

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an info@123recht.net mitteilen.

Müssen Vermieter eine Kündigung allen Mietern bekannt geben?

VON RECHTSANWALT ALEXANDER BREDERECK

13.7.2017 | Ratgeber - Mietrecht, Pachtrecht

Mehr zum Thema: [Mietrecht](#), [Pachtrecht](#), [Kündigung](#), [Vermieter](#), [Mieter](#), [Fachanwalt](#), [Mietrecht](#)



Ein Beitrag von Alexander Brederock, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Berlin, und Maximilian Renger, wissenschaftlicher Mitarbeiter.

Beliebte Klausel in Mietverträgen



Rechtsanwalt

Alexander Brederock

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189

10405 Berlin

Tel: 030/40004999

Web: <http://www.arbeitsrechtler-in.de>

E-Mail:



[Zum Profil](#)

Vermieter bedienen sich in den von ihnen verwendeten Formularymietverträgen gerne einer Klausel, nach der sie die Kündigung des Mietverhältnisses mit mehreren Mietern auch einem Mieter gegenüber mit Wirkung für alle anderen erklären können. Die Verwendung dieser Klausel ist allerdings durchaus riskant, wie ein aktuelles Urteil des Landgericht Münchens vom 12.10.2016 (Az.: 14 S 639/05) zeigt.

Der Fall

Der Vermieter hatte im zugrundeliegenden Fall auf Grundlage der beschriebenen Klausel seine Kündigung unter Aufführung aller Mieter, die Parteien des Mietverhältnisses waren, an die ihm bekannte Adresse der Mieter geschickt. Was er nicht wusste: einer der Mieter war mittlerweile ausgezogen und hatte die Kündigung deshalb nicht erhalten.

Entscheidung des Landgerichts Münchens

123recht.net Tipp:

Schreiben Sie mit unserem interaktiven Muster Ihre Sonderkündigung bei Tod des Mieters. Einfach die kurzen Fragen beantworten und das Kündigungsschreiben ausdrucken, unterschreiben und an den Vermieter senden.

[Jetzt Miete kündigen](#)

Das Landgericht München hat nun entschieden, dass dieses Vorgehen des Vermieters nicht ausreichend sei und Mieter, die die Kündigung so nicht erhalten konnten, unangemessen benachteiligen würde. Der

Vermieter hätte vielmehr den neuen Wohnsitz des entsprechenden Mieters ermitteln und diesem die Kündigung ebenfalls bekanntgeben müssen (Landgericht München, Urteil vom 12.10.2016, Az.: 14 S 639/05).

Risiko für Vermieter

Das Urteil zeigt, dass die benannten Klauseln in Mietverträgen mit Vorsicht zu genießen sind. Unterschiedliche Gerichte haben dazu unterschiedliche Auffassungen vertreten. Auf der einen Seite ist es für den Vermieter zwar vorteilhaft, wenn er mehrere Mieter in den Vertrag mit aufnimmt, da er dann die Miete bei Zahlungsunfähigkeit eines Schuldners ggf. von den anderen verlangen kann. Auf der anderen Seite muss er dann rechtsgeschäftliche Erklärungen (wie z. B. eine Kündigung) auch allen Mietern gegenüber abgeben, um nicht Gefahr zu laufen, am Ende allein aus einem solchen formalen Grund die Räumungsklage zu verlieren. Selbst wenn die Kündigung ansonsten wirksam gewesen wäre, scheitert der Vermieter dann allein aus dem Grund, dass er die Kündigung nicht allen Mietern gegenüber erklärt hat.

Fazit

Die Gerichte werden in Fällen formaler Fehler des Vermieters dankbar auf diese zurückgreifen und die Klage allein aus diesem Grund scheitern lassen. Das erspart nämlich weitere aufwändige Beweiserhebungen. Für Vermieter gilt es deshalb unangenehme Überraschungen zu vermeiden und Erklärungen allen Mietern gegenüber bekannt zu machen, auch wenn dies mit zusätzlichem Aufwand verbunden ist (z. B. Anschrift ermitteln). Mieter auf der anderen Seite haben damit eine sehr reizvolle Option, die Kündigung des Vermieters auf einfach Weise scheitern zu lassen.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Alexander Bredereck, Berlin
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Prenzlauer Allee 189
10405 Berlin
Tel.: (030) 4 000 4 999
Mail: Berlin@recht-bw.de

Sie haben Fragen? Nehmen Sie gleich Kontakt auf.



Rechtsanwalt

Alexander Bredereck

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Berlin

Guten Tag Herr Bredereck,
ich habe Ihren Artikel "Müssen Vermieter eine Kündigung allen Mietern bekannt geben?" gelesen und würde darüber gerne mit Ihnen sprechen.

Kontakt aufnehmen

Diskutieren Sie diesen Artikel

Kommentar schreiben

Das könnte Sie auch interessieren

Mietrecht, Pachtrecht

Richtig reagieren auf Mängel in der Mietwohnung – Tipps für Mieter

Mietrecht, Pachtrecht

Mietminderung: Wie mindern Mieter richtig?

123recht.net ist Rechtspartner von:



Top 5 in Mietrecht, Pachtrecht

[Kündigung - Rechte, Pflichten, Zeiten](#)

[Die Mietminderung](#)

[Der Kündigungsschutz des Mieters bei Eigenbedarf](#)

[Renovierung - Schönheitsreparaturen](#)

[Was tun bei Schimmelbefall?](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)