

KÜNDIGUNG

DURCH DEN VERMIETER



Tipps für Mieter/innen, denen der Rauswurf droht

Passieren kann es jedem von uns. Eines schönen Tages kommt ein Brief, in dem kurz und knapp steht: „Hiermit kündige ich Ihnen fristlos. Ich fordere Sie auf, die Wohnung binnen einer Woche geräumt herauszugeben.“ Wer so etwas präsentiert bekommt, gerät schnell in Panik. Tatsache ist jedoch: Eine solche Kündigung ist unwirksam, denn es fehlt ein gesetzlicher Kündigungsgrund!

Mieter/innen einer Wohnung genießen Kündigungsschutz. Lediglich in gesetzlich klar umrissenen Fällen ist eine Kündigung durch den Vermieter möglich. Eine Räumung der Wohnung gegen den Willen der Mieter/innen ist zudem nur dann durchsetzbar, wenn die Kündigung des Vermieters von einem Gericht geprüft und als wirksam bestätigt wurde.

Wir informieren in dieser Infoschrift über die Möglichkeiten, sich gegen Kündigungen zur Wehr zu setzen. Außerdem empfehlen wir, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.

Die Kündigungsmöglichkeiten für Mieter/innen und die neu geltenden Fristen finden Sie in unserer Infoschrift „Mietvertrag“.

■ Form und Zugang einer Kündigung

Eine Kündigung muss **schriftlich** erfolgen (§ 568 BGB). Sie muss von allen Vermietern eigenhändig **unterschrieben** sein oder es muss bei Kündigung durch einen Bevollmächtigten eine Originalvollmacht aller Vermieter beiliegen – eine Fotokopie reicht nicht. Bei fehlender Vollmacht sollten Sie die Kündigung unverzüglich zurückweisen!

Die Kündigung muss an alle Hauptmieter/innen der Wohnung gerichtet sein.

Mündliche Kündigungsdrohungen können Sie ignorieren – solange diese nicht belästigend oder beleidigend werden. Ernst nehmen müssen Sie jedoch eine mündliche oder schriftliche Abmahnung, d.h. die Aufforderung des Vermieters, dass Sie bestimmte, angeblich vertragswidrige Handlungen unterlassen sollen – z. B. unerlaubte Untervermietung. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Achtung: Eine Kündigung gilt auch als zugegangen, wenn Sie einen Benachrichtigungs-

schein von der Post erhalten haben – selbst dann, wenn Sie den Brief nicht abholen.

■ Kündigungsarten

Bei Kündigungen wird zwischen ordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist und außerordentlicher Kündigung – fristlos oder mit Frist – unterschieden.

Unser Beispiel am Anfang bezog sich auf eine außerordentliche fristlose Kündigung. Die Besonderheiten dieser Kündigungsart werden wir zum Schluss behandeln. Im Folgenden geht es zunächst um die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist.

Ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Die Kündigungsgründe

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an seiner Beendigung hat. Das Gesetz schließt eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung aus, erkennt aber ein berechtigtes Interesse „insbesondere“ in folgenden Fällen an (§ 573 BGB):

- 1) schuldhaft, erhebliche **Verletzung vertraglicher Pflichten** (z. B. ständige Belästigung von Mitmieter/innen, Beleidigung des Vermieters, erheblicher Mietrückstand bzw. ständig unpünktliche Mietzahlung oder vertragswidriger Gebrauch der Wohnung),
- 2) **Eigenbedarf des Vermieters** für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts oder
- 3) **Hinderung des Vermieters an angemessener wirtschaftlicher Verwertung** des Grundstücks (dies beinhaltet jedoch nicht eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung).

Das Kündigungsschreiben des Vermieters **muss** die genauen **Kündigungsgründe enthalten**. Sie sollen anhand des Kündigungsschreibens Ihre Rechtsposition – also Ihre **Widerspruchsmöglichkeiten** – erkennen können, um in der Lage zu sein, sich gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen.

Zu beachten ist: Die unter 1) angeführten Verstöße gegen Vertragspflichten können auch, wenn sie besonders schwerwiegend sind, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung führen (Näheres dazu siehe unten).

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten.

Die einfache Feststellung „ich kündige Ihnen hiermit wegen Eigenbedarfs“ reicht nicht aus. In der Kündigung muss angegeben werden, für wen Ihr Vermieter den Eigenbedarf anmeldet.

Auch hier gilt: Nicht Bange machen lassen! Wir helfen Ihnen, die angegebenen Gründe auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und Ihre Schutzrechte voll auszuschöpfen.



Gemäß der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 20.07.2004 (in Kraft seit 01.01.2004) ist in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“. In diesen Bezirken ist die Kündigungssperrfrist des § 577 a Abs. 1 BGB auf sieben Jahre verlängert. Die Verordnung wird am 31.08.2011 außer Kraft treten.

Kündigungsfristen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung durch den Vermieter beträgt **grundsätzlich drei Monate**.

Die Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen und gilt dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573c BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat. Die vom Vermieter einzuhaltende Kündigungsfrist verlängert sich nach **fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate** und **nach acht Jahren Mietdauer auf neun Monate**.

Diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Längerer Kündigungsschutz nach Umwandlung

Wurde die von Ihnen gemietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, während Sie bereits in ihr wohnen, genießen Sie einen besonderen Kündigungsschutz. Der neue Eigentümer darf frühestens drei Jahre nach der Umwandlung (bzw. bei Sozialwohnungen frühes-

tens nach Ablauf der Bindungsfrist) wegen Eigenbedarfs kündigen. Allerdings können die Landesregierungen diesen Kündigungsschutz auf bis zu zehn Jahre ausdehnen (§ 577 a BGB).

In Berlin gilt in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine **Kündigungssperrfrist** von sieben Jahren, da dort die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Diese Vorschrift gilt bis zum 31.08.2011. (Weiteres zu Umwandlung finden Sie in unserer Infoschrift „Umwandlung und Wohnungsverkauf“.)

■ Widerspruch gegen die Kündigung

Sie haben als Mieter/in grundsätzlich das Recht, gegen eine ordentliche, fristgerechte Kündigung Widerspruch einzulegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Kündigung für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende **Härte** bedeutet. Der Widerspruch muss

„... und das ist meine liebe Tante Annabelle, für die ich Eigenbedarf geltend mache.“



dem Vermieter schriftlich bis zwei Monate vor der geforderten Beendigung des Mietverhältnisses zugehen.

Widersprechen Sie, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, eine Räumungsklage vor Gericht anzustrengen (siehe unten).

Hat der Vermieter weder in seinem Kündigungsschreiben noch rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, können Sie der Kündigung noch im ersten Verhandlungstermin des Räumungsstreits widersprechen.

Deshalb: Lassen Sie sich nicht durch eine Kündigung einschüchtern! Sie sollten vielmehr eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Dort wird der Rechtsanwalt/die Rechtsanwältin mit Ihnen klären, ob, wann und in welcher Form Sie Widerspruch einlegen müssen und welche sonstigen Gegenmaßnahmen nötig und möglich sind.

■ Räumungsklage und Sozialklausel

Will der Vermieter seine Kündigung gegen Ihren Willen durchsetzen, muss er eine Räumungsklage erheben. Verfallen Sie nicht in Panik, wenn es zu einer Räumungsklage kommt. Treffen Sie vor allem keine vorschnellen Entscheidungen, sondern lassen Sie sich unbedingt beraten! Denn selbst wenn die Kündigungsgründe zutreffend sein sollten, kann das Gericht durch ein Urteil das Mietverhältnis auf unbestimmte oder für eine bestimmte Zeit verlängern, wenn die Räumung für Sie, Ihre Familie, Ihre/n Lebenspartner/in oder andere Haushaltsangehörige eine unzumutbare **Härte** bedeuten würde.

Insbesondere bei **hohem Alter, Krankheit, Schwangerschaft, bevorstehendem Examen** u.Ä. können Sie sich erfolgreich auf die Sozialklausel (§ 574 BGB) berufen. Die Sozialklausel gilt auch, wenn es Ihnen unmöglich ist, eine Ersatzwohnung zu finden.

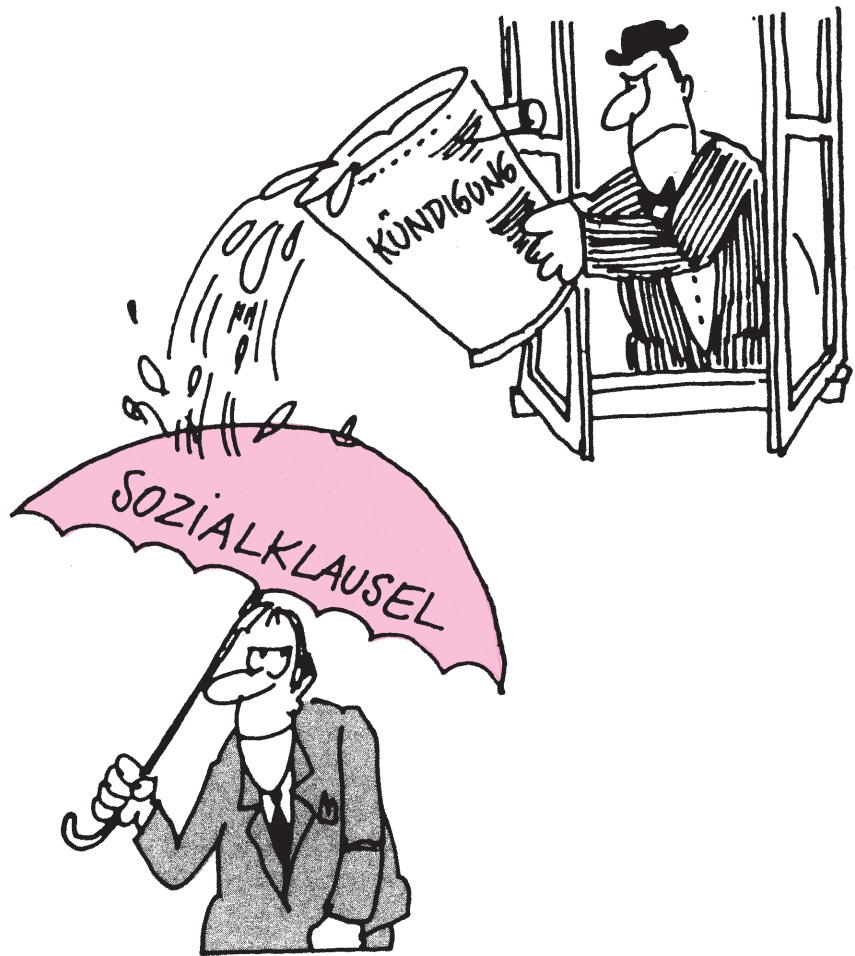
Letzterem Einwand ist aber angesichts der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt vor Gericht wenig Erfolg beschieden.

Die Sozialklausel gilt nicht, wenn Sie eine außerordentliche fristlose Kündigung erhalten haben, die das Gericht für berechtigt hält (siehe unten).

Achtung! Ein Räumungsurteil kann auch gefällt werden, wenn Sie trotz Ladung nicht vor Gericht erscheinen. Es ergeht dann ein Versäumnisurteil.

■ Eigentümerwechsel und Kündigung

Grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miete! Beim Verkauf eines Hauses bleibt also für alle Wohnungsmieter/innen der volle gesetzliche Kündigungsschutz bestehen. Tritt ein Eigentümerwechsel aufgrund der Zwangsversteigerung eines Miethauses ein, verkürzen sich die gesetzlichen Fristen für Kündigungen durch den Erwerber auf drei Monate, bezogen auf den nächstzulässigen Termin.



Beispiel: Wird ein Haus im März zwangsversteigert, kann der Erwerber ein Mietverhältnis zum 30. Juni kündigen, wenn er die Kündigung bis zum 3. April zustellt.

Achtung: Auch hier bedarf jede Kündigung eines gesetzlich zulässigen Kündigungsgrunds nach § 573 BGB.

■ Teilkündigung

Der Vermieter kann auch Teilkündigungen (§ 573 b BGB) aussprechen, wenn er nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,

- Wohnraum zur Vermietung zu schaffen oder
- den neu zu schaffenden Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

Voraussetzung einer solchen Teilkündigung ist, dass sie auf **nicht bewohnte Nebenräume** oder Teile des Grundstücks beschränkt ist. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Sie können bei einer Teilkündigung eine angemessene Herabsetzung der Miete fordern. Verzögert sich der Baubeginn, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

■ Fälle eingeschränkter Kündigungsschutzes

Das BGB nennt in den § 549 Abs. 2 und 3 und § 573 a die Fälle, in denen der Vermieter Ihnen

ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Wir benennen nachfolgend nur die wichtigsten Einschränkungen.

Einliegerwohnungen

Wohnen Sie in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter sich auf ein erleichtertes Kündigungsrecht berufen (§ 573 a BGB) und das Mietverhältnis ohne gesetzlich anerkannten Grund kündigen.

Einer Einliegerwohnung gleichgestellt ist Wohnraum (nicht möblierte Räume!) innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

Will der Vermieter das erleichterte Kündigungsrecht nutzen, muss er sich in der Kündigung auch darauf beziehen. In diesem Fall verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate und beträgt dann je nach Wohndauer zwischen sechs und zwölf Monaten.

Lassen Sie sich nicht einschüchtern: Sie können sich auch bei einer erleichterten Kündigung auf die Sozialklausel berufen.

Möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters

Bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, gilt:

Bewohnen Sie möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters mit Ihrer Familie oder in einem gemeinsamen Haushalt mit anderen Personen, hat

der Vermieter ein erleichtertes Kündigungsrecht wie bei Einliegerwohnungen.

Bewohnen Sie als Einzelperson möblierte Räume in der Vermieterwohnung, haben Sie keinen Kündigungsschutz. Es gilt eine kürzere Kündigungsfrist (spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende), und Sie können sich nicht auf die Sozialklausel berufen (§ 573 c Abs. 3 BGB).

Beachten Sie: Der eingeschränkte Kündigungsschutz gilt nur bei möblierten Räumen in der Vermieterwohnung. Ansonsten macht es keinen Unterschied, ob der Vermieter eine Wohnung möbliert oder unmöbliert vermietet.

Jugend- und Studentenwohnheime

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt bei Jugend- und Studentenwohnheimen nicht. Nur in Härtefällen, z. B. wenn Sie sich auf das kurz bevorstehende Examen vorbereiten, können Sie der Kündigung widersprechen. Die Sozialklausel gilt also auch hier.

In allen genannten Fällen sollten Sie sich unbedingt beraten lassen!

■ Außerordentliche fristlose Kündigung

In Ausnahmefällen kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, also fristlos, kündigen. Den Kündigungsgrund muss der Vermieter im Kündigungsschreiben angeben.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann der Vermieter „aus wichtigem Grund“ aussprechen, d. h. wenn Sie derart **schwerwiegende Vertragsverletzungen** begangen haben, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Einer außerordentlichen fristlosen Kündigung brauchen Sie nicht zu widersprechen.

Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzungen ist in der Regel, dass Sie eine **Abmahnung mit Kündigungsandrohung** erhalten und dennoch das vom Vermieter abgemahnte pflichtwidrige Verhalten fortgesetzt haben (§ 543 Abs. 3 BGB).

Ein wichtiger Grund im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- grober Beleidigung des Vermieters,
- ständiger Belästigung der übrigen Hausbewohner/innen,
- andauernder Lärmbelästigung,
- unerlaubter Untervermietung,
- ständig unpünktlicher Mietzahlung oder
- erheblicher Gefährdung der Mietsache.

■ Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

Erheblicher Mietrückstand (Zahlungsverzug) ist ein zulässiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. In diesem Fall muss der Vermieter nicht erst eine

Abmahnung aussprechen, sondern kann gleich fristlos kündigen.

Zahlungsverzug im Sinne des Gesetzes ist gegeben, wenn der Mieter/die Mieterin

a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (**mindestens eine Monatsmiete**) im Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die **zwei Monatsmieten** erreicht.

Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs können Sie abwenden, wenn Sie selbst oder das Sozialamt/Jobcenter die rückständige Miete vor Zugang der Kündigung zahlen.

Eine solche Kündigung wegen Mietrückstands wird unwirksam, wenn Sie sich von Ihrer Schuld durch Aufrechnung befreien konnten und dies sofort nach der Kündigung erklären.

Sie wird auch unwirksam, wenn Sie binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage den Rückstand voll bezahlen.

Ausnahme: Wenn Sie innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands erhalten hatten und diese erst durch Nachzahlung unwirksam geworden war, greift diese Regelung nicht mehr. Wenn Sie das Geld für die Bezahlung der Mietrückstände nicht selbst aufbringen können, sollten Sie sich an das Sozialamt Ihres Bezirks, Abteilung Soziale Wohnhilfe, wenden. Wichtig ist, dass Sie schnell handeln und nicht unnötig Zeit verstreichen lassen.

■ Räumungsklage nach außerordentlicher fristloser Kündigung

Ziehen Sie trotz der außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht aus, kann der Vermieter Sie nicht einfach auf die Straße setzen. Er muss beim zuständigen Amtsgericht auf Räumung klagen. Das Gericht prüft dann, ob die außerordentliche fristlose Kündigung zulässig und begründet war.

Auch wenn der Vermieter schon Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs vor Gericht erhoben hat, ist Rettung möglich: Die der Räumungsklage vorausgegangene Kündigung wird unwirksam, wenn Sie innerhalb von zwei Monaten nach Klagezustellung den Rückstand voll bezahlen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2). Sie müssen dann die Prozesskosten tragen.

Ausnahme: Wenn Ihnen innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands ausgesprochen wurde und diese durch Nachzahlung unwirksam geworden ist, greift diese Regelung nicht mehr.

■ Zwangsräumung

Wenn ein gerichtliches Räumungsurteil ergangen und rechtskräftig geworden ist (und auch eine eventuell gesetzte Räumungsfrist abgelaufen ist),

kann der Eigentümer nicht eigenmächtig gegen Sie vorgehen, wenn Sie die Wohnung noch nicht freiwillig geräumt haben: Er muss in diesem Fall einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen. Nur dieser darf die Zwangsräumung vornehmen und Ihnen den weiteren Zutritt verwehren, indem er die Wohnung versiegelt.

Auch hier werden Ihnen die Kosten auferlegt.

Damit es jedoch nicht so weit kommt: Schützen und wehren Sie sich rechtzeitig! Lassen Sie sich beraten!

■ Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Ergänzend seien hier noch die Fälle angeführt, in denen der Vermieter außerordentlich, aber mit gesetzlicher Frist kündigen kann, und das sowohl bei unbefristeten als auch bei befristeten Mietverträgen:

- nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin gegenüber den Eintrittsberechtigten „bei wichtigem Grund in der Person des Eingetretenen“ bzw. gegenüber den Erben (§§ 564 und 580),
- in den Fällen eingeschränkten Kündigungsschutzes (erleichterte Kündigung nach § 573 a) oder
- bei Teilkündigung (§ 573 b).

Auch hier gilt: Sie sollten sich in solchen Fällen anwaltlich beraten lassen!

**Zum Schluss sei betont:
Mit dieser Infoschrift vermitteln wir Ihnen zahlreiche Informationen und Tipps, aber im Einzelfall ist immer eine individuelle mietrechtliche Beratung notwendig.**



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/ Ecke Yorckstraße 10963 Berlin
Tel. 216 80 01 www.bmgev.de