

Kündigung durch Vermieter*innen



18

Die Kündigung des Mietvertrages durch Vermieter*innen ist nur dann verbindlich, wenn sie sich an die gesetzlichen Voraussetzungen halten. Ein unbefristeter Vertrag kann normalerweise nur unter Wahrung bestimmter Fristen und mit einer gesetzlich gebilligten Begründung gekündigt werden. In besonderen Fällen hat die Vermieter*in das Recht zur fristlosen Kündigung. Dieses Recht besteht auch, wenn ein Zeitmietvertrag vereinbart ist.

Form und Frist der Kündigung

Jede Kündigung muss schriftlich erklärt werden, § 568 BGB. Kündigt ein*e andere*r (Rechtsanwält*in oder Verwaltung) im Namen der Vermieter*in, so geht dies nur mit Originalvollmacht, es sei denn, dass schon seit langem eine Vertretung gegenüber den Mieter*innen besteht. Fehlt die Vollmacht, so kann die Kündigung unverzüglich (möglichst innerhalb einer Woche) schriftlich als vollmachtslos zurückgewiesen werden (per Einschreiben/Rückschein oder mit Zeug*in beim Kündigenden in den Briefkasten werfen). Die Kündigung ist dann unwirksam, ohne dass es auf deren inhaltliche Begründung ankommt.

Die Kündigungsfristen für Wohnräume § 573 c BGB

- 3 Monate bei einer Wohndauer bis zu 5 Jahren
- 6 Monate bei einer Wohndauer bis zu 8 Jahren
- 9 Monate bei einer Wohndauer von mehr als 8 Jahren

Wurde in einem vor 2001 geschlossenen Mietvertrag eine Kündigungsfrist von einem Jahr bei einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren vereinbart, kann sie in einzelnen Fällen auch nach 2001 weiter gelten.

Entscheidend ist die tatsächliche Wohndauer. Schließen Mieter*innen über eine bereits bewohnte Wohnung einen neuen Mietvertrag ab, so verkürzt das nicht die Kündigungsfristen! Die Kündigung muss zum Monatsende erklärt werden. Geht sie den





Mieter*innen bis zum 3. Werktag eines Monats zu, dann wird dieser Monat bei der Frist mitberechnet. Mietvertraglich können längere Fristen vereinbart werden. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Ist die Kündigungsfrist im Kündigungsschreiben fälschlich zu kurz berechnet, dann ist die Kündigung nicht unwirksam. Sie gilt als zu dem Zeitpunkt erklärt, der sich bei korrekter Berechnung ergibt.

Achtung

Nach dem Verkauf von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen gibt es zusätzliche Kündigungssperrfristen (siehe Info 13 »Umwandlung«).

Begründung der Kündigung

Die ordentliche Kündigung der Vermieter*in ist nur wirksam, wenn sie*er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat, § 573 BGB (Ausnahmen s. unten). Für die Wirksamkeit der Kündigung reicht es nicht aus, dass Vermieter*innen berechtigte Gründe haben. Diese müssen in der Kündigung schriftlich nachvollziehbar erläutert werden, und zwar so ausführlich, dass Mieter*innen sich darüber klar werden können, ob die Chance besteht, sich gegen die Kündigung zu wehren. Fehlt die ausführliche Begründung, so ist die Kündigung nicht wirksam. Ein berechtigtes Interesse an der Kündigung kann bestehen bei:

■ Eigenbedarf

Die Vermieter*in benötigt die Wohnung zum Wohnen für sich oder eine*n Familien- oder Haushaltsangehörige*n. Im Kündigungsschreiben muss erläutert werden, für wen der Eigenbedarf geltend gemacht wird. Die Umstände, warum diese Person die Wohnung benötigt, müssen beschrieben werden. Die Wohnung muss sich für den angestrebten Zweck eignen (keine Einzimmerwohnung für eine dreiköpfige Familie etc.). Es darf bei Abschluss des Mietvertrages nicht absehbar gewesen sein, dass die Bedarfsperson die Wohnung bald benötigen wird.

■ Erhebliche Vertragsverletzung der Mieter*innen

Die liegt zum Beispiel bei wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung wie Lärm oder bei dauernd unpünktlichen Mietzahlungen vor. Die Pflichtverletzung muss in der Regel vorher abgemahnt worden sein. Eine erhebliche Vertragsverletzung kann auch bei Mietrückständen vorliegen. Der Bundesgerichtshof geht in einem Urteil vom Oktober 2012 davon aus, dass schon ein Zahlungsrückstand mit einem Betrag in Höhe einer Monatsmiete für eine ordentliche Kündigung ausreichen kann. Dieser ordentlichen Kündigung muss keine Abmahnung vorausgehen.

■ Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

Eine Kündigung mit dieser Begründung ist nur möglich, wenn die Vermieter*in bei Fortbestehen des Mietvertrages erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden würde, die sie*er im Kündigungsschreiben im Einzelnen erläutern muss. Nicht allein ausreichend ist der Wunsch, eine höhere Miete zu erzielen, der bloße Mehrerlös durch den Verkauf einer unvermieteten Wohnung, die Sanierung oder Modernisierung der Wohnung.

■ Betriebsbedarf

Die Vermieter*in benötigt die Wohnung zur Unterbringung eine*r für den Betrieb wichtigen Arbeitnehmer*in (Besonderheiten gelten bei Werksmietwohnungen).



Diese Aufstellung umfasst nur beispielhaft die am häufigsten vorkommenden Kündigungsgründe. Auch andere gleichwertige Gründe können ein berechtigtes Interesse darstellen. In jedem Fall sollten bei Erhalt einer Kündigung die Einzelheiten in der Beratung geklärt werden!

Teilkündigung, § 573 b BGB

Die Vermieter*in kann mit einer Frist von drei Monaten Nebenräume wie Dachböden, Keller, Schuppen oder auch Gärten kündigen, wenn sie*er an deren Stelle Wohnraum zum Zweck der Vermietung schaffen oder die vorhandenen Nebenräume bei geplantem Mietwohnungsneubau neu verteilen will. Die Kündigung ist nur wirksam, wenn sie begründet ist. Die Mieter*in hat keinen Anspruch auf Stellung von Ersatzräumen, aber einen Anspruch auf Mietenenkung.

Achtung

Die Begründungspflicht der Vermieter*in gilt nicht bei Studentenwohnheimen, Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch, möblierten Zimmern innerhalb der von der Vermieter*in selbst bewohnten Wohnung und einer Einliegerwohnung.

Sonderfall Einliegerwohnung

Wohnen Mieter*innen in einem Haus mit nur zwei Wohnungen, von denen die andere die Vermieter*in selbst bewohnt, so gilt eine Sonderregelung (§ 573 a BGB). Weist die Vermieter*in in diesen Fällen in der Kündigung darauf hin, dass sie*er vom Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen Gebrauch macht, so bedarf die Kündigung keiner Begründung! Lediglich die Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate. Diese Sonderregelung gilt auch für unmöblierten Wohnraum innerhalb der von der Vermieter*in selbst bewohnten Wohnung (das möblierte Zimmer in entsprechender Lage ist vom Kündigungsschutz ausgeschlossen und kann mit einer Frist von 2 Wochen zum Monatsende gekündigt werden (§ 573 c Absatz 3 BGB)).

Widerspruchsrecht gegen die Kündigung

Auch wenn Vermieter*innen ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben, können Mieter*innen der Kündigung widersprechen, wenn das Mietende für sie oder ihre Haushaltsangehörigen eine unzumutbare Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieter*in nicht zu rechtfertigen wäre, § 574 BGB. Das Mietverhältnis muss dann für eine angemessene Zeit fortgesetzt werden. Eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit ist nur eine krasse Ausnahme. Eine unzumutbare Härte besteht nur, wenn besondere Gründe vorliegen wie zum Beispiel hohes Alter, schwere Erkrankung, Kinder, Schwangerschaft. Es reicht nicht aus, sich auf das allgemein knappe Wohnungsangebot zu berufen. Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden und sollte auf besonderes Verlangen der Vermieter*in begründet werden. Wenn die Vermieter*in rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs hinweist, dann muss dieser spätestens zwei Monate vor Ende der Kündigungsfrist bei ihr*ihm eingegangen sein (z.B. Kündigung zum 31.12.: Widerspruch bis zum 31.10. bei der Vermieter*in!). Fehlt der Hinweis der Vermieter*in, so kann der Widerspruch noch bis zum ersten Gerichtstermin in einem Räumungsprozess erklärt werden.



Muster für einen Widerspruch gibt es in der Geschäftsstelle von MhM. Das Widerspruchsschreiben sollte immer per Einschreiben/Rückschein verschickt werden oder in Gegenwart von Zeug*in/nen bei der Vermieter*in abgegeben werden. Den Zugang des Schreibens müssen im Zweifel die Mieter*innen beweisen!

Fristlose Kündigung

Die fristlose Kündigung kann von einem Tag auf den anderen erklärt werden. Schriftlich muss auch sie sein. Die Vermieter*in muss eine fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 4 BGB ebenfalls begründen. Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der so gravierend ist, dass dem Kündigenden die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist bzw. bis zum Mietende nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:

■ Erhebliche Vertragsverletzung, §§ 543, 569 BGB

Einer vorherigen Abmahnung bedarf es bei einem schweren Vertragsverstoß wie zum Beispiel bei Bedrohung oder schwerer Beleidigung der Vermieter*in nicht. Eine fristlose Kündigung dagegen wegen unpünktlicher Mietzahlungen oder Ruhestörungen darf in der Regel nur nach vorheriger Abmahnung ausgesprochen werden.

■ Vertragswidrige Nutzung der Wohnung, § 543 BGB

Diese liegt vor, wenn Mieter*innen trotz Abmahnung die Wohnung in einer vertraglich nicht vereinbarten Weise nutzen. Dies ist zum Beispiel der Fall bei unzulässiger Untervermietung, wenn kein Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis besteht (beispielsweise Vermietung über Airbnb), oder in bestimmten Fällen der gewerblichen Nutzung der Wohnung. Eine vertragswidrige Nutzung liegt auch vor, wenn Mieter*innen die Mieträume durch Vernachlässigung gefährden.

■ Zahlungsverzug, §§ 543, 569 BGB

Ein zur Kündigung berechtigender Mietrückstand besteht, wenn entweder ein Betrag von mehr als einer Monatsmiete offen ist, der sich aus zwei aufeinander folgenden Monaten ergibt, oder ein Betrag von zwei Monatsmieten offen ist, der sich über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten angesammelt hat. Berechnet wird hier die Gesamtmiete inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen. Nachforderungen des Vermieters aus Nebenkostenabrechnungen werden bei der Berechnung des Mietrückstandes nicht berücksichtigt. Auch wenn die Mieter*in mit der Kautionszahlung im Rückstand ist (hier reicht ein Rückstand in Höhe von zwei Nettokaltmieten), kann eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden.

Ein Zahlungsrückstand besteht nicht, wenn die Miete zu Recht gemindert wurde. Ist die Mietminderung unberechtigt oder der Minderungsbetrag zu hoch, kann eine Kündigung berechtigt sein. Geminderte Beträge sollten nicht ausgegeben werden, um im Streitfall vorsorglich eine Schonfristzahlung leisten zu können (s.u.). Eine Minderung sollte nie ohne ein vorheriges Beratungsgespräch durchgeführt und bei längeren Minderungszeiträumen immer wieder von unseren Expert*innen überprüft werden.

Vermieter*innen können auch kündigen, wenn der Rückstand durch eine nicht gezahlte Mieterhöhung wegen Modernisierung oder nicht gezahlte Vorauszahlungserhöhung nach einer Betriebs-



kostenabrechnung zustande kommt. Daher gilt: sich unbedingt beraten lassen und bei erheblichen Erhöhungsbeträgen lieber unter Vorbehalt zahlen und ggf. die Zulässigkeit einer Mieterhöhung gerichtlich prüfen lassen.

Bei einer Mietanhebung aufgrund des Mietenspiegels besteht keine Gefahr bei Nichtzahlung. Die Vermieter*in muss auf Zahlung der erhöhten Miete oder auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen. Erst wenn Mieter*innen rechtskräftig zur Zahlung der Mieterhöhung verurteilt wurden und trotzdem nicht zahlen, können Vermieter*innen wegen der Rückstände kündigen.

Schonfristzahlung

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges wird unwirksam, wenn der gesamte Mietrückstand, der bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufen ist, bis spätestens zwei Monate nach Erhalt einer Räumungsklage gezahlt wird oder sich die zuständige Behörde verpflichtet, die Mieten zu zahlen. Vorsicht: Werden auch nur unerhebliche Teilarückstände nicht beglichen, so bleibt die Kündigung trotz Zahlung wirksam! Zuständig für die Unterstützung von Mieter*innen, die diese so genannte Schonfristzahlung nicht selbst leisten können, sind in Hamburg die Fachstellen für Wohnungsnotfälle. Die Adressen erfahren Sie in der Geschäftsstelle von MhM. Die Abwehr einer fristlosen Kündigung durch Zahlung ist nur einmal innerhalb von zwei Jahren zulässig. Kommt es innerhalb von zwei Jahren erneut zu einer wirksamen Kündigung wegen Zahlungsverzuges, dann bleibt diese wirksam, auch wenn die Rückstände bezahlt werden.

Räumungsklage

Ist die Kündigungsfrist abgelaufen, dürfen Vermieter*innen nicht etwa die Wohnung ausräumen. Ziehen Mieter*innen nicht aus, können sie die Kündigung nur durch Einreichung einer Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht durchsetzen. Das Gericht überprüft dann die Wirksamkeit der Kündigung. Erklärt es sie für wirksam, so kann dennoch von den Mieter*innen eine Räumungsfrist beantragt werden, die bis zu einem Jahr (Ausnahmefall!) betragen kann. Aufgrund der komplizierten Sachlage ist es dringend zu empfehlen, sich vor Gericht anwaltlich vertreten zu lassen. Weil die Kosten eines Räumungsprozesses sehr hoch sein können, empfiehlt MhM den rechtzeitigen Abschluss einer Prozesskostenrechtsschutzversicherung.

Stand 7/2021

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de