

Kündigung

Wann endet ein Mietverhältnis?

Das Mietverhältnis endet durch Kündigung des Mieters, durch Kündigung des Vermieters, durch einverständlichen Aufhebungsvertrag oder durch Zeitablauf des befristeten Mietverhältnisses.

Befristetes Mietverhältnis

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen worden (z. B. bis 31.12.2006), kann es während dieser fest vereinbarten Zeit nur gekündigt werden, sofern ein Sonderkündigungsrecht zusteht

Durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz ist bei echten Zeitmietverträgen (§ 575 BGB), die ab 1. September 2001 nur noch abgeschlossen werden können, folgendes zu beachten:

Die Dauer des Mietverhältnisses ist frei vereinbar.

Der Vermieter hat dem Mieter bei Vertragsabschluss seine Bedarfsgründe schriftlich mitzuteilen (Bedarfsgründe: Eigenbedarf, wesentliche Baumaßnahmen oder, wenn die Wohnung als Dienstwohnung vermietet wurde, Überlassung an einen anderen Mitarbeiter)

Die Fortdauer der Verwendungsabsicht muss der Vermieter vor Fristablauf nicht mitteilen; der Mieter hat lediglich ein Auskunftsrecht (vier Monate vor Fristablauf).

Das befristete Mietverhältnis (Zeitmietvertrag) endet grundsätzlich nach der vertraglich vereinbarten Zeit (§ 542 Abs. 2 BGB). Unter den Voraussetzungen des § 575 Abs. 2 und 3 BGB kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, z.B. wenn der Befristungsgrund nicht mehr vorliegt.

Angesichts des fehlenden Mieterschutzes beim echten Zeitmietvertrag nach § 575 BGB sollten solche Mietverträge nicht leichtfertig abgeschlossen werden.

„Altfälle“

Zum Vertrauensschutz bei vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen befristeten Mietverhältnissen gilt die bis zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage fort (Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB). Besteht Streit zwischen Mieter und Vermieter, sollte eine Rechtsberatung oder ein Rechtsanwalt aufgesucht werden.

Wenn der Vermieter kündigen will bei unbefristeten Mietverhältnissen

Bei der Kündigung durch den Vermieter ist der Mieter nicht rechtlos. Dies bedeutet: Eine wirksame Kündigung des Vermieters ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden, der Mieter kann sich auch bei berechtigter Kündigung auf die Härteregelung der Sozialklausel berufen bzw. im Räumungsprozess eine Räumungsfrist beantragen.

Beachten Sie: Kündigungsschutz besteht nicht bei fristlosen Kündigungen



Kündigungsschutz

Das System des Kündigungsschutzes besteht im Wesentlichen aus folgenden Elementen:

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (Ausnahme: möblierte Untervermietung an einen Alleinstehenden und Vermietung zu nur vorübergehendem Gebrauch).

Die gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zu Lasten des Mieters verkürzt werden.

Die Kündigung des Vermieters muss auf ein berechtigtes Interesse gestützt werden.

Der Mieter kann sich auch bei berechtigter Kündigung auf Härtegründe nach der Sozialklausel berufen.

§ 573c BGB bestimmt, dass ein Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag eines Kalenderjahres zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt also zwingend fast 3 Monate. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich bei einer Mietdauer von mehr als 5 Jahren auf fast 6 Monate, bei einer Mietzeit von mehr als 8 Jahren auf fast 9 Monate. Diese Fristen dürfen durch den Vermieter nicht weiter verkürzt werden.

Ausnahme: In einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag sind wirksam individualvertraglich andere Kündigungsfristen vereinbart worden. Dann gelten die mietvertraglich vereinbarten besonderen Kündigungsfristen weiter. Gibt es zwischen Mieter und Vermieter Streit, ob eine entsprechende gesonderte Individualvereinbarung vorliegt, sollte eine Rechtsberatung oder ein Rechtsanwalt aufgesucht werden.

Geht die Kündigung verspätet zu, wird sie dadurch nicht etwa unwirksam, es verschiebt sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung, z.B. um einen Monat.

Stark eingeschränkter Kündigungsschutz (§ 549 Abs. 2 BGB) besteht bei Kündigungen

- für möblierte Zimmer in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch für seine Familie oder mit Personen, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, überlassen ist,
- für Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen für einen Urlaub),
- für Wohnraum, den eine Gemeinde oder eine andere juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn der Mieter auf die Zweckbestimmung und den fehlenden Kündigungsschutz hingewiesen wurde.

Kündigungsgründe

Wichtiger Bestandteil des Kündigungsschutzes ist das Erfordernis, dass der Vermieter nur wirksam kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Keine wirksame Kündigung ohne Angabe der Kündigungsgründe! Im Kündigungsschreiben muss der Vermieter genau darlegen, worauf er seine Kündigung stützt. Unterlässt er diese Angaben oder sind sie nicht ausreichend, fehlt ihm die Grundlage für eine weitere Räumungsklage.

Nicht erwähnte Kündigungsgründe werden im Räumungsprozess nur berücksichtigt, wenn sie erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind.

Die §§ 573 und 573b BGB zählen beispielhaft die zulässigen berechtigten Interessen auf. Ein berechtigtes Interesse wird z.B. dann angenommen, wenn

der Mieter seine vertraglichen Pflichten nicht unerheblich verletzt hat. Das kann unter anderem der Fall sein, wenn er mit seiner Miete wesentlich im Rückstand ist oder die Wohnung von ihm zweckentfremdet genutzt wird;

der Vermieter aus vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, also Eigenbedarf geltend macht;

der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Beispiel: Ein abbruchreifes Haus soll durch Neubau ersetzt werden;

der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten und die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt (Teilkündigung). Bei der Teilkündigung beträgt die Kündigungsfrist fast 3 Kalendermonate und ist damit unabhängig von der Dauer der Nutzung der Nebenräume bzw. Grundstücksteile. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietvertrags verlangen. Der Mieter kann für die gekündigten Nebenräume oder Grundstücksteile (z.B. Garten) allerdings eine angemessene Mietsenkung verlangen.

Neben diesen aufgeführten gesetzlichen Beispielen sind durchaus noch andere Gründe denkbar, sie müssen aber in ihrer Bedeutung von gleichem Gewicht sein. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist jedoch unzulässig (§ 573 Abs. 1 BGB). Der Übergang des Hauses oder der Wohnung auf einen neuen Eigentümer ist ebenfalls allein noch kein Kündigungsgrund. Auch wenn der in der Wohnung lebende Ehe- oder Lebenspartner oder Eltern sterben, kann der Vermieter grundsätzlich nicht kündigen.

Der Angabe eines berechtigten Interesses bedarf es nicht

bei einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (Einliegerwohnung),

bei überwiegend möblierten Zimmern in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, die nur einer Person oder einem nicht auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt überlassen wurden.

In diesen Fällen verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den normalen Fristen um 3 Monate. Der Vermieter muss in der Kündigungsbegründung angeben, dass er die Kündigung nicht auf ein berechtigtes Interesse stützt.

Sozialklausel und Kündigungswiderspruch

Auch wenn der Vermieter tatsächlich ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen kann, müssen Mieter nicht ohne weiteres ihre Wohnung räumen. § 574 BGB, die sog. „Sozialklausel“, räumt ihnen das Recht ein, auch einer gesetzlich zulässigen Kündigung zu widersprechen.



Das gilt dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen wäre.

Eine nicht zu rechtfertigende Härte wäre es beispielsweise, wenn sie keinen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden können. Auch das Zusammentreffen mehrerer der folgenden Tatbestände haben Richter als Härte für den Mieter anerkannt:

- hohes Alter,
- Gebrechlichkeit,
- Schwerbehinderung,
- geringes Einkommen,
- Kinderreichtum,
- vom Mieter erbrachte besondere Aufwendungen für die Wohnung u.ä.

Wichtig: Die Gerichte setzen hohe Anforderungen an den Nachweis, dass tatsächlich eine Härte beim Mieter vorliegt, z.B. müssen Sie eine ergebnislose Wohnungssuche detailliert darlegen können.

Soll einer Kündigung widersprochen werden, dann muss das immer schriftlich geschehen. Einschreiben mit Rückschein sichert den Nachweis, dass der Brief dem Vermieter rechtzeitig zugegangen ist. Rechtzeitig bedeutet: mindestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist.

Der Vermieter ist verpflichtet, im Kündigungsschreiben auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen (§ 568 Abs. 2 BGB). Hat er das unterlassen, kann im Fall einer Räumungsklage Widerspruch noch beim ersten Gerichtstermin erklärt werden, ohne damit eine Frist versäumt zu haben. Lassen Sie sich hierzu von Ihrem Anwalt oder von einer Mieterorganisation beraten!

Die Sozialklausel (§ 574 BGB) gilt grundsätzlich auch bei vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen befristeten Mietverhältnissen.

Sie ist allerdings nicht anzuwenden bei:

- vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen echten Zeitmietverträgen im Sinne § 564 c Abs. 2 BGB a.F.,
- nach dem 1. September 2001 abgeschlossenen Zeitmietverträgen nach § 575 BGB, überwiegend möbliertem Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, der nur einer Person oder einem nicht auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt überlassen wurde,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um Wohnungsnotfälle unterzubringen, wenn der Vermieter jeweils auf den fehlenden Kündigungsschutz hingewiesen hat,
- fristloser außerordentlicher Kündigung,
- Kündigung durch den Mieter.



Fristlose Kündigung des Vermieters

Das Gesetz zählt die Gründe, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen, abschließend auf. Der Vermieter kann schriftlich fristlos kündigen,

wenn der Mieter die Wohnung trotz Abmahnung vertragswidrig gebraucht und dadurch die Rechte des Vermieters erheblich verletzt, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Beispiel: unerlaubte Untervermietung),

wenn der Mieter mit der Zahlung der Miete erheblich im Verzug ist, § 543 Abs. 2 Nr.3, § 569 Abs. 3 BGB,

wenn der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, § 543 Abs. 1 i.V.m. § 569 Abs. 2 BGB (Beispiele: schwere Beleidigung, dauernde unpünktliche Mietzahlung).

Beachten Sie: Eine Vereinbarung, wonach der Vermieter berechtigt wäre, aus anderen als den vorstehenden Gründen fristlos zu kündigen, ist unwirksam (vgl. § 569 Abs. 5 BGB).

Ein vertragstreuer Mieter muss eine fristlose Kündigung also an sich nicht befürchten. Jedoch ist niemand gegen die Gefahr gefeit, seine Wohnung wegen unpünktlicher oder gänzlich ausbleibender Mietzahlung zu verlieren. Häufig ist hierfür eine zu hohe Mietbelastung die Ursache. Sie kann ausgelöst werden durch eine oder mehrere Mieterhöhungen, Arbeitslosigkeit oder längere Krankheit, Trennung vom Partner u.a.m..

Bei drohendem Wohnungsverlust aufgrund dieser oder anderer sozialer Schicksalsschläge können Sie sich an das bezirkliche Sozialamt oder an die Arbeitsgruppen „Besondere soziale Wohnhilfen“ wenden.

Der Beratung kann dann eine gezielte Hilfe folgen, wie

Erhalt der Wohnung durch Mietübernahme, gegebenenfalls auch Übernahme von Mietrückständen (sofern die sozialhilferechtlichen Voraussetzungen vorliegen),

Hilfe und Unterstützung bei der Suche nach einer anderen, vielleicht preisgünstigeren Wohnung,

Schuldnerberatung mit dem Ziel der Entschuldung,

Rat und vermittelnde Hilfe bei der Suche nach einer Arbeitsstelle und

intensive persönliche Hilfe bei besonderen sozialen Schwierigkeiten.

Räumungsschutz

Auch bei wirksamer Kündigung darf der Vermieter den Mieter nicht einfach auf die Straße setzen. Vielmehr muss er den nicht freiwillig räumenden Mieter auf Räumung verklagen. Das Gericht prüft dann sämtliche - vorhergehend dargestellten - Voraussetzungen für den Räumungsanspruch des Vermieters. Ist der Mieter durch gerichtliches Urteil rechtskräftig zur Räumung verurteilt worden, so kann ihm das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine nach den Umständen angemessene Räumungsfrist (vgl. § 721 ZPO) gewähren. Der Räumungsaufschub kann auf Antrag verlängert werden, darf jedoch insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen.

Ist Räumungsschutz oder eine Fristverlängerung nicht mehr möglich, so kann der Mieter in besonderen Fällen durch das Vollstreckungsgericht noch Vollstreckungsschutz erlangen.

Wenn Sie als Mieter kündigen wollen

Als Mieter können Sie schriftlich kündigen, ohne eine Begründung angeben zu müssen. Grundsätzlich gilt ab 1. September 2001 eine dreimonatige Kündigungsfrist. Bei vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietverträgen gelten ggf. längere Kündigungsfristen, soweit diese wirksam individualvertraglich vereinbart wurden.

Beachte im Ostteil Berlins:

Laut einem Rechtsentscheid des Kammergerichts Berlin vom 22. Januar 1998 ist bei älteren Mietverträgen, die vor dem 03. Oktober 1990 geschlossen wurden, folgende Besonderheit zu beachten:

Die in einem während der Geltung des Zivilgesetzbuchs der DDR (ZGB) geschlossenen Mietvertrag enthaltene Klausel, wonach der Mieter das Wohnraummietverhältnis mit einer Frist von zwei Wochen kündigen kann, gilt als wirksame vertragliche Vereinbarung nach dem 03. Oktober 1990 fort.

Wenn Sie z.B. aufgrund eines vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen (Alt-)Mietvertrags eine lange Kündigungsfrist haben oder an ein befristetes Mietverhältnis gebunden sind, stellt sich die Frage, ob Sie möglicherweise früher aus dem Vertrag herauskommen.

Folgende Möglichkeiten sind grundsätzlich zu erwägen:

Aufhebungsvertrag

Sie können sich natürlich jederzeit mit Ihrem Vermieter auf eine einverständliche Aufhebung des Mietverhältnisses einigen.

Nachmieterklausel

Falls der Mietvertrag eine solche Klausel enthält, kann der Mieter auch vorzeitig aus dem Mietverhältnis ausscheiden, wenn er Nachmieter stellt.

Sonderkündigungsrechte

Das Recht des Mieters, ein Mietverhältnis außerordentlich mit kurzer Frist zu kündigen, ist gesetzlich an bestimmte Lebenssachverhalte geknüpft.

Zu nennen sind folgende:

Sonderkündigung nach Mieterhöhung (§ 561 BGB für Mieterhöhungen in nicht preisgebundenen Wohnungen, § 11 WoBindG für Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau);

Sonderkündigung bei verweigerter Untervermietungserlaubnis, § 540 i.V.m. §, 573 d oder 575 a BGB;

Sonderkündigung nach Modernisierungsankündigung, § 554 Abs. 3 BGB;

Sonderkündigung des Erben des Mieters, § 564 BGB.

Die Länge und Berechnung der Kündigungsfristen können den jeweiligen Gesetzestexten entnommen werden.



Fristlose Kündigung durch den Mieter

Auch der Mieter kann unter bestimmten Umständen (schriftlich) fristlos kündigen, wenn der Vermieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, z.B. schwere Beleidigung (§ 543 Abs. 1 i.V.m. § 569 Abs.2 BGB),

dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise verwehrt oder entzogen wird (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB),

die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist

(§ 543 Abs. 1 i.V.m. 569 Abs. 1 BGB).