

Abbuchung → „Miete“

Ablösezahlungen → „Abstandszahlung“

Abmahnung

Abmahnung ist die anlässlich eines vertragswidrigen Verhaltens des Mieters erfolgte Aufforderung des Vermieters an den Mieter, das vertragswidrige Verhalten in Zukunft zu unterlassen. Im Gesetz ist die Abmahnung in den §§ 541 und 543 Abs. 3 BGB als Voraussetzung der Unterlassungsklage bzw. der Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich vorgeschrieben, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt (z. B. durch unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte, Überbelegung einer Wohnung, unerlaubte Haustierhaltung, ruhestörender Lärm, erhebliche Gefährdung der Mietsache). Bei anderen Vertragsverstößen, z. B. ständig unpünktliche Mietzahlung, ist die Abmahnung zwar nicht förmliche Voraussetzung für die Kündigung, jedoch kann im Einzelfall die für die Kündigung notwendige Erheblichkeit leichter angenommen werden, wenn der Mieter das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt (OLG Oldenburg, RE v. 18.7.1991, 5 UH 2/91, WuM 1991 S. 467; s. im Einzelnen bei „Kündigung“).

Die Einhaltung einer bestimmten Form ist für die Abmahnung zwar nicht vorgeschrieben, jedoch ist aus Beweisgründen unbedingt Schriftform zu empfehlen und die Zustellung mit **Zustellungsnachweis**

(z. B. durch Einschreiben mit Rückschein; Boten, → s. auch „Bote“; Gerichtsvollzieher) vorzunehmen.

Erklärt ein Bevollmächtigter (z. B. Rechtsanwalt, Hausverwalter, Haus- und Grundbesitzerverein) die Abmahnung, ist eine schriftliche Vollmacht im Original beizufügen, da die Abmahnung eine rechtsgeschäftsähnliche Erklärung darstellt, auf die § 174 BGB entsprechend anwendbar ist. Andernfalls kann die Abmahnung unter Hinweis auf die fehlende Vollmacht zurückgewiesen werden. Besteht die Vermieterseite aus **mehreren** Personen (→ s. „Personenmehrheit auf Vermieterseite“), bedürfen Abmahnungen und Kündigungen entsprechender Erklärungen **sämtlicher** Vermieter (LG Heidelberg, Urteil v. 9.6.2000, 5 S 22/00, NZM 2001 S. 91). Sind mehrere Personen Mieter, ist die Abmahnung auch an alle Mieter zu richten.

Die Abmahnung muss das beanstandete Verhalten **konkret bezeichnen**; allgemeine Formulierungen (z. B. „Sie haben wiederholt die Nachtruhe im Hause gestört“) genügen nicht. Vielmehr ist die Vertragswidrigkeit, d. h. der Tatbestand, der die Abmahnung ausgelöst hat, so genau wie möglich darzustellen (z. B. wann, wo und auf welche Art und Weise die Nachtruhe gestört wurde). Bei Maßnahmen, die

Abmahnung

der Mieter vertragswidrig unterlassen hat (z.B. bei Schönheitsreparaturen), sind die auszuführenden Arbeiten konkret zu benennen.

In einer Abmahnung wegen laufend unpünktlicher Zahlung muss dargelegt werden, welche Miete nicht pünktlich eingegangen ist und wie lange der Zeitraum der Verzögerung war, damit der Mieter die Möglichkeit hat, die Verspätungen abzustellen. Eine lediglich formelhafte Beanstandung, z.B. dass die Miete entgegen den Bestimmungen des Mietvertrags nicht am 3. Werktag eingegangen ist, reicht daher nicht aus (so LG Frankfurt/M., Urteil v. 21.4.1992, 2/11 S 421/91, WuM 1992 S. 370).

Soll aufgrund eines erneuten Vertragsverstoßes nach Abmahnung eine Kündigung ausgesprochen werden, muss ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Abmahnung und der erneuten Vertragsverletzung bestehen. Liegt daher z.B. nach der Abmahnung wegen laufender **unpünktlicher Zahlung** ein größerer Zeitraum, in dem der Mieter pünktlich gezahlt hat, muss bei wiederum unpünktlicher Zahlung eine erneute Abmahnung ausgesprochen werden.

Setzt der Mieter die unpünktliche Mietzahlung nach der Abmahnung fort, muss der Vermieter zwar nicht sofort kündigen. Allerdings darf er auch nicht zu lange zuwarten, da sonst der Eindruck entsteht, er würde die Zahlungsunpünktlichkeiten nicht als unzumutbar empfinden. Verbindliche Fristen gibt es insofern nicht. Ein Zeitraum von 6 Monaten wird in der

Rechtsprechung bereits als Obergrenze angesehen (so LG Berlin, Urteil v. 27.3.2008, 62 S 412/07, ZMR 2009 S. 285, wonach ein Zeitraum von mehr als 8 Monaten zwischen der letzten missachteten Abmahnung und der Kündigung jedenfalls zu lang ist).

Gleiches gilt bei laufenden Lärmstörungen. Insofern kann eine Kündigung nicht auf eine Abmahnung gestützt werden, die länger als 1 Jahr zurückliegt (LG Halle, Urteil v. 11.1.2002, 1 S 192/01, NZM 2003 S. 310).

Bei einer Abmahnung darf sich der Vermieter, abhängig von dem beanstandeten Verhalten des Mieters, einer deutlichen, ggf. auch drastischen Sprache bedienen, ohne Schmerzensgeldansprüche des Mieters befürchten zu müssen, da in einer Abmahnung das beanstandete Verhalten des Mieters ohne freundliche Umschreibung deutlich zum Ausdruck gebracht werden muss (AG Berlin-Neukölln, Urteil v. 26.1.2009, 22 C 85/08, GE 2009 S. 329).

Umstritten ist, ob in der Abmahnung zusätzlich eine bestimmte **Rechtsfolge** (Unterlassungsklage, Kündigung) für den Fall weiterer Verstöße angedroht werden muss. Nach richtiger Auffassung (Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV 394; vgl. auch OLG Hamburg, Beschluss v. 26.9.1985, 4 U 62/85, WuM 1986 S. 12) ist diese Androhung **nicht** notwendig, da der Vermieter häufig erst nach Abmahnung entscheiden kann, ob er auf die Erhebung einer Unterlassungsklage beschränkt ist oder ob er das Mietverhältnis kündigen kann, weil seine Rechte in erhebli-

chem Maße verletzt sind (so auch LG Kleve, Urteil v. 10.5.1995, 6 S 353/94, WuM 1995 S. 537). Eine andere Auffassung vertritt das AG Hamburg (Urteil v. 26.4.2002, 318 C 327/01, NZM 2003 S. 60). Danach muss die Abmahnung die **Ernsthaftigkeit** der Absicht des Vermieters erkennen lassen, bei erneuten Vertragsverstößen, z.B. Lärmstörungen, das Mietverhältnis beenden zu wollen und dem Mieter daher die entsprechende Rechtsfolge konkret **androhen**. Dementsprechend ist für eine nachfolgende Kündigung nicht ausreichend, wenn dem Mieter in der Abmahnung lediglich „Konsequenzen“ oder eine Klage auf Unterlassung angedroht wird, da der Mieter dann nach Auffassung des AG Hamburg nicht mit einer Kündigung rechnen muss (so bereits LG Hamburg, Urteil v. 29.8.1985, 7 S 69/85, WuM 1986 S. 338).

Jedenfalls sollte in der Abmahnung klar zum Ausdruck kommen, dass weitere Verstöße bzw. das Unterlassen der Beseitigung des vertragswidrigen Zustands die entsprechenden rechtlichen Konsequenzen nach sich ziehen werden.

Zur Beseitigung eines vertragswidrigen Zustands (z.B. bei unerlaubter Gebrauchsüberlassung) ist eine angemessene **Abhilfefrist** zu setzen, deren Länge sich nach den Umständen des Einzelfalls bestimmt.

Gegen eine Abmahnung des Vermieters (z.B. wegen vertragswidrigem Gebrauch) kann der Mieter im Regelfall **nicht** mit einer **Klage auf Feststellung**, die Abmahnung sei unberechtigt gewesen, vorgehen. Dazu fehlt dem

Mieter das Rechtsschutzbedürfnis (AG Münster, Urteil v. 15.3.2006, 49 C 5633/05, WuM 2006 S. 456).

Der Mieter kann weder Beseitigung noch Unterlassung der Abmahnung verlangen. Ein solcher Anspruch ist im Mietvertragsrecht nicht geregelt und lässt sich auch nicht aus anderen gesetzlichen Bestimmungen herleiten, da eine unberechtigte Abmahnung den Mieter noch nicht in seinen Rechten verletzt. Der Vermieter erlangt auch keinen Beweisvorsprung für einen späteren Rechtsstreit. Letztlich besteht im Mietrecht im Gegensatz zum Arbeitsrecht keine vergleichbare Fürsorgepflicht des Vertragspartners (BGH, Urteil v. 20.2.2008, VIII ZR 139/07, WuM 2008 S. 217).

Entbehrlich ist eine Abmahnung nur ausnahmsweise, wenn der Vertragsverstoß so gravierend ist, dass eine sofortige Kündigung aus besonderen Umständen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB; z.B. Straftat zum Nachteil des Vermieters, Brandstiftung) oder die Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht (§ 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB), weil sie mit Sicherheit nicht zu einer Beseitigung des vertragswidrigen Zustands führen kann, z.B. weil der Mieter die Beseitigung ernsthaft und endgültig verweigert oder vollendete Tatsachen geschaffen hat, sodass die Abmahnung nur eine „leere Förmel“ wäre (vgl. BGH, Urteil v. 19.2.1975, VIII ZR 195/73, MDR 1975 S. 572; LG München, Urteil v. 17.7.1985, 14 S 6598/85, ZMR 1985 S. 384).