

Abmahnung im Mietrecht

Überblick

Unter einer Abmahnung versteht man eine Erklärung des Vermieters, durch die der Mieter aufgefordert wird, ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen oder eine bestimmte Handlung vorzunehmen.

1 Gesetzliche Regelung

Die Abmahnung ist kraft Gesetzes Voraussetzung für die Unterlassungsklage nach § 541 BGB (Klage auf Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs) und der **fristlosen Kündigung** nach § 543 BGB. Nach der Rechtsprechung ist eine Abmahnung auch in bestimmten Fällen der Kündigung nach § 569 Abs. 2 BGB und § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlich (s. "**fristlose Kündigung**"). Lediglich bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB ist eine vorherige Abmahnung entbehrlich, falls nicht ausnahmsweise vertraglich vereinbart ist, dass der Kündigung eine Abmahnung vorausgehen muss.

2 Form und Inhalt

Die Abmahnung kann mündlich oder schriftlich erklärt werden.

Abmahnung immer schriftlich

Ist streitig, ob und mit welchem Inhalt die Abmahnung ausgesprochen worden ist, so trifft den Vermieter die Beweislast; deshalb ist stets eine schriftliche Abmahnung anzuraten.

Aus dem Text der Abmahnung muss sich ergeben, welche Vertragswidrigkeiten der Vermieter beanstandet und künftig abgestellt wissen will. Die Abmahnung darf nicht missverständlich oder an unerwarteter Stelle in einem Schreiben mit überwiegend anderweitigem Inhalt enthalten sein. Keine ordnungsmäßige Abmahnung liegt vor, wenn der Vermieter den Mieter nur in allgemeingehaltenen Worten an die Erfüllung seiner Pflichten erinnert oder die Unzufriedenheit mit seinem Verhalten zum Ausdruck bringt.

Hinweis

Kündigung androhen

Soll durch die Abmahnung eine Kündigung vorbereitet werden, so verlangt die Rechtsprechung, dass die Kündigung in der Abmahnung ausdrücklich angedroht wird (LG Hamburg, Urteil v. 29.8.1985, 7 S 69/85).

Es ist nicht erforderlich, dass dem Mieter in der Abmahnung eine bestimmte Frist zur Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs oder zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands gesetzt wird. Der Vermieter muss lediglich mit der Kündigung solange zuwarten, bis ein angemessener Abhilfezeitraum verstrichen ist. Wird in der Abmahnung eine zu kurze Frist gesetzt, so ist die Abmahnung nicht unwirksam. Der Vermieter muss aber auch hier mit der Kündigung zuwarten, bis der angemessene Zeitraum verstrichen ist.

Die Abmahnung muss von dem oder den Berechtigten gegenüber dem richtigen Empfänger ausgesprochen werden und dem Mieter zugehen. Insoweit gelten dieselben Grundsätze wie bei der **Kündigungserklärung**.

3 Entbehrlichkeit der Abmahnung

Ausnahmsweise ist eine Abmahnung entbehrlich, wenn die Vertragsverletzung des Mieters so erheblich ist, dass dem Vermieter die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses schlechthin nicht zugemutet werden kann. Dies ist der Fall, wenn die Mietsache durch das Verhalten des Mieters nicht unerheblich gefährdet wurde und befürchtet werden muss, dass der Mieter die Vertragsverletzung wiederholt. Gleiches gilt, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der Mieter das vertragswidrige Verhalten nicht abstellen kann oder nicht abstellen will (BGH, LM § 553 BGB Nr. 13).