



**Mieterverein**

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

# Ratgeber Kündigung durch Vermieter

Der gesetzliche Kündigungsschutz verbietet Vermietern grundlose und willkürliche Kündigungen, auch Kündigungen zum Zweck der Mieterhöhung oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durchzuführen.

Vermieter können nur kündigen, wenn ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen war und sie sich auf einen der im Gesetz aufgeführten Kündigungsgründe berufen können:

- Eigenbedarf oder
- Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung oder
- schwerwiegende Vertragsverletzungen der MieterInnen.

Generell gilt, dass das Kündigungsrisiko für Mieter, die bei einer Wohnungsbaugesellschaft, einer Genossenschaft oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen gemietet haben, eher gering ist. Bei privaten Hauseigentümern spielt dagegen vor allem der Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ eine größere Rolle. Das Kündigungsrisiko „Eigenbedarf“ dürfte bei vermieteten Eigentumswohnungen oder vermieteten Einfamilienhäusern am größten sein.

## Formen und Fristen

Vermieter müssen sich an zwingende gesetzliche Formvorschriften halten, sonst ist die Kündigung unwirksam.

- Der Vermieter muss Wohnungen schriftlich kündigen und das Kündigungsschreiben eigenhändig unterschreiben. Bei Kündigungserklärungen bleibt es bei der bisherigen Schriftform. Die neu eingeführte „Textform“ spielt hier keine Rolle. Mündliche oder telefonische Kündigungen, Kündigungen per Telegramm, Fax oder E-Mail sind unwirksam. Die schriftliche Kündigung muss von allen Vermietern unterschrieben sein, bei einem Ehepaar also von beiden.
- Der Vermieter kann auch einen anderen bevollmächtigen, die Kündigung auszusprechen. Kündigt zum Beispiel ein Rechtsanwalt oder ein Hausverwalter im Namen des Vermieters, muss dieser Kündigung die Vollmacht im Original beiliegen. Fehlt die Vollmachtsurkunde, kann der Mieter die Kündigung unverzüglich (das heißt: innerhalb von 14 Tagen) zurückweisen.
- Das Kündigungsschreiben muss immer an alle Mieter gerichtet werden, die den Mietvertrag auch unterschrieben haben. In den östlichen Bundesländern gilt für „Alt-Verträge“, dass der Ehepartner im Regelfall automatisch Mieter war - selbst wenn er den Mietvertrag nicht mit unterschrieben hatte.

Käufer eines Mietshauses oder einer Wohnung können erst kündigen, wenn sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind (siehe Ratgeber „Eigentümerwechsel“).

Außerdem müssen die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden. Sie betragen:

- bei einer Wohndauer bis zu fünf Jahren drei Monate,
- bei einer Wohndauer von fünf bis acht Jahren sechs Monate,
- bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren neun Monate.

Bei diesen gestaffelten Kündigungsfristen für Vermieter bleibt es auch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001. Mit der Mietrechtsreform wurde aber die Staffelung, dass nach einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren die Kündigungsfrist zwölf Monate beträgt, gestrichen. Für Mieter günstigere vertragliche Regelungen bleiben aber bestehen.

**Wichtig:** Fehler bei der Berechnung der Kündigungsfrist machen die Kündigungen nicht unwirksam. Für die Fristen gelten dann aber automatisch die (neuen) gesetzlichen Regeln.

Der Vermieter muss die Kündigung begründen. Er muss einen der anerkannten gesetzlichen Kündigungsgründe angeben. Bei einer Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter die Person nennen, für die er die Wohnung benötigt, und einen konkreten Sachverhalt schildern, warum diese Person ausgerechnet die Mieterwohnung braucht. Die Kündigungsbegründung muss immer so detailliert sein, dass der Mieter überprüfen kann, ob eine Verteidigung gegen die Kündigung möglich und sinnvoll ist.

**Wichtig:** Nur die im Kündigungsschreiben genannten Gründe werden berücksichtigt. Ein Nachschieben von Kündigungsgründen ist nur ausnahmsweise möglich.

## Kündigungsgrund: Eigenbedarf

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst, für einen nahen Familienangehörigen oder einen Haushaltsangehörigen benötigt. Als nahe Familienangehörige gelten Verwandte in gerader Linie, also Eltern und Kinder des Vermieters. Aber auch zugunsten von Enkelkindern oder Geschwistern und deren Kindern kann der Vermieter kündigen.

Vor Gericht erfolgreich waren auch schon Kündigungen zugunsten von Hausmeistern, Pflegekräften oder Au-Pair-Mädchen. Dies ist zwar nach dem Gesetz kein Eigenbedarf, aber dennoch ein „berechtigtes Interesse“.

Eigenbedarf setzt voraus, dass der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür hat, dass er oder ein Familienangehöriger in die Mietwohnung zieht. Das kann der Fall sein, wenn der Vermieter in der gekündigten Wohnung seinen Alterswohnsitz begründen will oder wenn er seinem Kind die gekündigte Wohnung zur Verfügung stellen will.

Was tatsächlich vernünftig und nachvollziehbar ist, muss für jeden Einzelfall neu entschieden werden, notfalls durch ein Gericht. Dabei sind der bisherige Lebensweg des Vermieters, seine Zukunftspläne und seine persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen.

#### Bei folgenden Fall-Varianten liegt kein Eigenbedarf vor:

- **Vorgeschobener Eigenbedarf:** Das ist der Fall, wenn der Vermieter oder die Person, zu deren Gunsten gekündigt worden ist, die Mieterwohnung ernsthaft überhaupt nicht nutzen will. Tatsächlich geht es dem Vermieter in derartigen Fällen darum, einen „aufmüpfigen“ oder „lästigen“ Mieter loszuwerden. Indizien hierfür sind: Vorangegangene Streitigkeiten über Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Mietminderungen und so weiter.
- **Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf:** Hier liegt zwar Eigenbedarf „auf dem Papier“ vor, die Kündigung ist aber grob unbillig und damit unzulässig. Das ist der Fall, wenn im gleichen Haus eine andere oder mehrere vergleichbare Wohnungen leer stehen. Der Vermieter kann dann auch in diese Wohnung einziehen. Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter gute und vernünftige Gründe dafür hat, warum er die leer stehende Wohnung nicht beziehen will. Sind die leer stehenden Wohnungen im Haus nicht vergleichbar mit der gekündigten Mieterwohnung und hat der Vermieter vernünftige Gründe, warum er ausgerechnet in diese Wohnung einziehen will, dann muss er die leer stehende Wohnung den gekündigten Mietern zumindest zum Tausch anbieten.
- **Überhöhter Wohnbedarf:** Missbräuchlich kann es sein, wenn der Vermieter einen weit überhöhten Wohnbedarf mit der Eigenbedarfskündigung geltend macht. Das gleiche gilt, wenn der Vermieter seinem erwerbslosen Sohn vermeintlich eine 200 Quadratmeter große Wohnung zur Verfügung stellen will. Allerdings: Alter, Familienstand, Vermögensverhältnisse und die beabsichtigte Nutzung durch die Vermieterfamilie sind mit zu berücksichtigen. Letztlich kann der Vermieter über seinen Raumbedarf allein entscheiden. So kann die Kündigung einer Großwohnung im Einzelfall auch durchaus vernünftig und nachvollziehbar sein. Im Zweifel entscheidet das Gericht, ob der Eigenbedarf noch nachvollziehbar ist.
- **Treuwidrig und widersprüchlich:** Stützt der Vermieter die Kündigung auf Gründe, die schon vor Abschluss des Mietvertrages vorgelegen haben oder zumindest vorhersehbar waren, dann ist die Kündigung unzulässig. Es ist widersprüchlich, wenn der Vermieter die Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er bereits entschlossen

ist oder zumindest erwägt, die Wohnung selbst zu nutzen oder sie einem Familienangehörigen zu überlassen. War die Vermietertochter im dritten Monat schwanger, als der Mietvertrag abgeschlossen wurde, kann der Vermieter nicht ein halbes Jahr später mit der Begründung kündigen, seine Tochter benötige für sich und ihr Kind eine angemessene Wohnung.

- **Befristeter Eigenbedarf:** Auch wenn der Vermieter die Wohnung nur kurzfristig für ein paar Monate oder als Ferienwohnung benötigt, rechtfertigt dies keine Eigenbedarfskündigung. Als Eigenbedarf anerkannt wurde dagegen vom Bundesgerichtshof, dass ein Vermieter eine Wohnung regelmäßig zwei mal im Jahr für ein paar Wochen nutzen wollte, um seine in der Stadt lebende Tochter zu besuchen.
- **Zweck verfehlt:** Die Eigenbedarfskündigung ist unwirksam, wenn die Wohnung nicht in der Art und Weise genutzt werden kann, wie der Vermieter im Kündigungsschreiben angibt. Kündigt der Vermieter für seine 80-jährige gehbehinderte Mutter im sechsten Stock ohne Aufzug, dafür aber mit Einzelkohlöfen, dann ist diese Wohnung für die 80-Jährige sicherlich nicht geeignet. Die Kündigung ist unwirksam.

#### Vorgeschobener Eigenbedarf

Hat der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht, das heißt, waren die Gründe im Kündigungsschreiben vorgeschoben oder frei erfunden, ist das „vorgeschobener Eigenbedarf“. Dann hat der Mieter Anspruch auf Schadensersatz. Solange die Wohnung nicht verkauft oder wieder neu vermietet ist, kann der Mieter auch den Wiedereinzug in die Wohnung fordern.

Im Regelfall heißt Schadensersatz aber Entschädigung in Form von Geld. Der Vermieter kommt für alle Kosten auf, die dem Mieter durch den Umzug in die neue Wohnung entstanden sind. Das sind Umzugskosten, Maklerkosten, Kosten für Inserate in Tageszeitungen, Kosten für die Ummeldung des Telefons, unter Umständen Renovierungskosten oder Kosten für neue Gardinen in der neuen Wohnung und so weiter. Auch die Mietdifferenz muss der Vermieter in Form von Schadensersatz möglicherweise ersetzen. Zahlt der Mieter in der neuen Wohnung deutlich mehr Miete, hat er einen finanziellen Schaden. Zumindest dann, wenn die alte und die neue Wohnung vergleichbar sind. Die Mietpreisdifferenz muss der Vermieter zahlen. Problematisch ist, wie lange die höhere Miete gezahlt werden muss. Das ist obergerichtlich noch nicht entschieden.

Wichtig: Der Mieter muss nachweisen, dass der Vermieter den Eigenbedarf tatsächlich nur vorgetäuscht hat. Es reicht aus, wenn er zum Beispiel beweist, dass direkt nach seinem Auszug die Wohnung zum Verkauf angeboten wurde oder dass nicht die im Kündigungsschreiben genannte Person eingezogen ist, sondern jemand anders. Das sind so starke Indizien für einen vorgetäuschten Eigenbedarf, dass dann der Vermieter beweisen muss, dass ursprünglich tatsächlich Eigenbedarf vorlag und bis zum Ende der Kündigungsfrist auch bestand. Bei der Überprüfung eines möglichen nachträglichen Sinneswandels müssen die Gerichte dann strenge Anforderungen stellen.

# Kündigungsgrund: Wirtschaftliche Verwertung

Die so genannte Verwertungskündigung ist möglich, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Zu dieser Verwertungskündigung greift der Vermieter meistens dann, wenn er das Haus oder die Wohnung verkaufen beziehungsweise von Grund auf sanieren will oder muss. Kein Fall der Verwertungskündigung ist es, wenn der Vermieter nach Kündigung des Mieters die Chance hätte, von einem anderen Mieter eine höhere Miete zu bekommen, oder wenn der Vermieter die Wohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln und verkaufen will.

## Der geplante Verkauf

Grundsätzlich kann der Vermieter entscheiden, ob er sein Haus oder seine Wohnung vermietet oder verkauft. Ist der Verkauf des Hauses praktisch unmöglich, weil es vermietet ist, kann eine Kündigung gerechtfertigt sein. Zum Beispiel dann, wenn das Haus vermietet für 250 000 Euro und unvermietet für 500 000 Euro verkauft werden könnte.

Im Kündigungsschreiben muss der Vermieter angeben, welche Nachteile ihm durch den möglichen Kaufpreisunterschied entstehen. Der Hinweis auf allgemeine Erfahrungssätze, dass leer stehende Häuser und Wohnungen immer teurer zu verkaufen sind, reicht keinesfalls aus.

Außerdem muss der Vermieter begründen, warum er auf den Verkauf angewiesen ist. Pauschale Hinweise auf die allgemeine Ertragslage des Hauses und die eigene finanzielle Situation genügen nicht.

Einen wirtschaftlichen Nachteil erleidet der Vermieter, wenn er zwingend verkaufen muss, aber alle Kaufwilligen nur Interesse an der geräumten Wohnung haben, weil sie selber einziehen wollen.

Ein Nachteil kann aber auch in gravierenden finanziellen Einbußen liegen. Allerdings: Der Vermieter hat keinen Anspruch auf die höchstmögliche Rendite und er kann auch nicht bei jedem nur denkbaren wirtschaftlichen Nachteil kündigen.

**Beispiel:** Eine Bank erwirbt in der Zwangsversteigerung eine Wohnung im Wert von 120.000 Euro. Als sie die Wohnung wieder verkaufen will, ist niemand bereit, den Preis für die vermietete Wohnung zu zahlen. Die Bank kündigt dem Mieter mit der Begründung, dass sie an einer wirtschaftlichen Verwertung gehindert sei und erhebliche Nachteile erleide.

Falsch! Tatsache war, dass die Bank die Wohnung, weil sie vermietet war, für nur 83.000 Euro ersteigern konnte. Die Verwertungskündigung soll aber keine Spekulationsgeschäfte ermöglichen. Eine vermietete Wohnung preiswert kaufen

oder ersteigern und dann dem Mieter kündigen, um sie teurer weiterzuverkaufen - das geht nicht.

Auch die Beschwerde einer Vermieterin (noch zu DM-Zeiten), sie mache mit der Vermietung ein dauerhaftes Minusgeschäft, sie müsse verkaufen, erhielt für die Wohnung aber nur 145.000 Mark, bei einer leeren Wohnung 205.000 Mark, rechtfertigte die Verwertungskündigung nach Ansicht des BVG nicht. Grund: Die Vermieterin hatte die Wohnung im Wert von 120.000 Mark geschenkt bekommen und konnte sie jetzt für 145.000 Mark verkaufen. Das Bundesverfassungsgericht sah bei einem derartigen Geschäft keinen erheblichen Nachteil.

## Die geplante Sanierung

Kündigt der Vermieter, weil er die Wohnung komplett sanieren will, muss er darlegen, dass die Sanierung wirtschaftlich geboten ist und dass hierfür die Räumung des gesamten Mietobjekts, evtl. auch einer bestimmten Wohnung erforderlich ist. Normalerweise ist es dem Vermieter zuzumuten, die Mieter des Hauses kurzfristig anderweitig unterzubringen, wenn das Haus umfassend modernisiert oder instand gesetzt werden soll. Verzögerungen oder Verteuerungen der Sanierungsmaßnahme muss der Vermieter hinnehmen, dies rechtfertigt keine Kündigung. Etwas anderes kann gelten, wenn der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleidet. Um dies zu belegen, muss er eine vergleichende Berechnung für die gekündigte Wohnung vor und nach der angestrebten Sanierung erstellen.

Als Faustregel gilt aber: Umfangreiche Reparaturen sind in aller Regel kein Kündigungsgrund. Umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können erst recht nicht als Kündigungsgrund herhalten, wenn der Vermieter den schlechten Zustand des Gebäudes durch eigenes vertragswidriges Verhalten herbeigeführt hat, weil er in der Vergangenheit keinerlei Verbesserungs- oder Erhaltungsarbeiten durchgeführt hat.

## Der geplante Abriss

Auch der Wunsch des Vermieters, Haus und Wohnung abzureißen, liefert nicht automatisch einen Grund für eine Verwertungskündigung. Zwar lässt sich aus den meisten Grundstücken durchaus mehr Profit schlagen, wenn man Wohnhäuser abreißt und stattdessen Büros baut. Für Abrisspläne gelten aber die gleichen, strengen Anforderungen wie für Verkaufs- oder Sanierungspläne - siehe oben.

Als Abrissgrund kommt aber zum Beispiel eine marode Bausubstanz in Frage, die sich mit vertretbaren Mitteln nicht mehr sanieren lässt. Außerdem kann es ein „höherwertiges öffentliches Interesse“ an einer anderen Nutzung des Grundstücks geben - beispielsweise der Bau einer Fernstraße oder der eines Krankenhauses. Es muss sich aber um „Pflichtaufgaben“ der Kommune handeln. Der bloße Wunsch, aus städtebaulichen Gründen hier etwas anderes errichten zu wollen, reicht zur Kündigung nicht aus.

# Kündigungsgrund: Erhebliche Vertragsverletzung

Mieter, die wiederholt nicht unerheblich gegen Bestimmungen des Mietvertrags verstoßen, riskieren eine Kündigung. Als erhebliche Vertragsverletzungen werden von den Gerichten unter anderem anerkannt:

- dauernd unpünktliche Mietzahlungen,
- Mietrückstände,
- Beleidigungen der VermieterInnen,
- Verstöße gegen die Hausordnung,
- wiederholte Störung des Hausfriedens,
- eine Untervermietung, auf die kein Anspruch besteht,
- vertragswidriger Gebrauch der Wohnung (z.B. als Büro, Werkstatt, Bordell etc.).

In schwerwiegenden Fällen ist hier sogar eine fristlose Kündigung möglich.

Voraussetzung für eine Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung ist in der Regel, dass der Vermieter das Fehlverhalten des Mieters vorher schriftlich abgemahnt und ihnen eine Chance zur Änderung ihres Verhaltens gegeben haben. Das gilt in den meisten Fällen auch für fristlose Kündigungen. Ausführliche Informationen zum Thema „fristlose Kündigung“ enthält der gleichnamige Ratgeber.

## Sonderkündigungsrechte

Der gesetzliche Kündigungsschutz bestimmt, dass eine Vermieterkündigung nur in Betracht kommt, wenn ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund vorliegt und die Kündigungsfristen eingehalten werden. Es gab und gibt aber Ausnahmen. Erleichterte Kündigungen des Vermieters sind möglich:

### Einliegerwohnung/Zweifamilienhaus

Wohnen Mieter und Vermieter „unter einem Dach“, zum Beispiel in einem Zweifamilienhaus oder hat der Mieter eine Einliegerwohnung im Haus des Vermieters angemietet, dann hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht. Er kann das Mietverhältnis kündigen, ohne sich auf einen der im Gesetz genannten Kündigungsgründe berufen zu müssen, wie zum Beispiel Eigenbedarf. In diesem Fall muss er aber eine um drei Monate längere Kündigungsfrist einhalten. Bei einer Wohndauer des Mieters bis zu fünf Jahren ist die Kündigungsfrist dann nicht drei sondern sechs Monate. Bei einer Wohndauer von mehr als fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist neun statt sechs Monate und bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren muss der Vermieter eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten statt neun Monaten einhalten.

Unabhängig von diesem Sonderkündigungsrecht kann der Vermieter auch „regulär“ kündigen, das heißt mit Kündigungsgrund und den normalen gesetzlichen Kündigungsfristen. Er soll durch das Sonderkündigungsrecht aber die Chance haben, auch dann kündigen zu können, wenn beispielsweise die typische Eigenbedarfssituation nicht vorliegt. Hintergrund dieses Sonderkündigungsrechts ist die besondere Wohnsituation von Mietern und Vermietern, die wegen der Bauweise eines Ein- oder Zweifamilienhauses „in enger Tuchfühlung“ zusammenleben. Voraussetzung ist deshalb auch immer, dass der Vermieter tatsächlich mit im Haus wohnt. Ist zusätzlich noch ein Gewerbe im Haus, ändert das am Sonderkündigungsrecht nichts. Das sahen die Gerichte vor dem 01.09.2001 zum Teil anders.

### Teilkündigungen

Grundsätzlich ist die „scheibchenweise“ Kündigung einzelner Teile der Mietsache, zunächst Keller, dann Speicher, dann Garten, dann Garage und so weiter, gesetzlich ausgeschlossen.

Seit 1990 darf der Vermieter mit Hilfe der so genannten Teilkündigung aber „nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks“ kündigen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter die Nebenräume oder die Grundstücksteile dazu verwenden will, neue Mietwohnungen zu schaffen, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, oder er die Nebenräume den anderen oder neuen Mietern des Hauses anbieten will.

Unabhängig von der Wohndauer des Mieters gilt - von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen - eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Verzögern sich die vom Vermieter geplanten Bauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen und beispielsweise den Keller oder den Speicher weiter nutzen. Muss der Mieter aufgrund der Teilkündigung tatsächlich Nebenräume oder Grundstücksteile räumen, kann er verlangen, dass der Vermieter die Miete entsprechend reduziert.

**Wichtig:** Teilkündigungen kommen nur bei unbefristeten Mietverträgen in Betracht. Bei Zeitmietverträgen sind sie ausgeschlossen.

## Kündigungsschutz

Auch bei einer berechtigten Kündigung des Vermieters ist das Mietverhältnis nicht unbedingt immer nach Ablauf der Frist beendet. Wenn der Auszug für den Mieter eine besondere soziale Härte darstellt, kann er der Kündigung auch widersprechen. Alles Wesentliche darüber erfahren Sie im Ratgeber Kündigungsschutz.

### Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:  
mo - do 9 - 18 Uhr  
fr 9 - 12 Uhr  
0234 / 9611414

Büro Hattingen:  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524  
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: August 2015