

2. Die ordentliche Kündigung ist, wie ausgeführt, nur denkbar bei der Miete auf unbestimmte Zeit. Aber auch dann, wenn die Dauer des Mietverhältnisses vertragsmäßig ausgemacht ist, also wenn beispielsweise eine Wohnung auf 10 Jahre gemietet ist, demnach die Miete ohne Kündigung durch Zeitablauf beendet wird, kann in einigen wenigen Fällen das Mietverhältnis vor Ablauf der Vertragszeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Kündigung bei der auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Miete.

1. Ein Fall wurde bereits oben erwähnt. Ist nämlich ein Mietvertrag auf länger als 30 Jahre geschlossen worden, so kann nach Umfluß dieser Zeit jeder Teil das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen (§ 567 BGB.).
2. Ein weiterer Fall ergibt sich beim Tode des Mieters. Hier kann sowohl der Erbe oder die Erben gemeinschaftlich, als auch der Vermieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, immer jedoch nur für den ersten Termin, für welchen die Kündigung zulässig ist. (§ 569 BGB.). Ist der Vermieter gestorben, so entsteht hiedurch für den Mieter kein Kündigungsrecht. Kann im Falle ihrer Verletzung nach einem anderen Ort das auf bestimmte Zeit eingegangene Mietverhältnis bezüglich der Räume, welche sie für sich und ihre Familie am bisherigen Garnisons- oder Wohnorte gemietet hatten, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Auch hier kann dieselbe nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist (§ 570 BGB.). Hat also z. B. ein Offizier eine Pferdestallung für 5 Jahre gemietet, und wird er bereits nach Umfluß eines halben Jahres der Miete und zwar am 20. Februar verstorben, so kann die Kündigung für 30. Juni desselben Jahres stattfinden, sofern der Mietzins pro Jahr oder pro Vierteljahr bemessen ist. Ist er pro Monat bemessen, so kann bereits für 31. März gekündigt werden. Diese Bestimmung kann aber durch Vertrag ausgeschlossen werden.
3. Unter gewissen Voraussetzungen kann das Mietverhältnis von einem der Vertragsparteien ohne Einhaltung irgendwelcher Kündigungsfrist, gleichviel ob eine solche vereinbart ist oder nicht, gekündigt und sofort gelöst werden: Fälle der außerordentlichen Kündigung.

Bei Mietverträgen für eine längere Zeit als 30 Jahre.

Beim Tode des Mieters.

Bei Verletzung von Staatsdienern.

Außerordentliche Kündigung.

a) für den Vermieter.

1. Der Vermieter darf von dem Recht außerordentlicher Kündigung Gebrauch machen, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch der Mieträume beläßt, oder die Mieträume durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet. (§ 553 BGB.)

Wegen vertragswidrigen Gebrauchs.

Es ist z. B. im Mietvertrag die Astermietung ausgeschlossen worden. Trotzdem nimmt der Mieter eine Person in Astermiete. Der Hausherr läßt ihm die Aufforderung zukommen, den Astermieter aus dem Haus zu tun, und setzt ihm hiezu eine angemessene Frist. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, so kann der Hausherr das Mietverhältnis sofort lösen.

Hat der Vermieter den Mietzins schon im Voraus erhalten, so muß er denselben für diejenige Zeit, in welcher der Mieter infolge der Kündigung die Mietwohnung nicht mehr inne hat, zurückerstatten.

Rückgabe des vorausbezahnten Mietzinses.

2. Für den Vermieter ist außerordentliche Kündigung ferner zulässig, wenn der Mieter für 2 aufeinanderfolgende Termine mit Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles desselben in Verzug ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter den Vermieter bezahlt, bevor die Kündigung erfolgt ist. (§ 554 BGB.)

Wegen Nichtzahlung des Mietzinses.

Ein solches Kündigungsrecht hat der Vermieter dann nicht, wenn der Mieter Gegenforderungen gegen ihn hat und sofort nach erfolgter Kündigung erklärt, daß er mit seinen Gegenforderungen gegen die Mietzinsforderung aufrechne (§ 554 Abs. II BGB.)

b) Für den Mieter.

3. Der Mieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Vertragsverhältnis sofort lösen, wenn ihm der vertragsmäßige Gebrauch der Mieträume ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Ob den Vermieter hiebei irgend eine Schuld trifft, ist gleichgültig (§ 542 Abs. I BGB.). Diese Kündigung ist erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter eine bestimmte, den Verhältnissen angemessene Zeit gelassen hat, um Abhilfe zu schaffen, der Vermieter aber innerhalb dieser Zeit eine Abhilfe nicht geschaffen hat.

Wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs.

Der Mieter braucht aber eine solche Zeit dann nicht zu gewähren, wenn die Erfüllung des Vertrags infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für ihn kein Interesse mehr hat. (§ 542 Abs. I BGB.)