

## Wann dürfen Vermieter kündigen? - Welche Schutzrechte haben Mieter?

**Kündigungsschutz**

Der Vermieter darf nur kündigen, wenn er auf einen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten Kündigungsgrund zurückgreifen kann (vgl. § 573 BGB). Eine Kündigung ohne Angaben von Gründen ist demnach unwirksam. Ausgeschlossen ist auch eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung.

**Eigenbedarf**

Als Kündigungsgrund kommt zumeist nur „Eigenbedarf“ in Betracht (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Eigenbedarf ist gegeben, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen benötigt. Der Vermieter muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe angeben. Häufig erweisen sich Eigenbedarfskündigungen als ungerechtfertigt. Das kann u.a. der Fall sein, wenn im Haus eine andere Wohnung leer steht oder frei wird, wenn die Gründe für die Kündigung bereits bei dem Abschluss des Mietvertrages vorhersehbar waren oder wenn der Kündigungsgrund nur vorgeschoben ist.

**Wirtschaftliche Verwertung**

Eine Kündigung kann auch mit der Begründung erfolgen, dass der Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Insbesondere darf mit der Kündigung keine Spekulation verfolgt werden.

**Kündigungsfristen**

Auch wenn die Kündigung rechtens ist, muss der Mieter nicht sofort ausziehen. Der Vermieter muss die Kündigungsfrist einhalten. Diese ist abhängig von der Wohndauer. Sie beträgt 3 Monate. Nach einer Mietzeit von mehr als 5 Jahren verlängert sie sich auf 6 Monate, nach mehr als 8 Jahren auf 9 Monate (vgl. § 573 c BGB). Wenn die Kündigung spätestens zum dritten Werktag eines Monats in den Briefkasten des Mieters gelangt, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch mit.

Wenn der Mieter das Mietverhältnis kündigt, kann er grundsätzlich mit dreimonatiger Frist kündigen. Ist im Mietvertrag eine kürzere Frist (z.B. 14 Tage oder 4 Wochen) vereinbart, kann sich der Mieter auch weiterhin darauf berufen. Der Vermieter muss sich aber an die längeren gesetzlichen Fristen halten. Wurden andere Fristen im Mietvertrag

vereinbart, gehen diese den gesetzlichen Fristenregelungen zu Gunsten des Mieters vor (zu den *Kündigungsfristen* siehe ausführlich *Info Nr. 91*).

**Einliegerwohnung**

Der Kündigungsschutz ist stark verringert, wenn Vermieter und Mieter in einem Zweifamilienhaus „unter einem Dach“ leben (Einliegerwohnung). Der Vermieter kann hier ohne Angabe von Gründen kündigen (*ausführlich: Info Nr. 90*).

**Zeitmietverträge**

Befristete - bis zum 31.8.2001 abgeschlossene - Mietverträge (Beispiel: Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.1999 und endet am 31.10.2005) können während der fest vereinbarten Zeit nicht gekündigt werden. **Ausnahme:** Fristlose Kündigung (s. unten). Auch nach Ablauf der vereinbarten Zeit kann der Mieter wohnen bleiben, wenn er dem Vermieter spätestens zwei Monate vorher schriftlich mitgeteilt hat, dass er das Mietverhältnis fortsetzen möchte (§ 564 c Abs. 1 BGB - alte Fassung). Der Mieter genießt dann denselben Kündigungsschutz wie bei einem unbefristeten Mietverhältnis. Das bedeutet, dass eine Kündigung nur möglich ist, wenn der Vermieter sie begründet, etwa mit Eigenbedarf.

Der Mieter kann auf das schriftliche Fortsetzungsverlangen verzichten, wenn der Zeitmietvertrag selbst schon eine Verlängerung vorsieht (Verlängerungsklausel).

**Achtung:** Bei **Vertragsabschlüssen ab 1.9.2001** sind Zeitmietverträge nur noch zulässig, wenn im Mietvertrag ein vom Gesetz zugelassener Grund genannt wird (z.B. Eigenbedarf oder umfangreiche Sanierungen; § 575 BGB). Weitere Einzelheiten in *Info Nr. 18*.

**Sozialklausel**

Auch wenn der Vermieter zu Recht gekündigt hat, muss der Mieter die Wohnung nicht in allen Fällen mit Ablauf der Kündigungsfrist räumen. Das Gesetz gibt dem Mieter das Recht, gegen die Kündigung Widerspruch einzulegen, wenn der Verlust der Wohnung für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde (§ 574 BGB; „Sozialklausel“). Das Gericht nimmt dann eine Abwägung vor, ob die vom Mieter geltend gemachten Härtegründe schwerer wiegen als die vom Vermieter im Kündigungsschreiben aufgeführten Gründe. Das Gericht kann die befristete oder unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen.

**Härtegründe sind z.B.:**

- Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum
- hohes Alter
- Krankheit
- Schwangerschaft
- bevorstehendes Examen.

Der Mieter muss den Widerspruch mit Gründen spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist dem Vermieter schriftlich mitteilen, wenn er vom Vermieter darauf hingewiesen wurde; sonst gilt diese Frist nicht.

**Achtung:** Die Sozialklausel gilt auch für Einliegerwohnungen. Weitere Einzelheiten in *Info Nr. 120*.

**Formvorschriften**

Eine Kündigung muss immer schriftlich erfolgen. Mündliche Kündigungen sind unwirksam. Sind auf Vermieter- oder Mieterseite mehrere Personen beteiligt, so kann die Kündigung von allen nur gemeinsam bzw. an alle gemeinsam ausgesprochen werden.

**Fristlose Kündigung**

Das Recht zur fristlosen Kündigung hat der Vermieter nur, wenn der Mieter eine schwerwiegende Vertragsverletzung begangen hat. Bei Mietrückständen kann der Vermieter von diesem Recht Gebrauch machen, falls der Mieter zwei Monate hintereinander mehr als eine Monatsmiete nicht entrichtet hat oder der Mieter einen Betrag in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten schuldet.

**Achtung:** Der Mieter kann die Kündigung unwirksam machen, wenn er den gesamten Mietrückstand bezahlt oder die Sozialbehörde sich gegenüber dem Vermieter zur Zahlung verpflichtet. Das muss alles spätestens 2 Monate nach Zustellung der Räumungsklage passiert sein.

Leider gilt diese Heilungswirkung nicht, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug zum Anlass für eine ordentliche Kündigung mit normaler Kündigungsfrist nimmt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Im Übrigen ist eine fristlose Kündigung nur möglich, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten in einem solchen Maße verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

**Eigentümerwechsel**

Wenn der Eigentümer des Hauses wechselt, bleiben die Mietverträge bestehen.

**Achtung:** Der Mieter ist also nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben.

Der Verkauf des Hauses berechtigt den neuen Eigentümer auch nicht zur Kündigung. Es gilt auch hier der allgemeine Kündigungsschutz.

Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn Grundstücke oder Gebäude, die z.B. enteignet worden waren, auf den rechtmäßigen Eigentümer zurück übertragen werden. Weitere Einzelheiten zum Vermieterwechsel in *Info Nr. 27*.

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (z.B. im Zuge von Privatisierung) bestehen zusätzliche Schutzvorschriften. Der neue Eigentümer kann eine Kündigung wegen Eigenbedarfs frühestens nach drei (bzw. 10) Jahren aussprechen (Kündigungssperrfrist). Weitere Einzelheiten zur Umwandlung in *Info Nr. 26*.

**Kein Kündigungsschutz**

In folgenden wichtigsten Fällen räumt das Gesetz (§ 549 Abs. 2 BGB) dem Mieter keinen Kündigungsschutz ein:

- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist;
- Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung, den der Vermieter möbliert hat und der **nicht** von einer Familie bewohnt wird;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim;
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

