

## **Wie kann ein Wohnraummietvertrag gekündigt werden?**

Wohnungen können vermierterseits nur gekündigt werden, wenn der Vermieter ein so genanntes berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. So nennt § 573 BGB als Gründe für die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter nach wie vor die:

- nicht unerhebliche, schuldhaftige Vertragsverletzung des Mieters,
- Eigenbedarf des Vermieters mit der Besonderheit, dass seit In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes (01.09.2001) neben den Familienangehörigen auch die Angehörigen des Haushaltes des Vermieters als Bedarfspersonen mit erfasst werden sowie
- die so genannte Verwertungskündigung, die vorliegt, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Entsprechend der bisherigen Rechtslage bedarf die Kündigung eines Mietvertrages über Wohnraum der schriftlichen Form. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Kündigung ist ferner, dass diese ausreichend begründet ist. Der Vermieter muss mithin die Gründe für sein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben genau angeben. Der Mieter soll damit in die Lage versetzt sein, anhand der angegebenen Gründe abschätzen zu können, ob und in welchem Umfang eine Verteidigung gegen die Kündigung Aussicht auf Erfolg bietet.

### **Kündigungsfristen**

Die nach der Wohndauer gestaffelten Kündigungsfristen sind durch das Mietrechtsreformgesetz modifiziert. Sie betragen für den Vermieter und Mieter einheitlich drei Monate bei einer Wohnzeit bis zu fünf Jahren. Bei längerer Wohndauer verlängern sie sich nur zu Lasten des Vermieters um jeweils weitere drei Monate, nämlich bei einer Wohndauer von über fünf Jahren auf sechs Monate und von über acht Jahren auf neun Monate.

Ob diese Kündigungsfristen auch für die so genannten Alt-Mietverhältnisse gelten, mithin für diejenigen Mietverträge, die bis zum 01.09.2001 abgeschlossen wurden und in denen die bisherigen gesetzlichen Fristen des § 565 Abs. 2 BGB (a. F.) wiederholt worden sind, ist bislang in der Rechtsprechung noch nicht entschieden. Das Landgericht Hamburg hat die Auffassung vertreten, dass die Wiedergabe der (früheren) gesetzlichen Kündigungsfristen in einem Formularvertrag keine „echte“ vertragliche Vereinbarung im Sinne der Übergangsvorschrift von Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB darstelle. Diese Entscheidung wird von der Literatur und wohl auch der überwiegenden Rechtsprechung nicht geteilt. Letztlich bleibt auch hier eine Klarstellung durch den Bundesgerichtshof abzuwarten, die in diesem Jahr erwartet wird.

### **Sozialklausel**

Auch wenn der Vermieter eine an sich wirksame Kündigung ausgesprochen hat, muss der Mieter die Wohnung nicht räumen, wenn in seiner Person ein Härtegrund gegeben ist. Der Mieter kann in diesem Fall der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Eine Härte liegt u. a. dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann; auch können hohes Alter, ein bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters, Verwurzelung in der Wohngegend, lange Mietdauer etc. Härtegründe darstellen.

Über den Mieter und seine Familie hinaus sind durch das Mietrechtsreformgesetz nunmehr auch andere Angehörige geschützt, wenn sie mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (z. B. Lebenspartner, Pflegekinder).

Erforderlich ist ein schriftlicher Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter aber über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat.

### Beispiel:

Der Vermieter kündigt am 01.12. zum 28.02. und weist den Mieter gleichzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und Frist hin. Das Widerspruchsschreiben des Mieters muss sodann dem Vermieter spätestens am 31.12. zugehen.

Widerspricht der Mieter der Kündigung nicht fristgemäß, obwohl das Kündigungsschreiben einen entsprechenden Hinweis enthält, kann der Mieter sich später nicht mehr auf die Sozialklausel berufen.

Liegt ein Härtegrund vor, hat der Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, und zwar solange, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. In bestimmten Fällen kann dies dazu führen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgeführt wird (z. B. hohes Alter des Mieters und lange Mietdauer). Der Vermieter hat mithin zwei Hürden bei Ausspruch einer ordnungsgemäßen Kündigung zu überwinden: Erst wenn die Zulässigkeit seiner Kündigung feststeht, ist in zweiter Linie zu prüfen, ob –sofern sich der Mieter darauf beruft– nicht etwa die Sozialklausel einer Auflösung des Mietverhältnisses entgegensteht.

### **Kündigungssperrfrist**

Im Falle der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung wird dem Mieter ein zusätzlicher Kündigungsschutz in Form einer Schutzfrist gewährt.

Voraussetzung ist, dass das Wohnungseigentum nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter begründet und danach veräußert wurde. Der (neue) Vermieter muss dann mindestens eine dreijährige Regelsperrfrist einhalten, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen zu können. Für den Erwerber bedeutet dies, dass er mindestens drei Jahre warten muss, bevor er den Mieter z. B. wegen Eigenbedarfs kündigen kann.

Kündigt er vor Ablauf der Sperrfrist, ist die Kündigung unwirksam. Die Landesregierungen können die dreijährige Frist durch Rechtsverordnung auf bis zu 10 Jahre ausdehnen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete von der Landesregierung bestimmt worden sind.

Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch.

### **Fristlose Kündigung**

Losgelöst von der ordentlichen Kündigung ist die so genannte fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zu betrachten, die grundsätzlich von beiden Parteien des Mietverhältnisses dann ausgesprochen werden kann, wenn gemäß § 543 BGB ein „wichtiger Grund“ gegeben ist.

Dieser liegt dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann. Gründe können sich insoweit beispielsweise aus einer Gesundheitsgefährdung oder aber aus einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens durch eine Vertragspartei ergeben. Grundsätzlich ist nach § 543 Abs. 3 BGB eine Abmahnung vor Ausspruch der Kündigung erforderlich.

### **Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

Von besonderer Bedeutung ist die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges: Die zentralen Vorschriften in §§ 543, 569 BGB ermöglichen dem Vermieter die fristlose Kündigung, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist oder der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in einer Höhe in Verzug geraten ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

Mietzins im Sinne dieser Vorschrift ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs der Mietsache, nicht aber Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen.

Wichtig:

Zu beachten ist, dass auch die fristlose Kündigung zu begründen ist. Mithin ist bereits im Kündigungsschreiben in substantiiertes Weise anzugeben, in welchen Monaten der Mieter mit welchem Betrag in Rückstand geraten ist (AG Potsdam, Urteil vom 29.03.2001, GE 2002, Seite 403).

Eine Besonderheit bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges besteht darin, dass der Mieter die Folgen der fristlosen Kündigung dadurch abwenden kann, dass er die gesamte rückständige Miete bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (d. h. Zustellung der Klage an den Mieter) befriedigt, so genannte Schonfristregelung. Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn eine öffentliche Stelle (z. B. Bezirksstelle zur Sicherung des Wohnens in Hamburg) sich zur Begleichung der Rückstände verpflichtet. Gibt der Mieter später innerhalb von zwei Jahren erneut Anlass für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges, kommt ihm die Rechtswohltat der Schonfrist allerdings nicht mehr zugute.