- f. Begründung
- g. Zusatzerklärungen
- h. Zugangsnachweis.

2. Die einzelnen Fehlerbereiche

a. Zeitpunkt

Zu beachten ist zunächst der richtige Zeitpunkt. Kündigungen können unwirksam sein, weil sie zu früh oder auch, weil sie zu spät, ausgesprochen werden.

aa. Zu frühe Kündigung

Die Kündigungserklärung sollte erst abgesandt werden, wenn die Kündigungsvoraussetzungen bereits vorliegen - und nicht schon vorher, in der Annahme, dass sie bei Zugang gegeben sein werden. In der Praxis kommen solche vorzeitigen Kündigungen bei Zahlungsverzug vor. Zwar entspricht es der wohl herrschenden Meinung, dass es auf das Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Zugangs ankommt.¹ Diese Frage wird aber auch in der Rechtsprechung streitig beurteilt,² so dass eine Kündigung, die erst beim Zugang berechtigt geworden ist, auch zur Abweisung der Räumungsklage führen kann.³ Die Empfehlung, erst bei Vorliegen der Gründe die Kündigungserklärung abzugeben, gilt verstärkt seit Geltung des neuen Mietrechts. Auch die fristlose Kündigung muss bei Wohnraummietverträgen jetzt begründet werden (§ 569 Abs. 4 BGB). Eine Kündigung zu

¹ Blank/Börstinghaus, Miete, § 554 BGB a.F. Rdnr. 31; LG Köln WM 1991,263; Emmerich/Sonnenschein-Emmerich, Miete Handkommentar, § 543 BGB Rdnr. Rdnr. 29.

² a.A. z.B. LG Köln WM 1992, 123; Stempel, Mietrecht Aktuell Rdnr. 520

³ so z.B. die Kündigung, die Gegenstand der Entscheidung des LG Köln WM 1992,123 war.

begründen, die bei Abfassung der Erklärung noch gar nicht begründet ist, verlangt aber jedenfalls Sorgfalt bei der Formulierung.

Zu früh ist eine Kündigung ebenso, wenn eine erforderliche Abmahnung ausgesprochen wird, die Kündigung aber kurz darauf folgt, ohne dass neue Pflichtverstöße hinzu gekommen wären.⁴ Das gleiche gilt umgekehrt für Mieterkündigungen, bei denen selbst gesetzte Abhilfefristen nicht abgewartet worden sind.

Für den Wohnraummietvertrag ist noch die Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB zu nennen: nach Mieterhöhungsprozessen besteht eine Schonfrist von zwei Monaten ab Rechtskraft des Urteils bevor wegen Verzuges mit den Erhöhungsbeträgen gekündigt werden kann.

bb. Zu späte Kündigung

Die Fälle der zu spät erklärten Kündigung sind häufiger. In der Praxis spielen verspätete Kündigungserklärungen eine Rolle, wenn mit einer außerordentlichen oder gar einer fristlosen Kündigung trotz Kenntnis vom Kündigungsgrund zu lange zugewartet wird.

Die fristlose Kündigung muss zeitnah ab Kenntnis vom Kündigungsgrund erklärt werden. Das gilt unabhängig von der Frage ob die dahin gehende gesetzliche Regelung im allgemeinen Schuldrecht (§ 314 Abs. 3 BGB) unmittelbar auf die mietrechtliche Kündigung anwendbar ist. Auch sonst gilt: wer mit einer fristlosen Kündigung zu lange zuwartet, widerlegt sich selbst, wenn er vorträgt, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist sei ihm nun aber nicht zuzumuten.⁵ Dieses Problem erfasst alle Kündigungsgründe und bringt in der Praxis Kündigungen auf Mieter- wie auf Vermieterseite zu Fall. Entsprechende Rechtsprechung gibt es zur fristlosen Vermieterkündigung wegen Zahlungsverzuges⁶, wegen Hausfriedensstörungen⁷ und wegen unberechtigter Untervermietung⁸ und zur Mieterkündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs.⁹ In dem zu langen Zuwarten liegt offensichtlich einer der häufig vorkommenden Fehler.

Ähnliches gilt, wenn auch abgemildert für die außerordentlichen Kündigungsrechte mit gesetzlicher Frist.¹⁰ Diese Kündigungsrechte unterliegen zumindest der Verwirkung. So kann der Mieter, dem die Untermieterlaubnis verweigert wird, zwar eine Überlegungsfrist in

⁴ vgl. LG Bonn WM 1992,18.

⁵ vgl. Lammel, Wohnraummietrecht § 543 Rdnr. 176, BGH NJW 1985,1894,1895 zu einem Franchisevertrag.

⁶ vgl. Lammel, Wohnraummietrecht § 543 Rdnr. 186, OLG Köln ZMR 2000,459,461.

⁷ vgl. BGH NJW-RR 1988,77; WPM 1983,660,661; OLG München ZMR 1996,487,490;

Emmerich/Sonnenschein-Emmerich § 569 Rdnr. 22 m.w.N.

⁸ OLG Düsseldorf ZMR 2003,177- auch wegen sonstiger Vertragsverletzungen des Mieters.

⁹ BGH NJW 2000,2663,2664=NZM 2000,825,826 unter 3; OLG Karlsruhe ZMR 2001,799,800 (dort im konkreten Fall verneint); OLG Dresden NZM 2002,662,663 (dort im konkreten Fall verneint); OLG Saarbrücken MDR 1999,86; OLG Celle ZMR 1995,298,300; LG Berlin GE 2001,1676 - für Gebrauchsbeeinträchtigungen durch Instandsetzungsarbeiten; AG Lübeck ZMR 2001,281 zur fristlosen Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung - a.A. insoweit LG Lübeck ZMR 2001,282 (Berufungsurteil).

¹⁰ auf Mieterseite: § 540 Abs. 1 BGB (Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung, § 544 S. 1 (Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre, § 554 Abs. 3 BGB (Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten), § 563 a Abs. 2 BGB (Tod des Mitmieters), § 564 (Kündigungsrecht der Erben bei Tod des Mieters), § 109 Abs. 1 S. 1 InsO (Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters bei Insolvenz des Mieters) und auf Vermieterseite: § 544 S. 1 BGB (Mietverhältnis über mehr als 30 Jahre); § 563 Abs. 4 BGB (Eintritt von Familienangehörigen bei Tod des Mieters, § 564 BGB (Tod des Mieters), § 1056 Abs. 2 BGB (Vermietung über die Dauer des Nießbrauchs hinaus), § 30 Abs. 2 ErbbVO (Kündigungsrecht des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts), § 2135 BGB (Kündigung des Nacherben bei Vermietung über die Dauer der Vorerbschaft hinaus); § 57 a ZVG und §§ 31 Abs. 3, 37 Abs. 3 S. 2 WEG (Kündigungsrecht der Erwerber in der Zwangsversteigerung oder -vollstreckung) - Auflistung übernommen aus Emmerich/Sonnenschein-Haug § 573 d BGB Rdnr. 4 und 5.

Anspruch nehmen, ehe er die Kündigung erklärt.¹¹ Wenn er zu lange wartet, verwirkt er aber das Kündigungsrecht.¹²

Für einige Kündigungsrechte gelten auch gesetzliche Erklärungsfristen. Dazu gehören vor allem die Nachfolgefälle beim Tod des Mieters. Die sich daraus ergebenden Kündigungsrechte müssen innerhalb eines Monats ab Kenntnis der maßgebenden Umstände ausgeübt werden (§§ 563 Abs. 4, 563 a Abs. 2, 564 S. 2, 580 BGB). Das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung besteht nur bis zum übernächsten Monat ab Zugang der Erklärung. Die Kündigung nach § 57 a ZVG - also des Erwerbers in der Zwangsversteigerung - ist ausgeschlossen, wenn sie nicht zum ersten zulässigen Termin erfolgt. Das gleiche gilt beim Erwerb von Räumen aus der Insolvenzmasse für das Kündigungsrecht nach § 111 InsO. Zum ersten zulässigen Termin heißt allerdings nicht, dass man den ersten rechnerisch denkbaren Termin einhalten muss - gemeint ist: ohne schuldhaftes Zögern.¹³

Unter die Überschrift „zu späte Kündigung“ gehört schließlich - im weiteren Sinne - eine zu große Geduld mit Mietern in erkennbaren Zahlungsschwierigkeiten. Vermieter und ihre Berater sollten die Regelung des § 112 InsO berücksichtigen: ein Insolvenzantrag sperrt Kündigungen wegen derjenigen Rückstände, die vor dem Antrag bereits entstanden sind. Die Bedeutung dieser Regelung sollte nicht unterschätzt werden.¹⁴ Sie erfasst mit der Zunahme der Verbraucherinsolvenzen auch zahlreiche Wohnraummietverhältnisse.

b. Parteien

Die Kündigung muss von der richtigen Partei ausgesprochen werden und der richtigen Partei gegenüber erklärt werden. Das ist nicht immer so einfach, wie es sich anhört. Als problematisch haben sich vor allem drei Bereiche erwiesen:

- Personenmehrheit
- Erwerbsfälle
- Wegfall der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis

aa. Personenmehrheit

Sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite können mehrere Personen beteiligt sein. Dann muss die Kündigung von jeder Partei erklärt werden¹⁵ und an jede Partei gerichtet sein.¹⁶ Von jeder Partei erklärt heißt - abgesehen von den Fällen der Stellvertretung: jeder einzelne Mieter/ Vermieter muss unterschreiben. An jede Partei gerichtet heißt: Die Kündigung muss ihrem Inhalt nach ausdrücklich an jeden einzelnen Erklärungsgegner gerichtet werden. Die

¹¹ BGH 59,3,9 f = NJW 1972,1267,1268.

¹² vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, § 549 a.F. Rdnr. 52; Emmerich/Sonnenschein-Emmerich § 540 Rdnr. 11.

¹³ vgl. Stöber, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Aufl. 2002, § 57 a ZVG Rdnr. 5; Steiner-Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl. 1984, §§ 57-57 d Rdnr. 46, jeweils mit weiteren Nachweisen; vgl. zuletzt OLG Düsseldorf ZMR 2003,177,178.

¹⁴ vgl. z.B. die schon veröffentlichten Entscheidungen zu Problemen in der Anwendung des § 112 InsO: KG GE 2003,740; LG Karlsruhe NJW-RR 2003,1167; OLG Celle ZinsO 2002,326.

¹⁵ LG Hamburg WM 1994,539,540; OLG Celle WM 1996,222; Lammel, Wohnraummietrecht, § 542 Rdnr. 52.

¹⁶ OLG Düsseldorf ZMR 1996,324 (eine Ausnahme gilt für die Außen-GbR vgl. Schmidt-Futterer/Blank § 542 Rdnr. 24).

Klausel im Mietvertrag, dass die Mieter sich gegenseitig zur Empfangnahme einer Kündigung bevollmächtigen, befreit davon nicht. Sie bedeutet nur, dass der Zugang der Kündigungserklärung bei einem der Mieter ausreicht - die Erklärung muss gleichwohl an alle Mieter gerichtet werden.¹⁷ Wird die Kündigung an mehrere Personen auch in mehreren Schreiben ausgesprochen, müssen die Kündigungen in einem „engen zeitlichen Zusammenhang“ zugehen.¹⁸ Wenn sich die Personen auf einer Seite untereinander nicht einig sind, muss notfalls ein Mieter (oder Vermieter) vorab den anderen auf Mit-Abgabe der Kündigungserklärung verklagen.¹⁹

Das Problem wird zum Beispiel aktuell zum Beispiel:

- i. wenn auf Mieterseite bereits einzelne Mieter ausgezogen aber nicht aus dem Vertragsverhältnis ausgeschieden sind,
- ii. wenn Eheleute Vertragspartei sind, aber im laufenden Verhältnis immer nur einer der Eheleute der Ansprechpartner war,
- iii. wenn durch Veräußerungen nach § 566 BGB die Räume nachträglich unterschiedliche Eigentümer haben erhalten dadurch mehrere Vermieter in einen Vertrag eintreten (z.B. bei nachträglicher Bildung von Wohneigentum, wenn jetzt Garage und Wohnung oder Kellerraum und Wohnung unterschiedliche Eigentümer haben).²⁰ Dieses Problem kann fast unlösbar werden, wenn Teile der Mieträume Gemeinschaftseigentum geworden sind, dann können aus einem alten Vermieter über den Erwerb schnell viele neue werden.²¹

bb. Erwerbsfälle

Bei Erwerbsfällen ist besonders darauf zu achten, dass derjenige kündigt, der aktuell als Eigentümer Vermieter ist. Der Vermieterwechsel durch Erwerb (§ 566 BGB) geschieht erst mit der Grundbucheintragung, die den Eigentumswechsel vollendet. Zwar kann der Veräußerer den Erwerber ermächtigen, die Kündigung bereits im eigenen Namen auszusprechen.²² Dabei ist aber zweierlei zu beachten:

- i. § 174 BGB gilt entsprechend, die Kündigung kann also zurückgewiesen werden, wenn keine schriftliche Ermächtigungserklärung des Veräußerers beigefügt wird
- ii. die Kündigungsgründe müssen in der Person des (Noch-) Eigentümers, also des aktuellen Vermieters bestehen.

Danach ist es im Regelfall ausgeschlossen, dass der Erwerber vor seiner Grundbucheintragung²³ schon eine Eigenbedarfskündigung aussprechen kann. Eigenbedarf des Veräußerers besteht nicht (sonst hätte er nicht veräußert). Eigenbedarf des Erwerbers selbst kann dieser noch nicht geltend machen.

¹⁷ Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Auflage 2000, Rdnr. 387 b.

¹⁸ OLG Düsseldorf NJW-RR 1987,1369,1370 - ein Monat jedenfalls zu viel; LG München I WM 1999,218 für Eheleute als Mieter gilt ausschließlich die HausratsVO, OLG Hamm FamRZ 1983,911.

²⁰ vgl. LG Wuppertal NJWE-MietR 1996,122; Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Auflage 2000, Rn. 387; sh. alle Fälle, die in Fn. 13 genannt sind - dort waren jeweils WEG-Gemeinschaften Vermieter geworden.

²¹ vgl. z.B. den Fall OLG Celle NJWE-MietR 1996,27, der eine solche Situation beschreibt.

²² vgl. die Nachweise bei BGH NJW 1998,896,897.

²³ bei Erwerb in der Zwangsversteigerung kommt es auf das Datum des Zuschlags an, § 90 ZVG.

cc. Wegfall der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis

Im Fall der Zwangsverwaltung geht die Vermieterstellung weitgehend auf den Zwangsverwalter über (§§ 148 Abs. 2 i.V.m. 152 Abs. 2 ZVG). Ihm gegenüber ist ggf. eine Kündigung zu erklären. Das gleiche gilt grundsätzlich für den Insolvenzverwalter nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Ausnahme: § 109 Abs. 1 S. 2 InsO).

Besondere Aufmerksamkeit ist im Insolvenzeröffnungsverfahren erforderlich, also in dem Zwischenstadium zwischen Insolvenzantrag und Verfahrenseröffnung. Wenn in dieser Zeit ein vorläufiger Insolvenzverwalter eingesetzt wird, sind zwei Ausgestaltungen denkbar:

Der vorläufige Verwalter kann ein sogenannter starker Verwalter sein. Das ist der Fall, wenn gegen den Schuldner ein allgemeines Verfügungsverbot verhängt wird und dem vorläufigen Verwalter diese Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis bereits vollständig übertragen wird. In diesem Fall ist der vorläufige Insolvenzverwalter der alleinige Adressat einer Kündigungserklärung.

Die zweite - weitaus häufigere - Variante ist der sogenannte schwache Verwalter. Er ist eingesetzt, wenn gegen den Schuldner nur ein allgemeiner Zustimmungsvorbehalt verhängt wird, er aber mit dieser Einschränkung seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis behält. In diesem Fall muss noch gegen gegenüber dem Schuldner gekündigt werden.²⁴

Vor einer Kündigung sollte der Erklärende zur Sicherheit den entsprechenden Beschluss des Insolvenzgerichts einsehen oder die Kündigung an Schuldner und Verwalter richten. Vermieterkündigungen in diesem Zeitabschnitt dürften allerdings aufgrund der schon genannten Sperre in § 112 InsO ohnehin selten möglich sein.²⁵

c. Form

Für die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gilt die gesetzliche Schriftform (§ 568 BGB). Bei Gewerbemietverhältnissen kann die Schriftform für Kündigungen vereinbart werden.

aa. Originalunterschrift

Schriftform bedeutet, dass - abgesehen vom Sonderfall der elektronischen Form - ein Schriftstück mit der eigenhändigen Unterschrift des Kündigenden dem Empfänger zugehen muss. Telegramme, Mails, Schreiben ohne Unterschrift oder mit Faksimileunterschrift reichen nicht. Die gesetzliche Schriftform erfüllt nicht einmal ein Telefax.²⁶ Das Telefax reicht nach wohl herrschender Meinung nicht einmal zur Fristwahrung aus, wenn das Schriftstück selbst nachgesandt wird.²⁷

²⁴ vgl. OLG Celle ZinsO 2002,326,328.

²⁵ sh. oben unter 1.a.bb. am Ende.

²⁶ vgl. BGH NJW 1993,1126 - für Bürgschaftserklärungen; NJW 1997,3169 für Erklärungen nach § 4 Abs. 1 S. 1 VerbrKrG; anders bei der gewillkürten Schriftform § 127 Abs. 2 BGB, vgl. Fritz, Gewerbemietrecht, 3. Auflage 2000, Rn. 373 m.w.N.

²⁷ Blank/Börstinghaus, Miete § 564 a BGB a.F. Rdnr. 8; Emmerich/Sonnenschein-Haug § 568 Rdnr. 6; a.A. Schürmann NJW 1992, 3005; AG Schöneberg WM 1985,286; OLG Düsseldorf NJW 1992,1050 (der dortige Fall betraf aber eine über die VOB vereinbarte Schriftform, so dass § 126 BGB wohl gar nicht einschlägig gewesen wäre).

bb. Kündigung im Prozess

Die Schriftform kann auch zum Problem werden, wenn die Kündigung in einem Prozess erklärt wird. Dabei geht es um Kündigungen, die in einem Schriftsatz enthalten sind. Hier bleibt der unterschriebene Originalschriftsatz bei der Gerichtsakte; der Adressat der Kündigung erhält nur die beglaubigte Abschrift. Der BGH²⁸ und - in einem Rechtsentscheid - das OLG Hamm²⁹ haben dazu entschieden, dass die Unterschrift unter dem Beglaubigungsvermerk zugleich die Schriftform erfüllt, wenn

- i. die Kündigung in einem bereits anhängigen Räumungsrechtsstreit ausgesprochen wird und
- ii. wenn derjenige, der die Kündigung (ggf. als Vertreter) erklärt, auch derjenige ist, der den Beglaubigungsvermerk unterschreibt.

Danach bleibt aber die in der Praxis häufig vorkommende Variante unentschieden, in der die Klagschrift selbst die erste (wirksame) Kündigung enthält. Das OLG Hamm hat zur Begründung seiner Entscheidung nämlich ausgeführt, das gesetzliche Schriftformerfordernis diene der Verhinderung übereilter Kündigungen; dieser Gesichtspunkt trete in einem bereits anhängigen Rechtsstreit zurück.³⁰ Dieses Argument ist so nicht übertragbar, wenn die erste Kündigung und die Klage zusammenfallen. Danach sollte hier zumindest vorsorglich immer auch die beglaubigte Abschrift nochmals gesondert unterschrieben werden.

cc. Bezugnahmen

Schriftform bedeutet weiter, dass alle Teile der Kündigung schriftlich erklärt werden müssen. Vorsicht ist damit angebracht bei Bezugnahmen. Nach § 126 BGB muss die maßgebende Erklärung grundsätzlich in einer einheitlichen Urkunde enthalten sein. Daran sind zwar keine übertriebenen Anforderungen zu stellen, so dass eine konkrete Bezugnahme auf ein bestimmtes - etwa mit Datum benanntes - Schreiben ausreicht, wenn dort ganz bestimmte Sachverhalte beschrieben sind, an denen sich seitdem nichts geändert hat.³¹ Eine wörtliche Wiederholung zu verlangen, wäre Förmerei. Derjenige, der so vorgeht, sollte aber sicherstellen, dass auch der Zugang dieses vorherigen Schreibens an alle Kündigungsempfänger belegbar ist und dass der dort umschriebene Sachverhalt auch ausreicht. Fehlerhaft wäre es insbesondere, nur auf die vorausgegangene Abmahnung Bezug zu nehmen, ohne aufzuführen, was nach deren Zugang konkret noch neues hinzugekommen ist.³²

dd. Mehrere Erklärende

Bei mehreren Personen müssen alle unterschreiben oder die Unterzeichnenden ihrerseits in dem Kündigungsschreiben erkennbar als Vertreter der weiteren Mieter oder Vermieter auftreten. Schwierig wird das insbesondere bei größeren BGB-Gesellschaften oder Erbengemeinschaften. Meines Erachtens müsste es zur Erfüllung der Schriftform reichen,

²⁸ zum Schriftformerfordernis einer Kündigung nach dem Bundeskleingartengesetz, NJW-RR 1987,395.

²⁹ OLG Hamm RE vom 23.11.1981, NJW 1982,452,453.

³⁰ OLG Hamm NJW 1982,452,453.

³¹ vgl. BverfG NJW 1992,1877,1878; LG Limburg NJW-RR 1991,138,139.

³² Das führt zur Unwirksamkeit der Kündigung, vgl. LG Bonn WM 1992,18.

wenn im Text der Unterzeichner die Kündigung namens aller Vermieter oder Mieter erklärt und mit dem Zusatz „i.V.“ unterschreibt.³³

ee. Besondere Formerfordernisse

Schließlich können weitergehende Formerfordernisse vertraglich vereinbart werden³⁴, z.B. dass die Kündigung durch eingeschriebenen Brief erklärt werden müsse. Derartige Formerfordernisse dienen zwar im Zweifel nur der Beweissicherung, sie können aber auch echte Wirksamkeitserfordernisse sein.³⁵ Vorsorglich sollte der Vertrag kontrolliert und sollten entsprechende Vorgaben unbedingt beachtet werden.

d. Besonderheiten bei der Stellvertretung

aa. Offenheitsgrundsatz

Bei Kündigungen durch Stellvertreter - Hausverwaltungen, Rechtsanwälte - ist vorab darauf zu achten, dass der Offenheitsgrundsatz beachtet wird. Dieser Bereich ist vor allem für Hausverwaltungen fehlerträchtig, wenn sie in der bisherigen Vertragsverwaltung als Ansprechpartner des Mieters schlicht im eigenen Namen agiert haben. Der Vertreter muss in der schriftlichen Kündigungserklärung klarstellen, dass er nur als Vertreter des Kündigenden in dessen Namen tätig wird³⁶ und seinerseits selbst unterschreiben. Das Handeln im fremden Namen wird sich zwar häufig aus den Umständen ergeben, das gilt aber keineswegs in allen Fällen.³⁷ Sicherer ist es, ausdrücklich zu erklären:

„Namens Ihres Vermieters Herrn Max Müller erklären wir Ihnen hiermit die Kündigung des Mietvertrages über die Wohnung... Auf die hier anliegende Vollmacht dürfen wir insoweit verweisen.“

bb. Vollmachtsurkunde beifügen

Der Kündigungserklärung sollte in jedem Fall eine schriftliche Vollmacht beigelegt werden. (Das ist allgemein bekannt, gleichwohl wird es häufig versäumt). Zur Wahrung der Schriftform ist es zwar nicht erforderlich, dass die Vollmacht ihrerseits schriftlich erteilt wird. Dafür gibt es aber den Schutz des § 174 BGB. Wird die Kündigung mangels Vollmachtsurkunde von der anderen Seite unverzüglich zurückgewiesen, ist sie unwirksam. Wichtig ist es auch hier, an die Fälle der Personenmehrheit zu denken: die schriftliche Vollmacht muss von allen Mietern oder Vermietern unterschrieben sein. Fehlt eine Unterschrift, kann § 174 BGB die Kündigung zu Fall bringen.

³³ sh. aber unter 1.d.bb. zur Beifügung der Vollmacht

³⁴ für Formularverträge gilt allerdings § 309 Nr.13 BGB - danach sind Erschwernisse für den Mieter formularmäßig nicht wirksam vereinbart.

³⁵ vgl. den Fall bei OLG Naumburg NZM 2000,90 - die dortige Vereinbarung war allerdings nach dem AGBG unwirksam.

³⁶ LG Düsseldorf DWW 1993,20 - die Formulierung „wir erklären die Kündigung“ reicht nicht aus; Blank/Börstinghaus § 564 a BGB a.F. Rndr. 9.

³⁷ z.B. wenn der Vermieter in Fällen der Rechtsnachfolge dem Erklärungsempfänger nicht bekannt ist und er so die Kündigungserklärung keiner Person zuordnen kann.

Die Vollmacht sollte auch beigefügt werden, wenn die Kündigung in einer Räumungsklage erklärt wird, und zwar fest verbunden mit der beglaubigten Abschrift der Klage.³⁸ Zwar scheint aufs erste gesehen, die BGH Entscheidung vom 18.12.2002 zur Vollmacht für eine nachgeholtete Mieterhöhungserklärung das entbehrlich zu machen. Der BGH hat dort entschieden, eine Prozessvollmacht ermächtigt auch zu denjenigen materiell-rechtlichen Willenserklärungen, die innerhalb des Prozessziels der Rechtsverfolgung dienen.³⁹ Dafür gelte dann § 88 ZPO, die Anwaltsvollmacht werde nur auf Rüge hin überprüft, § 174 BGB werde verdrängt.⁴⁰

Diese Fallgestaltung ist aber derjenigen nicht uneingeschränkt vergleichbar, in der die Kündigungserklärung (oder auch die erste wirksame Kündigungserklärung) erst in der Räumungsklage selbst abgegeben wird. Hier wird nicht im Rahmen eines Prozesses das Prozessziel mit einer materiell-rechtlichen Erklärung weiter verfolgt - es wird vielmehr neu damit begründet. Der BGH hat auch zum Beleg seiner Auffassung ausdrücklich auf die arbeitsgerichtliche Rechtsprechung zu Folgekündigungen verwiesen.⁴¹

Selbst bei einer Folgekündigung im Prozess wird das letzte Prozessrisiko nur ausgeschlossen, wenn die Vollmacht beigefügt wird. Die genannte BGH Entscheidung nimmt nämlich zur Begründung auch Bezug darauf, dass beim Mieterhöhungsprozess die Nachholung der - wirksamen - Erklärung im Prozess ausdrücklich gesetzlich vorgesehen ist.⁴² M.E. ist das zwar nicht der zentrale Punkt der Argumentation, so dass die Entscheidung des BGH in gleicher Weise für nachgeholtete Kündigungen in einem schon anhängigen Räumungsrechtsstreit greifen müssten.⁴³ Wer ganz sicher gehen will, sollte aber als Vermieteranwalt die Vollmacht weiterhin beifügen.

e. Der Kündigungsausspruch

aa. Bedingung oder Befristung

Kündigungen dürfen nicht an eine Bedingung geknüpft werden, deren Erfüllung der Empfänger nicht selbst in der Hand hat - etwa: „Ich erkläre Ihnen für den Fall, dass meine Mutter Elfriede Müller den beantragten Platz im Altersheim nicht erhält, vorsorglich zum 30.9.2004 die Kündigung wegen Eigenbedarfs.“ Das gleiche gilt für eine Befristung anhand eines zeitlich ungewissen Ereignisses, etwa „wir erklären die außerordentliche Kündigung zu dem Zeitpunkt, zu dem wir andere Geschäftsräume beziehen können.“⁴⁴ Der BGH hat dazu ausgeführt, dem Kündigungsempfänger, der ohnehin einer fremden Rechtsgestaltung unterworfen sei, könne dazu nicht auch noch ein Schwebezustand über das ob und wann zugemutet werden.⁴⁵

s

Zulässig ist die bedingte Kündigung in den Fällen, in denen die Erfüllung der Bedingung allein im Machtbereich des Empfängers liegt, er also nicht in eine ungewisse Lage gebracht

³⁸ sonst besteht die Gefahr, dass die Vollmachtsurkunde von der Geschäftsstelle als Prozessvollmacht zu den Akten genommen wird und der Kündigungserklärung, die dem Mieter zugeht, nicht beiliegt.

³⁹ BGH ZMR 2003,406,407= NZM 2003,229, .

⁴⁰ BGH ZMR 2003,406,408.

⁴¹ BGH ZMR 2003,406,407.

⁴² BGH ZMR 2003,406,408 noch unter Verweis auf § 2 Abs. 3 S. 2 MHG, jetzt § 558 b Abs. 3 BGB.

⁴³ so auch LG Berlin GE 2003,1081; zweifelnd Börstinghaus, Der BGB als „neue Stimme“ im Wohnraummietrecht, NZM 2003,829,835.

⁴⁴ so der Fall BGH NZM 2004,66.

⁴⁵ vgl. BGH NZM 2004,66,67.

wird.⁴⁶ Dann muss aber auch besonders deutlich erklärt werden, dass keine bloße Mahnung oder Abmahnung gemeint ist, sondern dass bereits diese Erklärung die Kündigung sein soll. Es müsste als etwa erklärt werden:

„Für den Fall, dass die Mieten für August 2003 und Januar 2004 nicht bis zum 31.3.2004 nachgezahlt sind, erkläre ich Ihnen schon heute die fristlose Kündigung.“

Ganz abgesehen von der Frage der Eindeutigkeit seien Vermieter vor dieser Art der (immer) aufschiebend bedingten Kündigung gewarnt. Wenn der Mieter eine so bedingte Kündigung in der Hand hält, hat er die Möglichkeit noch vor dem genannten Stichtag einen Insolvenzantrag zu stellen. Dann sperrt zum maßgeblichen Zeitpunkt des Bedingungseintritts § 112 InsO die Kündigung.⁴⁷ Der Mieter kann also die Kündigung ohne Nachzahlung und ohne dass der Vermieter es noch verhindern könnte, unwirksam machen.

bb. Eindeutigkeit

Der Kündigende muss klar stellen, dass er durch seine einseitige Willenserklärung das Mietverhältnis beenden will.⁴⁸ Es ist zunächst dort zu beachten, wo auch formfrei gekündigt werden kann. Die Kündigung durch „schlüssiges Verhalten“ ist immer ein Problem.⁴⁹ Auch wo das Gesetz es nicht vorschreibt ist - schon aus Beweisgründen - die Schriftform immer empfehlenswert.⁵⁰

Probleme gibt es aber auch bei schriftlichen Kündigungserklärungen.

Das betrifft auf Vermieterseite vor allem Räumungsklagen, denen keine - oder jedenfalls keine wirksame - Kündigung vorausgegangen ist. Die Auslegung der Räumungsklage selbst als erneute Kündigung ist nur möglich, wenn eindeutig ist, dass auch eine materiell-rechtliche Erklärung abgegeben werden soll.⁵¹ Bei Unsicherheiten über vorausgegangene Kündigungen ist es dem Vermieter zu empfehlen, in der Räumungsklage die fristlose Kündigung ausdrücklich zu wiederholen.

Ein Fehler im Kündigungsausspruch liegt auch vor, wenn der Kündigende das Mietverhältnis in jedem Fall zum nächst zulässigen Termin beenden will, das aber nicht ausreichend zum Ausdruck bringt. Die Umdeutung einer Kündigungserklärung ist nicht immer möglich. Zwar ist in aller Regel zulässig, eine fristlose Kündigung in eine fristgerechte umzudeuten - wenn immerhin deutlich wird, dass die Partei in jedem Fall den Vertrag beenden will.⁵² Die umgekehrte Umdeutung kommt aber regelmäßig nicht in Betracht. Das betrifft vom allem Mieterkündigungen. Der hier auftretenden Fehler sieht so aus: Der Mieter kündigt in einem konfliktreichen Mietverhältnis - wie er meint - fristgerecht zum Ablauf des übernächsten Monats. Er hält das für die einfachste Lösung und übersieht, dass tatsächlich eine längere Kündigungsfrist gilt. Diese Kündigung kann nicht umgedeutet werden in eine fristlose -

⁴⁶ vgl. BGH NZM 2004,66,67, BGH BB 1973,819; Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Auflage 2000, Rn.379; erforderlich ist wohl auch ein leicht festzustellender Bedingungseintritt „keine weiteren Lärmbelästigungen“ dürfte keine zulässige Bedingung sein.

⁴⁷ vgl. KG, Urteil vom 10.2.2003, 8 U 140/02, GE 2003,740.

⁴⁸ vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Auflage 2000, Rn. 378.

⁴⁹ vgl. z.B. den Fall AG Ahrensburg vom 28.3.202, 41 C 53/99 - RRa 2002,127 für Ferienhaus - Abreise unter Hinterlassung des Schlüssels nach vorheriger Mängelanzeige ist keine Kündigungserklärung.

⁵⁰ vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, 3. Auflage 2000, Rn.372.

⁵¹ vgl. OLG Hamm NJW-RR 1993,273.

⁵² vgl. BGH NJW 1981,976,977

erstens fehlt die Begründung, die für die fristlose Kündigung Wirksamkeitserfordernis ist. Selbst wenn eine Begründung im Schreiben enthalten ist, wird doch der Wille, den Vertrag „so schnell wie möglich“ zu beenden, nicht erkennbar. In diesen Fällen müsste fristgerecht, hilfsweise ausdrücklich - mit der gleichen Frist⁵³ - außerordentlich („fristlos“) gekündigt werden.

cc. Kündigung nach § 573 a BGB

Auf den richtigen Kündigungsausspruch ist auch bei der Vermieterkündigung im selbst bewohnten Haus mit nur zwei Wohnungen (§ 573 a BGB) besonders zu achten. Hier muss in der Kündigung mitgeteilt werden, dass die Kündigung auf das gesetzliche Sonderrecht gestützt wird, etwa durch folgende Formulierung:

„Wie Sie wissen, bewohnen Sie in dem mir gehörenden Einfamilienhaus ...Straße die Einliegerwohnung. Das Haus wird im übrigen von mir und meiner Familie genutzt. Danach bin ich berechtigt, Ihnen das Mietverhältnis auch ohne Kündigungsgründe zu kündigen. Die Kündigungsfrist verlängert sich für Sie damit um drei Monate. Von dieser Berechtigung mache ich Gebrauch und erkläre Ihnen die Kündigung des Mietvertrages zum 30.9.2004.“

Der Hinweis auf das Sonderkündigungsrecht kann nicht nachgeholt werden - fehlt er, muss die Kündigung mit dem Hinweis wiederholt werden.⁵⁴

dd. Kündigungsrechte mit gesetzlicher Frist

Ähnlich sollte die Kündigung auch erklärt werden, wenn ein außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist (§ 573 d Abs. 2 BGB)⁵⁵ ausgeübt wird. Hier ist der Hinweis zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben. Er dient aber jedenfalls der Rechtsklarheit und der Vermeidung unnötiger Auseinandersetzungen.

ee. Rangfolge bei mehreren Kündigungsrechten

Wenn mehrere Kündigungen gleichzeitig ausgesprochen werden, muss der Erklärende die Rangfolge klarstellen. Sonst ist die Erklärung immer dann unwirksam, wenn für die

⁵³ Der Mieter kann „fristlos“ nach §§ 543, 569 BGB kündigen und zugleich eine angemessene Frist zur Wohnungssuche setzen, vgl. Emmerich/Sonnenschein-Emmerich § 543 Rndr. 56.

⁵⁴ Blank-Börstinghaus; Miete § 564 b BGB Rdnr. 250.

⁵⁵ das sind die Kündigungsrechte des § 540 Abs. 1 (Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untervermietungserlaubnis), 544 (Mietvertrag über mehr als 30 Jahre nach Ablauf der 30 Jahre), 563 Abs. 4 (Kündigungsrecht des Vermieters im Todesfall des Wohnraummieters bei wichtigem Grund ggü. der eintretenden Person), 563 a Abs. 2 (Kündigungsrecht der überlebenden Mieter), 564 (Kündigungsrecht des Vermieters beim Tod des Wohnraummieters ohne eintretende Personen), 580 (Kündigungsrecht der Parteien beim Tod des Mieters in der Geschäftsraummiete), 1056 Abs. 2 (des Eigentümers nach Beendigung des Nießbrauchs), 2135 (des Nacherben nach Beendigung der Vorerbschaft) BGB, § 30 Abs. 2 ErbbauRVO, § 57 a ZVG, für Gewerberaum auch § 109 Abs. 1 S. 1 InsO (Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters); § 111 InsO (Kündigungsrecht desjenigen, der vermietete Räume vom Insolvenzverwalter erworben hat).

Kündigungen unterschiedliche Fristen gelten und damit ohne klare Rangfolge nicht erkennbar wird, zu welchem Termin das Mietverhältnis beendet wird. Es ist also nicht möglich, ohne Staffelung gleichzeitig die ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs zu erklären und das Sonderkündigungsrecht des § 573 a BGB auszuüben. Vielmehr muss der Vermieter beispielsweise:

- ausdrücklich vorrangig wegen Eigenbedarfs kündigen und
- hilfsweise mit verlängerter Frist nach § 573 a BGB.

Auch die umgekehrte Rangfolge ist immer möglich - wobei dann auch für die hilfsweise erklärte Kündigung die längere Frist gilt.⁵⁶

Der Insolvenzverwalter kann zum Beispiel als Mieter

- vorrangig wegen Nichtgewährung des Gebrauchs fristlos kündigen und
- hilfsweise nach § 109 InsO mit gesetzlicher Frist.

Grundsätzlich gilt das Erfordernis, die Rangfolge klarzustellen, gleichermaßen, wenn eine Vertragspartei wegen der gleichen Vertragsverstöße fristlos und hilfsweise fristgerecht kündigt. Hier hilft allerdings die Auslegung anhand des erkennbar Gewollten eher über unzulängliche Formulierungen hinweg.

f. Die Begründung

aa. Allgemeines

Schon bisher galt im Wohnraummietrecht, dass die ordentliche Vermieterkündigung begründet werden musste (§ 564 b BGB a.F. - jetzt § 573 Abs. 3 BGB). Jetzt schreibt § 569 Abs. 4 BGB auch für die fristlose Kündigung vor, den Grund anzugeben, der zu der Kündigung geführt hat.

Damit ergibt sich vorab eine Neuerung, die auf Mieterseite übersehen werden könnte: Die Vorschrift gilt auch für Mieterkündigungen.⁵⁷ Auch fristlose Mieterkündigungen können künftig daran scheitern, dass sie nicht - oder etwa nicht ausreichend konkret - begründet worden sind. In der anwaltlichen Beratung sollte hier - ähnlich wie schon immer auf Vermieterseite - vorsorglich auf eine relativ präzise Darstellung geachtet werden.

In der Praxis wirft das Begründungserfordernis unerwartet Probleme auf. Das betrifft vor allem die Vermieterkündigungen wegen Zahlungsverzuges aber auch sonstige Kündigungsgründe. Daher soll das Problem der Begründung einer Kündigung im Wohnraummietrecht ausführlicher dargestellt werden.

⁵⁶ vgl. OLG Hamburg, RE vom 7.4.1982 NJW 1983,182,183; i.e. Kinne, Die ordentliche Kündigung nach dem Mietrechtsreformgesetz (II) ZMR 2001,599,601 m.w.N.

⁵⁷ Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 8. Auflage § 569 Rdnr. 70; so auch schon die Begründung des Rechtsausschusses BT DS 14/5663 S. 82.

Die Regelung des § 569 Abs. 4 BGB ist erst durch den Rechtsausschuss in den Regierungsentwurf eingefügt worden.⁵⁸ Der Gedanke des Rechtsausschusses war dabei, sicherzustellen, aufgrund welchen Umstandes die fristlose Kündigung ausgesprochen werden solle, ohne dass damit übertriebene Anforderungen gestellt werden dürften.⁵⁹

Die Vorschrift wird mehrheitlich dahingehend ausgelegt, dass das Begründungserfordernis hier nicht geringer sei als bei der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB.⁶⁰

Für eine einheitliche Auslegung spricht, dass die Formulierung gleich gewählt ist - die Gründe sind nach dem Gesetzeswortlaut in beiden Vorschriften „anzugeben“. Es erschiene widersprüchlich, die Begründungserfordernisse bei der fristgerechten Vermieterkündigung strenger zu fassen als bei der fristlosen Kündigung, die für den Mieter weit einschneidender ist.⁶¹

Mit dieser Aussage ist aber noch keine inhaltliche Festlegung möglich. Vielmehr muss auch im Lichte des erweiterten Geltungsbereichs das Begründungserfordernis inhaltlich neu eingegrenzt werden.

Insoweit wird § 569 Abs. 4 BGB - trotz seiner Geltung für Vermieter und Mieterkündigungen - als Mieterschutzvorschrift aufgefasst. Viele Mieter seien erfahrungsgemäß nicht mit den Anforderungen an eine Kündigungserklärung vertraut.⁶² Der Kündigungsempfänger müsse aber auch nach der verfassungsrechtlichen Rechtsprechung Klarheit über seine Rechtsposition und die Möglichkeiten seiner Rechtsverteidigung erhalten.⁶³ Dafür müsse der Grund so genau umschrieben werden, dass er individualisierbar und von anderen Sachverhalten abzugrenzen sei.⁶⁴

Ganz unproblematisch erscheint mir diese Begründungskette für die Gesamtheit aller zu begründenden Kündigungen im Wohnraummietrecht nicht. Vielmehr ist jetzt - für alle Kündigungen - m.E. eine Differenzierung danach geboten, auf welche Informationen der Kündigungsempfänger tatsächlich zur Überprüfung der materiellen Rechtslage angewiesen ist.

Das Verfassungsgericht hat seine Grundsätze zur Substantiierung in Fällen gefunden, in denen eine (ordentliche) Wohnraumkündigung mit Eigenbedarf des Vermieters begründet wurde.⁶⁵ Der Kündigungsgrund stammt aus dem Bereich des Vermieters. Dort ist der Mieter in der Tat allein auf Angaben des Vermieters angewiesen, um sich darüber klar zu werden, ob die Kündigung materiell-rechtlich berechtigt ist oder nicht. In diesen Fällen, wie auch bei der Verwertungskündigung ist eine ausreichend konkrete Darstellung des Sachverhalts erforderlich, um den Zweck einer Begründung zu erreichen.

⁵⁸ BT DS 14/5663 S. 25 - allerdings ging dem ein entsprechender Vorschlag des Bundesrates voraus, sh. Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf der Bundesregierung BT DS 14/4553 S. 91 (unter Nr. 27).

⁵⁹ BT DS 14/5663 S. 82.

⁶⁰ vgl. z.B. Emmerich/Sonnenschein § 569 Rdnr. 35; Herpers, Praxishandbuch Wohnraummietrecht, 3. Auflage Rdnr. 1661; Schmidt-Futterer/ Blank, § 569 Rdnr. 71 f.

⁶¹ so auch die Begründung des Rechtsausschusses BT DS 14/5663, S. 82 (abgedruckt NZM 2001,798,803).

⁶² Blank/Börstinghaus Neues Mietrecht § 569 Rdnr. 17;

⁶³ Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht 8. Auflage § 569 BGB Rdnr. 71 unter Hinweis auf BVerfG WM 1989,483 und ZMR 1994,252, LG Berlin 10.2.2003, WM 2003,208,209

⁶⁴ AG Dortmund 31.3.2003 ZMR 2003,579,581; 28.5.2003 WM 2003,389, 30.6.2003, DWW 2003,229; LG Hamburg 8.7.2003 WM 2003,504,505; LG München I 4.8.2003, NZM 2003,850; wohl auch LG Berlin LG Berlin, Urteil vom 10.2.2003, 67 S 240/02 WM 2003,208,209; ebenso Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht, 8. Auflage, § 569 BGB Rdnr. 71; a.A. LG Berlin 21.1.2003 NZM 2003,800; LG Berlin 18.8.2003 WM 2003,628

⁶⁵ BVerfG WM 1989, 483; ZMR 1994,252; zuletzt BVerfG (1. Kammer) vom 3.2.2003 NJW-RR 2003,1164.

Bei einer Kündigung wegen Pflichtverletzungen - z.B. Störungen des Hausfriedens - handelt es sich dagegen um Kündigungsgründe, die im Verhalten des Kündigungsempfängers liegen. Hier weiß der Mieter selbst, welches Verhalten er in der Vergangenheit gezeigt hat. Er wäre auf eine substantiierte Darstellung durch den Vermieter nicht angewiesen, sie erleichtert ihm lediglich die Überprüfung seiner Rechtsposition. Zu hohe Anforderungen hier würden auch die Prüfung des Mieters verschieben. Es geht für ihn dann nicht darum, welcher Kündigungsgrund materiell-rechtlich vorliegt, sondern welches Verhalten der Vermieter ihm voraussichtlich beweisen kann und über welches Verhalten der Vermieter ausreichend Buch geführt hat. Es ist durchaus zweifelhaft, ob dieses aus der Rechtsprechung des Verfassungsgerichts zwingend abzuleiten ist oder ob hier nicht zusammenfassende Angaben zur Art der Störungen und zum maßgebenden Zeitraum ausreichen. (In der Räumungsklage muss selbstverständlich dann ein konkreter Vortrag zu den einzelnen Punkten erfolgen, die so ggf. auch bewiesen werden müssen.)

Eine Zwischenstellung nehmen die Kündigungen wegen Zahlungsverzuges ein, die jetzt verbreitet zu Problemen führen. Hier gilt zwar theoretisch, dass der Mieter zu wissen hat, welche Zahlungen erfolgt sind. Er hat für erbrachte Zahlungen rechtlich die Darlegungs- und Beweislast; es fällt in seine Verantwortung, für die Erfüllung zu sorgen.⁶⁶ Dennoch ist dieser Fall nicht ohne weiteres vergleichbar. Die Praxis sieht hier nämlich anders aus. Mieter gerade aus einfachen sozialen Verhältnissen verlieren schnell die Übersicht und sind zu einer geordneten Buchhaltung auch in eigenen Angelegenheiten häufig nicht in der Lage.⁶⁷ Erst recht gilt das, wenn Zahlungen teilweise durch das Sozialamt erfolgen oder wenn der Mieter auf Mieten, auf Rückstände, auf Zins- und Kostenforderungen und Betriebskostenabrechnungen Gesamtabschläge zahlt, ohne selbst über die Verrechnungsvorschriften irgend einen Überblick zu haben. Dagegen haben Vermietungsunternehmen oder Wohnungsverwaltungen regelmäßig eine funktionierende Buchhaltung - oder könnten sie jedenfalls haben. Dieses Ungleichgewicht in den tatsächlichen Möglichkeiten führt m.E. zu einer erweiterten Informationspflicht des Vermieters. Sie ist Bestandteil der beiderseitigen Treuepflichten im Mietvertrag.

Unter Berücksichtigung dieser Treuepflichten ist vom Vermieter zumindest in komplizierteren Fällen zu verlangen, in der Kündigung anzugeben, welche konkreten Rückstände er seiner Kündigung zugrundelegt.⁶⁸ Ohne diese Angaben kann der Mieter tatsächlich nicht beurteilen, ob die Kündigung wirksam ist. Außerdem wird er in eine Zwangslage gebracht, wenn er die Kündigung durch Nachzahlung abwenden will. Er kann nämlich in den oben genannten Fällen ohne konkrete Angaben nicht herausfinden, welchen Betrag er zur Abwendung zahlen muss.

Der BGH hat am 22.12.2003 entschieden, dass es bei „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ ausreichend sei, den Kündigungsgrund des § 543 BGB zu nennen und den Gesamtrückstand anzugeben.⁶⁹ Hier könne der Mieter selbst die Angabe auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen und sein Verhalten darauf einrichten. Der Fall dort betraf allerdings auch die schlichteste Fallgestaltung, die denkbar ist: der Mieter war für zwei aufeinander folgende Termine in

⁶⁶ vgl. LG Berlin 21.1.2003 NZM 2003, 800.

⁶⁷ vgl. AG Dortmund 28.5.2003, WM 2003,389 und 306.2003 DWW 2003,229,230.

⁶⁸ Gerade dieses hat auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme als Beispielfall genannt, BT DS 14/4553 S. 91; so auch aktuell LG Dortmund, Beschluss vom 5.1.2004, 1 T 53/03 (Beschwerdeentscheidung zu dem Beschluss des AG Dortmund ZMR 2003,579)

⁶⁹ BGH Beschluss vom 22.12.2003, VIII ZB 94/03 (Beschwerdeentscheidung zu dem Beschluss des LG München NZM 2003,850)

Verzug geraten. Wie weit die Begründungspflicht in schwierigeren Fällen reicht, hat der BGH in der genannten Entscheidung ausdrücklich offen gelassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Begründung einer Kündigung dem Erklärungsgegner zunächst den Kündigungsgrund als Gegenstand nur bezeichnen und grob umreißen muss. Konkrete Daten sind allerdings zusätzlich nötig,

- wenn der Erklärungsgegner über die entsprechenden Informationen selbst (möglicherweise) nicht verfügt und
- wenn der Kündigende sie ihm - unter Berücksichtigung der beiderseitigen Treuepflichten - mit zumutbarem Aufwand geben kann.

Für die nachfolgende Einzeldarstellung soll ungeachtet dieser Einleitung die strengste Auffassung zugrunde gelegt werden, die in allen Fällen die substantiierte Darlegung fordert.⁷⁰ Das entspricht dem Vorsichtsprinzip.

bb. Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Für die Kündigung wegen Zahlungsverzuges gilt danach im Zweifelsfall, dass der Vermieter vorsorglich immer konkret mitteilen sollte, welche Beträge für welche Monate rückständig sind. Beispiel:

„Die Miete für Dezember 2002 und Januar 2003 ist nicht gezahlt worden. Für Februar 2003 sind statt der geschuldeten 445 € nur 200 € eingegangen.“

Nicht ausreichend ist - abgesehen von den schon genannten „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ - eine Saldomitteilung⁷¹, also etwa folgende Begründung:

„Seit längerer Zeit zahlen Sie Ihre Miete nicht oder nur verspätet. Der Rückstand beträgt aktuell 1.430 € Das übersteigt den Betrag von zwei Monatsmieten.“

Zur Zeit sollte sich ein Vermieter vorsorglich noch nicht auf die Rechtsprechung des BGH verlassen. Die Abgrenzung zwischen den „einfachen und klaren Fallgestaltungen“ einerseits und den schwierigeren, unklaren andererseits steht nämlich noch aus und wird vorhersehbar die Gerichte beschäftigen.

Nicht ausreichend ist es auch, wenn der Kündigung ein Kontoauszug des Mietkontos beigelegt wird, es sei denn, dass dieser Kontoauszug ohne weiteres verständlich ist oder erläutert wird.⁷² Ein Kontoauszug, der mit einem Saldovortrag beginnt, ist in der Regel nicht ausreichend, weil nicht ersichtlich ist, ob es sich dabei um Mietrückstände - oder etwa um Rückstände aus Betriebskostenabrechnungen, Zins- und Kostenforderungen o.ä. - handelt.

⁷⁰ vgl. z.B. Emmerich/ Sonnenschein, Miete, § 573 BGB Rndr. 84 f; Blank/Börstinghaus, Miete § 564 b BGB a.F. Rndr. 171 ff; zur Kündigung wegen Vertragsverletzung Rndr. 174; Sternel, Mietrecht IV 103 mit Rspr. nachw: aus der neuen Rechtsprechung LG Berlin WM 2003, 208, 210.

⁷¹ vgl. LG Hamburg NZM 2003, 799= WM 2003,504; LG Berlin NZM 2003,800; LG München I NZM 2003,850; AG Dortmund DWW 2003,229; AG Dortmund WM 2003,389.

⁷² vgl. LG Hamburg NZM 2003,799=WM 2003,504; AG Dortmund DWW 2003,229,231; AG Dortmund WM 2003,389=NZM 2003,596, abweichend wohl nur LG Berlin vom 21.1.2003, 65 T 102,02, NZM 2003,800; LG Berlin vom 18.8.2003, 67 S 86/03, WM 2003,628.

Zum Problem könnten in der gerichtlichen Auseinandersetzung die Fälle werden, in denen der Vermieter selbst unsicher über die Zahlungsverrechnung ist. Das betrifft etwa Zahlungen mit unklarer Tilgungsbestimmung. Vor allem kann es Fälle betreffen, in denen der Mieter etwa gleichzeitig Minderung, Zurückbehaltungsrechte und Aufrechnungen geltend macht und dann Teilzahlungen leistet, ohne das genau zu erläutern. Hier kann und muss der Vermieter im Rahmen des Zumutbaren die Verrechnung nach § 366 Abs. 2 BGB eben vornehmen. Wenn dann kündigungsrelevante Rückstände in bestimmten Monaten verbleiben, kann er konkret damit die Kündigung begründen - und sollte zugleich aufführen, durch welche Zahlungsverrechnung er zu diesem Ergebnis gelangt ist. Damit sind die richtigen Tatsachen benannt. Eine falsche Verrechnung müsste zur Erfüllung des Begründungserfordernisses unschädlich bleiben, solange sich auch bei richtiger Verrechnung ein Kündigungsrecht ergibt.⁷³ Meines Erachtens müsste es sogar ausreichen, wenn die konkrete Verrechnung erst im Prozess - bei Bestreiten des Mietrückstandes - dargelegt wird.⁷⁴ Das Erfordernis, die genauen Verrechnungen etwa über lange Zeit darzulegen, kann sonst zu äußerst schwierigen, komplexen Kündigungsschreiben führen. Entschieden ist diese Frage aber in der Rechtsprechung bisher nicht, so dass sich derzeit die Darstellung der Verrechnungen empfiehlt. Beispiel:

„Sie sind die Mieten für Juni 2003 mit 600 € ganz und die Miete für Juli und August 2003 in Höhe von jeweils 300 € schuldig geblieben. Ihre Überweisung von 350 € vom 2.7.2003 habe ich dabei auf die zu diesem Zeitpunkt noch offene Betriebskostennachforderung verrechnet. Auf die Mietforderungen haben Sie lediglich am 8.7. einen Betrag von 300 € überwiesen. Wiederum nur 300 € sind am 5.8.2003 eingegangen.“

Nicht zu verkennen ist, dass hier Abgrenzungsprobleme entstehen werden zwischen falscher Sachverhaltsangabe und „nur“ aus Rechtsgründen falscher Verrechnung. Solange es keine präzise Grenzziehung gibt, gibt es nur den Rat einer möglichst genauen Erläuterung.

cc. Vermieterkündigung wegen sonstiger Pflichtverletzungen

Für die Kündigungen wegen Pflichtverletzungen sollte nach dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung ebenfalls eine möglichst genaue Darstellung erfolgen. Mitzuteilen sind das beanstandete Verhalten des Kündigungsempfängers nach Zeit, Ort und näheren Umständen, also „wann, wo, was.“⁷⁵ Es ist jedenfalls nicht verkehrt, wenn das Kündigungsschreiben der späteren Räumungsklage schon weitgehend gleicht. Dabei ist nur als Merkpunkt zu erwähnen, dass der Kündigung in der Regel eine Abmahnung vorausgehen muss (§ 543 Abs. 3 BGB) - das heißt aber für die Begründung, dass zumindest eine Pflichtverletzung genannt werden muss, die nach dem Zugang der Abmahnung fortgesetzt oder wiederholt worden ist.⁷⁶

Der wohl häufigste Fall der Kündigung wegen Pflichtverletzung sind die Hausfriedensstörungen. Die gleichen dargestellten Grundsätze gelten aber auch für sonstige Vertragsverletzungen. Wenn die Pflichtverletzung des Mieters also z.B. darin liegt, die Wohnung durch Verletzungen seiner Obhutspflicht zu gefährden, ist das nach Zeit und Art

⁷³ vgl. Hans-Joachim Gellwitzki, Zur Begründung und Schriftform der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Wohnungsmieters, WM 2003,612,615.

⁷⁴ insoweit a.A. wohl Gellwitzki a.a.O.

⁷⁵ Schmidt-Futterer/ Blank, Mietrecht 8. Auflage, § 569 Rdnr. 72.

⁷⁶ vgl. LG Bonn WM 1992,18; Schmidt-Futterer/ Blank § 569 Rdnr. 72; Bub/Treier, Handbuch, 3. Auflage, IV 93.

der Verletzung zu beschreiben. Das gleiche gilt für die unberechtigte Gebrauchsüberlassung an Dritte.

dd. Vermieterkündigungen wegen Eigenbedarfs und Verwertungskündigungen

Die strengsten Anforderungen gelten für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Unzureichende Angaben bei diesen Kündigungen gehören wieder zu den häufigsten Fehlern, wie die unübersehbare Rechtsprechung dazu zeigt. Der Vermieter muss konkrete Angaben über die Gründe und die berechtigten Personen machen.⁷⁷ Nach der Rechtsprechung ist etwa die eigene derzeitige Wohnung so zu beschreiben, dass sich erkennen lässt, warum sie unzureichend ist.⁷⁸ Veränderungen in den Lebensumständen⁷⁹ oder im Familienstand müssen konkretisiert werden. Bei krankheitsbedingten Umständen muss auch die Art der Krankheit mitgeteilt werden, damit der sich daraus ergebende Bedarf überprüft werden kann.⁸⁰ Unter Beachtung der strengsten Rechtsprechung muss der Vermieter sogar seinen sonstigen Grundbesitz offen legen und zugleich darlegen, weshalb er seinen aktuellen Wohnbedarf dort nicht befriedigen kann.⁸¹ Die Bedarfsperson oder jedenfalls so gezeichnet werden, dass sie identifizierbar ist.⁸² Ein Teil der Rechtsprechung verlangt sogar namentliche Bezeichnung.⁸³ Der Vermieter muss sich also festlegen, welcher Person er die konkrete Wohnung überlassen will.⁸⁴ Außerdem muss mitgeteilt werden, weshalb die Person zum Kreis der Bedarfspersonen gehört (z.B. Bezeichnung des Verwandtschaftsverhältnisses).⁸⁵

Alle Einzelfallgestaltungen - die sämtlich fehlerträchtig sind - können hier nicht dargestellt werden. Generell empfiehlt sich m.E. schlicht eine möglichst genaue Darstellung.⁸⁶

Ähnlich präzise Darlegungen werden - bei allen sich daraus ergebenden Schwierigkeiten - für die Verwertungskündigung verlangt, also etwa der Vergleich zwischen Verkaufspreisen im vermieteten und im unvermieteten Zustand⁸⁷. Die Kündigung wegen geplanter Sanierung verlangt ebenso wie die Leerstandskündigung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung⁸⁸. Wenn die Kündigung zur Vermeidung von Verlusten ausgesprochen wird, verlangt ein Teil der

⁷⁷ vgl. Emmerich/Sonnenschein-Haug, § 573 Rndr. 87; BayObLG RE v. 14.7.1981 NJW 1981,2197,2199 f.; WM 1985,50; OLG Karlsruhe WM 1989, 124, 125; LG Mannheim ZMR 1990,19.

⁷⁸ vgl. LG Hamburg WM 1994,683; LG Mannheim NJW 1994,656; BVerfG NJW 1992,1379.

⁷⁹ z.B. Trennung vom Ehegatten - LG Köln WM 1997,48.

⁸⁰ vgl. Lammel, Wohnraummietrecht § 573 BGB Rndr. 135 - dort auch nähere Angaben zu weiteren Fallgestaltungen.

⁸¹ LG Bielefeld WM 1993,539- dort als erfüllte Anforderung aufgeführt; AG Hamburg WM 1995,109 für ein nahegelegenes Haus auch BVerfG NJW 1992,1379 hält diese Rechtsprechung auch für jedenfalls nicht verfassungswidrig; a.A. AG Pinneberg ZMR 2003,199,200.

⁸² vgl. LG Bochum WM 1993,540; LG München I WM 1990,213.

⁸³ so LG Hamburg WM 1993,50,51; LG Berlin ZMR 1999,32 sogar für eine Person, die eindeutig identifizierbar war (Mutter des Vermieters).

⁸⁴ vgl. Schumacher, Anmerkung zu OLG Köln WM 2003,465 - WM 2003,554,555 m.w.N.; a.A. wohl OLG Köln WM 2003,465=NJOZ 2003,962 - aber nur für den Sonderfall, dass mehrere Wohnungen im Haus gleichzeitig für mehrere Kinder benötigt werden und die genaue Aufteilung der einzelnen betroffenen Wohnungen unklar bleibt.

⁸⁵ vgl. LG Bochum WM 1993,540; LG Frankfurt WM 2000,606; Schmidt-Futterer/ Blank § 573 Rndr. 218.

⁸⁶ mit dem nicht allgemein zu lösenden Konflikt, dass etwa auch Argumente zur Rechtsverteidigung „mitgeliefert“ werden, vgl. den Fall des AG Pinneberg ZMR 2003,199,200.

⁸⁷ LG Stuttgart ZMR 1995,259,260.

⁸⁸ LG Karlsruhe WM 1991,168; LG Aachen WM 1991,495,496; ebenso für Kündigung wegen geplanten Abrisses und Neubau LG Berlin ZMR 2003,837,838. Das gleiche gilt etwa auch für eine „Leerstandskündigung“

Rechtsprechung sogar eine Darlegung der „Zwangslage“ des Vermieters, die ihn zur verlustmindernden Verwertung zwingt.⁸⁹

ee. Mieterkündigungen

Sofern der Mieter den Vertrag fristlos kündigt, also die Kündigung begründen muss, handelt es sich in aller Regel um eine Kündigung wegen Pflichtverletzungen des Vermieters, so dass die oben genannten Hinweise zu übertragen sind. Die Pflichtverletzung des Vermieters kann zum Beispiel in der teilweisen Nichtgewährung des Gebrauchs liegen, wenn dem Mieter eine mangelhafte Sache überlassen wird. Ein Unterfall der Pflichtverletzung ist es auch, wenn die Beschaffenheit der Wohnung gesundheitsgefährdend ist.⁹⁰ In allen diesen Fällen gilt also jetzt - neu - für den Mieter, dass er die Kündigungsgründe möglichst substantiiert darlegen sollte, beispielsweise wie folgt:

„In der Wohnung dringt immer noch Schlagregen durch die Fenster im Schlafzimmer und Wohnzimmer ein. Die Außenwände in beiden Zimmern sind bis zu einer Höhe von 50 cm sowie um die Fenster herum nass. Es hat sich großflächig Spak und Schimmel gebildet. Das Raumklima ist nass und muffig. Der Aufenthalt dort ist außerdem gesundheitsgefährdend. Meine Aufforderung vom 10.1.2003, diese Mängel bis zum 1.2.2003 abzustellen, haben Sie ignoriert.“

Eine Ausnahme hier kann sich allenfalls ergeben, wenn der Zweck des Kündigungsrechts über das Begründungserfordernis ausgehöhlt würde, etwa bei akuter Gesundheitsgefahr, die einen sofortigen Auszug erfordert, Wenn die Wohnung z.B. nach einem Brand oder einem Hochwasserschaden unbewohnbar wird, dürfte es Formalismus sein, vom Mieter für eine wirksame Kündigungserklärung zu verlangen, dass er diesen Zustand nochmals beschreibt.⁹¹ Derartige Ausnahmen beschränken sich aber auf extreme Fallgestaltungen.

g. Zusatzerklärungen

Zwei Erklärungen sollte der kündigende Vermieter nicht vergessen: den Widerspruch gegen die Gebrauchsfortsetzung (§ 545 BGB) und - im Wohnraummietrecht - den Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters bei besonderer Härte (§ 574 BGB). Daneben sollte er die Anbietspflicht im Blick behalten.

aa. Widerspruch gegen die Gebrauchsfortsetzung

Der Vermieter muss der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter trotz Vertragsablauf innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis widersprechen, damit sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 545 BGB). Der Widerspruch kann - und sollte - bei der fristlosen Kündigung immer schon mit der Kündigungserklärung selbst verbunden werden. Es ist zumindest mit einem Risiko verbunden, sich auf abweichende Klauseln im Mietvertrag zu verlassen. Nicht alle Klauseln, die in vorformulierten Mietverträgen die

⁸⁹ so LG Kiel WM 1992,691.

⁹⁰ Emmerich/Sonnenschein-Emmerich, Miete Handkommentar, § 569 Rdnr. 9.

⁹¹ Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Auflage, § 569 Rdnr. 21, hält hier sogar das Schriftformerfordernis für verzichtbar, weil es dem mieterschützenden Charakter der Vorschrift widerspreche.

Regelung abbedingen, sind nämlich wirksam.⁹² Bei der ordentlichen Kündigung ist der Widerspruch in der Kündigung selbst zwar unschädlich aber möglicherweise nicht ausreichend. Hier verlangt jedenfalls ein Teil der Rechtsprechung einen zeitlichen Zusammenhang zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.⁹³ Also sollte der Kündigende sich hier eine Frist notieren und zeitnah vor Ende des Mietverhältnisses den Widerspruch nachsenden.⁹⁴

Der Vermieter sollte sich nie darauf verlassen, dass auch die Räumungsklage als Widerspruch zu werten ist. Maßgebendes Datum für die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist ist nicht die Einreichung, sondern erst die Zustellung der Klage.⁹⁵ Ob im Gerichtsbetrieb Verzögerungen auftreten oder nicht, ist aber meist nicht vorherzusehen.

bb. Hinweis auf das Widerspruchsrecht nach § 574

Der Hinweis auf die Widerspruchsrechte nach der Sozialklausel (§ 574 BGB) einschließlich ihrer Form- und Fristenfordernisse sollte, um in jedem Fall rechtzeitig zu sein, ebenfalls schon mit der Kündigung erfolgen. Sonst besteht die Gefahr, dass der Mieter gemäß § 574 b Abs. 2 S. 2 BGB noch im ersten Termin zur Räumungsklage die Fortsetzung verlangt.⁹⁶ Das ist dann in keinem Fall verspätet, so dass allein die Aufklärung dieser Gründe den Rechtsstreit beträchtlich in die Länge ziehen kann.

Dieser Hinweis ist auch zu geben bei Kündigungen nach § 573 a BGB (Einliegerwohnung) und bei allen außerordentlichen Kündigungen mit gesetzlicher Frist.⁹⁷ Die Sozialklausel gilt, wie ausgeführt, auch in allen diesen Fällen.

cc. Anbietspflicht

Schließlich sollte der Vermieter bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist⁹⁸ daran denken, dass er frei werdende Alternativwohnungen in der gleichen Wohnanlage⁹⁹ dem Mieter als Ersatzwohnraum anbietet. Andernfalls ist es treuwidrig, wenn er die ursprüngliche Kündigung weiter verfolgt.¹⁰⁰

⁹² vgl. OLG Schleswig RE 27.3.1995, NW 1995,2858 - wenn die Klausel einem nicht vorgebildeten Mieter nicht verständlich ist, wird nicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 AGBG - jetzt § 305 Abs. 2 Nr. 2 BGB - einbezogen.

⁹³ vgl. LG Mannheim WM 1977,229- 2 ½ Monate zu lang; LG Ansbach NJW RR 1996,1479,1480: 9 Monate zu lang; a.A. LG Bonn WM 1992,617.

⁹⁴ auch dabei ist wieder auf den beweisbaren Zugang zu achten.

⁹⁵ ganz herrschende Rechtsprechung, vgl. die Nachweise bei Blank/ Börgstinghaus, Mietrecht § 568 BGB a.F. Rndr. 26)

⁹⁶ Das Zuwarten ist ihm in diesem Fall sogar zu raten, um nicht eine Klage auf künftige Räumung nach § 259 ZPO erst zulässig zu machen.

⁹⁷ vgl. Blank/ Börstinghaus, Neues Mietrecht, § 573 d BGB Rndr. 4; Emmerich/Sonnenschein-Rolfs § 574 BGB, Rndr. 12 m.w.N.

⁹⁸ vgl. BGH NJW 2003,2604.

⁹⁹ vgl. BGH NJW 2003,2604 - insoweit ist allerdings noch ungeklärt, wie die „gleiche Wohnanlage“ näher einzugrenzen ist.

¹⁰⁰ vgl. näher Börstinghaus, Der BGH als „neue“ Stimme im Wohnraummietrecht, NZM 2003,829,836 f.

h. Zugangsnachweis

Der Kündigende muss schließlich beweisen, dass die Kündigung zugegangen ist. Weder für Einschreiben noch für Faxschreiben (bei Geschäftsraummiete) besteht ein Anscheinsbeweis, dass sie zugegangen sind. Sicherer ist immerhin das Einwurf-Einschreiben, weil dort der Einwurf in den Briefkasten zu einer bestimmten Zeit dokumentiert wird. Ganz sicher ist die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher nach § 132 BGB¹⁰¹. Das Problem dabei ist, dass das bei vielen Wohnungen im Bestand zu teuer wird. Ganz sicher ist im Erfolgsfall auch ein Einschreiben mit Rückschein - es bleibt aber dann das Risiko, dass die Annahme verweigert wird.

Der beste Weg ist aus meiner Sicht immer noch der, den auch die meisten großen Vermietungsunternehmen wohl wählen. Ein Mitarbeiter stellt als Zeuge fest, welche Erklärung¹⁰² in den Umschlag eingelegt wird, den er anschließend selbst gegen Quittung dem Mieter übergibt. - ersatzweise in den Wohnungsbriefkasten einwirft. Über beide Umstände fertigt er einen schriftlichen Vermerk. Wenn dieser Mitarbeiter als Zeuge wahrheitsgemäß¹⁰³ bestätigt, dass er derartige Vermerke grundsätzlich nur fertigt, wenn sie zutreffen, ist der Zugangsnachweis geführt - erst recht gilt das natürlich, wenn er sich konkret erinnert. Genauso können umgekehrt Mieter vorgehen, wenn die Besorgnis besteht, dass auf Vermieterseite der Zugang bestritten werden könnte.

3. Schlussbemerkung

Es gibt je nach Sachlage so viele denkbare Fehlerquellen, dass es schwierig ist, den oder die „typischen“ Fehler auszumachen. Aufzeigen ließe sich allerdings, dass der Begriff „Fehler“ hier nicht gleichzusetzen ist mit einem vorwerfbareren Versäumnis. Fehler ist vielmehr nur in einem objektiven Sinn als gerichtliche Beanstandung zu verstehen, die die Kündigung im Ergebnis zu Fall gebracht hat. Das gilt besonders für die Fallgruppe der unzureichenden Begründung, die nach der Zahl der veröffentlichten Entscheidungen die „Fehler-Rangliste“ wohl anführt. Es bleiben damit nur zwei letzte Faustregeln:

- Der Fehlerminimierung dient die Verwendung eines aktuellen Formularbuchs.
- Der Risikominimierung dient die sofortige verbesserte Wiederholung einer Kündigung bei Bekanntwerden einer auch nur möglichen Beanstandung.

¹⁰¹ vgl. Bub/Treier-Grapentin, Handbuch, 3. Auflage, IV 14.

¹⁰² z.B. „Erklärung der fristlosen Kündigung vom 4.3.2003“

¹⁰³ und für das Gericht glaubhaft - dieses Restrisiko jeder gerichtlichen Beweiswürdigung ist nicht zu umgehen.