



Ratgeber

Kündigungsschutz

Gegen den eigenen Willen zum Auszug gezwungen zu werden, ist fast das Schlimmste, was Mietern passieren kann. Deshalb muss man Vermieterkündigungen grundsätzlich juristisch prüfen lassen. Man kann sich nämlich gegen die dort angegebenen Kündigungsgründe durchaus erfolgreich zur Wehr setzen. Eine Eigenbedarfskündigung zum Beispiel ist nicht immer berechtigt. Und Versäumnisse beim Treppenputzen sind zwar eine Pflichtverletzung des Mieters, aber keineswegs so schwerwiegend, dass sie eine Kündigung rechtfertigen.

Wer eine Kündigung wegen Eigenbedarfs für unberechtigt hält, sollte nicht ausziehen, sondern die Rechtsberatung aufsuchen. Wenn der Vermieter dann auf Räumung klagt, wird das Gericht seine Kündigungsgründe prüfen und entscheiden, ob sie korrekt sind. Allerdings werden in einem solchen Prozess nur die Kündigungsgründe, die der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben genannt hat, geprüft. Welches Interesse der Mieter an einem Erhalt seiner Wohnung hat, spielt normalerweise keine Rolle. Etwas anderes gilt nur, wenn sich der Mieter auf die Sozialklausel des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen kann und Widerspruch gegen die Kündigung einlegt.

Die Sozialklausel

Führt die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter zu einer unzumutbaren Härte, dann kann er der Kündigung des Vermieters widersprechen. Mit Hilfe der so genannten "Sozialklausel" können Mieter sich auch noch gegen eine berechtigte Vermieterkündigung wehren und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Voraussetzung ist, dass die Kündigung für den Mieter, seine Familie oder einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interesse des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Der Mieter kann sich nicht auf die Sozialklausel berufen, wenn der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt hat oder wenn ein qualifizierter Zeitmietvertrag abgeschlossen wurde. Die Sozialklausel ist nicht eine bloße Ausnahmeregelung im Gesetz, sie ist vielmehr das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters.

Härtegründe

Den wichtigsten Härtegrund nennt das Gesetz ausdrücklich: „Fehlender Ersatzwohnraum“. Gemeint sind die Fälle, dass der gekündigte Mieter keine neue Wohnung zu zumutbaren Bedingungen findet. Allerdings dürfen Mieter ihre Erwartungen an diesen Tatbestand nicht zu hoch ansetzen. Zumutbar ist eine neue Wohnung auch, wenn sie teurer, nicht im

gleichen Wohnviertel und nicht so groß ist wie die bisherige Wohnung. Eine angemessene Ersatzwohnung muss aber natürlich nach Größe und Ausstattung eine menschenwürdige Unterbringung für alle Familienmitglieder gewährleisten. Familiengröße, Beruf, Gesundheitszustand und Einkommen der Mieterfamilie sind hier zu berücksichtigen.

Steht fest, dass die Vermieterkündigung berechtigt ist, und gibt es keinen Grund für den Mieter, an den Kündigungsgründen zu zweifeln, muss er auf Wohnungssuche gehen. Mieter sollten die Adressen der besichtigten Wohnungen sammeln und vergebliche Wohnungsnachfragen bei Wohnungsunternehmen, Maklern und so weiter notieren, um notfalls nachzuweisen, dass sie sich ernsthaft um eine Ersatzwohnung bemüht haben.

Sonstige Härtegründe

Neben fehlendem Ersatzwohnraum akzeptieren die Gerichte als Härtegründe auch: Hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, Kinder, Schwierigkeiten bei Schul- oder Kindergartenwechsel, bevorstehendes Examen, geringes Einkommen, schwere Erkrankung oder lange Mietdauer.

Häufig sind mehrere dieser Härtegründe gleichzeitig gegeben. Dies erhöht die Erfolgsaussichten eines Mieterwiderspruchs gegen die Kündigung.

Beispielsweise kommen Härtegründe wie hohes Alter, Krankheit, lange Wohndauer und die Schwierigkeit, eine Ersatzwohnung zu finden, häufig zusammen. Gerade für ältere Mieter ist die Sozialklausel ein wichtiges Recht.

Interessenabwägung

Beruft sich der Mieter auf die Sozialklausel und können sich Mieter und Vermieter über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einigen, muss das Gericht entscheiden. Das kann anordnen, dass das Mietverhältnis befristet oder unbefristet fortgesetzt wird. Voraussetzung hierfür ist, dass die Härtegründe des Mieters schwerer wiegen, als das Vermieterinteresse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Als Faustregel gilt: Droht durch die Kündigung und einem möglichen Umzug eine Gesundheitsbelastung oder -gefährdung, geht das Recht auf körperliche Unversehrtheit (Mieterinteresse) dem Vermieterinteresse auf freie und selbstbestimmte Lebensgestaltung immer vor.

Große Chancen auf eine unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses haben vor allem ältere Mieter mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die schon lange in der Wohnung eben und denen ein Wohnungswechsel nicht zugemutet werden soll.

Dagegen wird das Mietverhältnis nur zeitlich befristet verlängert, wenn voraussehbar ist, wann der Härtegrund wegfallen wird, zum Beispiel bei Schwangerschaft, Examen oder bevorstehendem Umzug in ein Altenheim.

Wichtig: Bei der Interessenabwägung werden auf Seiten des Vermieters nur Gründe berücksichtigt, die er in seinem Kündigungsschreiben auch angegeben und aufgelistet hat.

Widerspruch einlegen

Der Widerspruch gegen die Vermieterkündigung muss vom Mieter schriftlich erklärt und eigenhändig unterschrieben werden. Das Widerspruchsschreiben muss der Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist in den Händen halten. Diese Zwei-Monats-Frist gilt aber nur, wenn der Vermieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen hat. Ist das nicht geschehen, kann der Mieter auch noch vor Gericht, beim ersten gerichtlichen Termin des Räumungsrechtsstreits, der Vermieterkündigung widersprechen und sich auf die Sozialklausel berufen.

Mehrmals Widerspruch

Notfalls kann der Mieter auch mehrfach hintereinander Widerspruch einlegen. Das Gericht kann beispielsweise die Fortsetzung des Mietverhältnisses um sechs Monate anordnen, weil der Mieter sich gerade auf ein Examen vorbereitet. Das heißt so noch nicht, dass der Mieter nach einem halben Jahr unwiderruflich ausziehen muss. Er kann erneut Widerspruch einlegen, allerdings muss er dem Gericht einen neuen, anderen Härtegrund nennen.

Räumungsfrist

Auf wenn der Mieter schon zur Räumung der Wohnung verurteilt ist, kann ihm das Gericht noch eine letzte Frist einräumen: Die so genannte Räumungsfrist. Das ist auch dann möglich, wenn das Mietverhältnis vorher schon aufgrund

der Sozialklausel verlängert worden ist. Es müssen aber neue Gründe für eine Räumungsfrist vorliegen.

Das gilt insbesondere auch dann, wenn der Mieter sich nicht auf die Sozialklausel berufen konnte, zum Beispiel bei einer fristlosen Kündigung des Vermieters. Die Räumungsfrist ist allerdings ausgeschlossen, wenn Mieter und Vermieter einen so genannten qualifizierten Zeitmietvertrag abgeschlossen haben.

Mit der Räumungsfrist soll Obdachlosigkeit verhindert werden. Während der Frist hat der Mieter noch einmal Gelegenheit, sich intensiv um eine neue Wohnung zu kümmern. Auch wenn es nur sehr selten vorkommt: Das Gericht kann sogar mehrmals eine „letzte Frist“ gewähren. Insgesamt darf die Räumungsfrist aber nicht länger als ein Jahr betragen.

Vollstreckungsschutz

Die letzte Chance, die Räumung der Wohnung zu verhindern oder hinauszuzögern, ist: Vollstreckungsschutz. Für Mieter, die einen qualifizierten Zeitmietvertrag unterschrieben haben, ist es sogar die einzige Möglichkeit, eine letzte Galgenfrist vor der Räumung der Wohnung zu erhalten. Vollstreckungsschutz gewähren die Gerichte nur unter ganz besonders strengen Voraussetzungen. Er kommt nur in Betracht, wenn eine gerichtlich angeordnete Zwangsräumung für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist, zum Beispiel

- wenn hierdurch Obdachlosigkeit vermieden werden kann, in der Regel aber nur zur Überbrückung geringer Zeiträume bis zum Beginn eines bereits vereinbarten neuen Mietvertrages,
 - wenn für den Mieter oder einen nahen Angehörigen akute Lebensgefahr durch den Umzug droht, Selbstmordgefahr besteht (allerdings muss der Mieter in Behandlung sein - die bloße Behauptung reicht nicht),
 - wenn die kranke Mieterin mit einem vier Monate alten Kind in ein Notquartier eingewiesen werden müsste.
- Es müssen aber Gründe sein, die zum Zeitpunkt des Urteils noch nicht vorlagen.

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 2010