

Dass ein Vermieter den Mietvertrag über eine Wohnung kündigt, ist für Mieter eine echte „Horrorvorstellung“. Denn gerade, wenn man die Vorteile eines älteren, günstigen Mietvertrages genießt und es gleichzeitig schwer ist, eine neue, bezahlbare Wohnung zu finden, ist eine Vermieterkündigung ein Schock. Nicht selten ist das außerdem ein finanzielles Problem: Umzugskosten, Makler, höhere Miete in Zukunft etc.

Aber: Der Mieterschutz im deutschen Mietrecht ist stark! Vermieter können einen Mietvertrag über Wohnraum nicht „einfach so“ kündigen.

Damit Sie gut informiert sind, wann ein Vermieter unter welchen Voraussetzungen einen Mietvertrag kündigen darf, klären wir hier Ihre wichtigsten Fragen zur Vermieterkündigung und den Folgen einer unwirksamen Vermieterkündigung.

Hat Ihr Vermieter Ihnen gekündigt oder droht mit einer Kündigung? Sind Sie aus Ihrer Wohnung ausgezogen, obwohl die Kündigung Ihres Vermieters unwirksam war?

Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de, telefonisch unter 0221 / 1680 6560 oder über unser Erstberatungsportal unter <https://www.mietrechtkoeln.de/erstberatung.html>

Vermieterkündigung nicht ohne Grund!

Das Wichtigste zuerst: Ein Vermieter kann einen Mietvertrag über Wohnraum nicht ohne Grund kündigen. Für eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist muss ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegen – für eine außerordentliche Kündigung ein „wichtiger Grund“.

Aus bloßer Lust und Laune kann ein Vermieter einen Wohnraummietvertrag keinesfalls kündigen. Für eine ordentliche Kündigung – also eine Kündigung mit Kündigungsfrist – gibt es dann nur zwei denkbare Gründe für eine ordentliche Vermieterkündigung. Der Vermieter

- kann Eigenbedarf geltend machen oder
- hat objektiv nachvollziehbare wirtschaftliche Interessen an einer Kündigung, die schwerer wiegen als das Interesse des Mieters am Fortbestehen des Mietverhältnisses.

Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter kann gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wegen **Eigenbedarf** kündigen – allerdings nur, wenn tatsächlich Eigenbedarf vorliegt.

Eigenbedarf besteht, wenn ein Vermieter seine Immobilie für sich, für eine zum Hausstand gehörende Person oder Familienmitglieder (z. B. Eltern, Kinder, Enkel, Geschwister, Lebenspartner, Haushaltsgehilfen, Pflegepersonal) zu Wohnzwecken „benötigt“. Ein Vermieter „benötigt“ die Wohnung jedoch nur dann, wenn sich der Nutzungswunsch für sich oder für die weiteren Bedarfspersonen bereits so weit verdichtet hat, dass ein konkretes Interesse an einer baldigen Eigennutzung besteht. Eine bloße Vorratskündigung hingegen ist treuwidrig und somit unwirksam.

Außerdem muss der Eigenbedarf auch noch bestehen, wenn das Mietverhältnis, das wegen Eigenbedarf gekündigt wurde, bei Ablauf der Kündigungsfrist endet.



Denn hat sich der Eigenbedarf des Vermieters erledigt – braucht der Vermieter die Wohnung z. B. doch nicht für Angehörige – kann man als Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis fortgeführt wird. Das gilt auch, wenn die Kündigung wegen Eigenbedarf ursprünglich sogar wirksam war.

***Achtung!** Damit man als Mieter im Zweifel die Fortsetzung des Mietvertrages verlangen kann, muss der Vermieter dem gekündigten Mieter mitteilen, wenn der Eigenbedarf wegfällt! Tut er das nicht, kann man als Mieter eventuell Schadensersatz verlangen, z. B. weil man ausgezogen ist, obwohl man nicht hätte ausziehen müssen.*

Eine Eigenbedarfskündigung kann schließlich treuwidrig sein, wenn der Vermieter die „Bedarfsabsicht“ bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kannte oder hätte vorhersehen können. Auch kann eine Eigenbedarfskündigung treuwidrig nach § 242 BGB sein, wenn sie bereits kurze Zeit nach Vertragsabschluss seitens des Vermieters ausgesprochen wird.

Schließlich trifft den kündigenden Vermieter eine sog. Anbietspflicht, wenn ihm eine andere und nicht für seine Zwecke geeignete Wohnung zur Verfügung steht. Verstößt der Vermieter gegen die ihm obliegende Anbietspflicht, bleibt zwar die Kündigung wirksam, allerdings kann der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Ersatzfähige Schadenspositionen sind hierbei bspw. Maklerkosten sowie eventuelle Mehrkosten für die Ersatzwohnung.

Verwertungskündigung

Vermieter können auch aus **wirtschaftlichen Gründen** einen Wohnraummietvertrag kündigen (**sog. Verwertungskündigung**). Relevant sind solche Kündigungen oft, wenn ein Gebäude „luxussaniert“ werden soll. Aber welche Voraussetzungen müssen vorliegen, damit eine Verwertungskündigung möglich ist?

1. Eine **„anderweitige Verwertung“** ist geplant, z. B. ein Verkauf, die grundlegende Sanierung oder Modernisierung oder der Abriss der Immobilie.

***Tipp!** Soll nur „kosmetisch“ saniert werden oder nur Teile des Gebäudes, reicht das für eine Verwertungskündigung meistens nicht. Daran sieht man:*

2. Für diese anderweitige Verwertung liegen **vernünftige, nachvollziehbare Gründe** vor. Nur dann ist die Kündigung angemessen. Das kann der Fall sein, wenn sonst ein Verfall inkl. Wertverlust droht oder ein Verkauf notwendig ist, um Miterben auszubezahlen.
3. Die Kündigung ist **notwendig, damit die geplante Verwertung möglich ist**. Nur wenn das Mietverhältnis der anderen Verwertung entgegensteht und dadurch wirtschaftliche Nachteile entstehen, ist die Kündigung zulässig.

***Tipp!** Auch bei einer Verwertungskündigung kommt es auf Details im Einzelfall an. Deswegen ist es wichtig, jeden Einzelfall sehr genau prüfen zu lassen!*



Sonderkündigungsrecht: Vermieter und Mieter – ein Gebäude (§ 573a BGB)

Neben der Möglichkeit, ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarf oder zur Verwertung der Immobilie zu kündigen, existiert ein Sonderkündigungsrecht für Vermieter: falls Mieter und Vermieter im gleichen Gebäude wohnen und im Gebäude nur zwei Wohnungen existieren, kann der Vermieter dem Mieter in einem unbefristeten Mietvertrag ohne Vorliegen eines Grundes kündigen.

***Achtung!** Auf Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an! Der Vermieter kann z. B. selbst auch „nur“ an den Mieter untervermieten. Und: Ist im Mietvertrag eine ordentliche Vermieterkündigung ausgeschlossen, gilt das auch für das Sonderkündigungsrecht.*

Auch wenn der Vermieter im Falle dieser Sonderkündigung keinen Kündigungsgrund haben muss, müssen doch einige Voraussetzungen erfüllt sein, damit eine Kündigung wirksam ist.

Es dürfen insgesamt nur **„zwei Wohnungen im Gebäude“** existieren. Nicht selten kommt es in diesem Zusammenhang dann aber zu Streit darüber, was ein Gebäude ist und was eine Wohnung.

Grundsätzlich ist eine Wohnung ein abgegrenzter Bereich für eine eigenständige Haushaltsführung – ob das der Fall ist, ist dann im konkreten Fall jeweils zu klären. Klar ist hingegen: Existieren neben Wohnungen auch Gewerbeeinheiten, ist das für das Sonderkündigungsrecht nicht von Bedeutung. Und auch darüber, was ein **„Gebäude“** ist, kann es in solchen Konstellationen Meinungsverschiedenheiten geben: Doppelhaushälften sind beispielsweise nicht „ein Gebäude“ – so die Rechtsprechung. Bei Wohnungen in einem Haus ohne gemeinsamen Eingang hingegen ist die Rechtsprechung sich nicht einig. Auch hier gilt es, die Fakten im Einzelfall sehr genau zu klären.

Außerdem muss der Vermieter auch im Gebäude **wohnen**, also sich in dem Umfang im Gebäude aufhalten, dass man sich im Zweifel gegenseitig beeinträchtigen kann. Dass der Vermieter – wenn auch unregelmäßig – ein Zimmer in einer Wohnung im Gebäude zu Wohnzwecken nutzt, kann dafür schon genügen (Wochenendpendler, beruflich viel reisend etc.). Seinen Lebensmittelpunkt muss der Vermieter im Gebäude jedenfalls nicht haben, um von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen zu können.

Kündigungsfrist ordentlicher Vermieterkündigung

Kündigt ein Vermieter wegen Eigenbedarf oder um die Immobilie zu verwerten, muss er eine Kündigungsfrist einhalten. Je nachdem wie lange das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung bestand, kann die Kündigungsfrist bei einem unbefristeten Mietvertrag zwischen 3, 6 und 9 Monaten liegen. Hat der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht nach §573a BGB Gebrauch gemacht, verlängert sich diese Kündigungsfrist um drei Monate.



Formfehler machen Kündigung unwirksam

Auch Formfehler können eine Vermieterkündigung unwirksam machen. So müssen alle Vermieterkündigungen schriftlich gemacht werden. Mündliche Kündigungen sind wegen Formfehlers unwirksam. Auch dient das Kündigungsschreiben der Information des Mieters. Der Mieter muss aufgrund der im Kündigungsschreiben mitgeteilten Gründe in der Lage sein, die Erfolgsaussichten der Kündigung zumindest summarisch zu überprüfen.

Bei der **Eigenbedarfskündigung** muss der Vermieter gem. § 573 Abs. 3 BGB im Kündigungsschreiben dem Mieter außerdem mitteilen, für wen er Eigenbedarf anmeldet. Sonst ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam. Das Gleiche gilt im Falle des **Sonderkündigungsrechts nach § 573a BGB**: Hier muss der Vermieter angeben, dass er nach § 573a Abs. 1 oder 2 BGB kündigt. Andernfalls ist auch eine solche Kündigung unwirksam.

Schließlich muss der Vermieter den Mieter im Rahmen einer ordentlichen Kündigung über sein nach den §§ 574 ff. BGB bestehendes Widerspruchsrecht belehren.

Widerspruch & Härtefall – das gilt es zu wissen!

Aber auch wenn eine Kündigung – ob „normale“ Vermieterkündigung oder Sonderkündigung nach §573a BGB – alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt, ist man als Mieter einer Kündigung nicht hilflos ausgeliefert. Denn trifft eine Kündigung des Vermieters einen Mieter (oder seine Angehörigen) besonders hart, kann man als Mieter der Kündigung nach § 574 BGB widersprechen.

Was ist aber ein Härtefall, der Mieter dazu berechtigt, der Kündigung zu widersprechen? Anerkannte Härtefälle für Mieter sind alle Nachteile

- wirtschaftlicher
- finanzieller
- gesundheitlicher
- familiärer oder
- persönlicher

Art. So kann z.B. eine **fehlende Wohnungsalternative, hohes Alter, Krankheit und Behinderung** oder **Schwangerschaft** ein rechtlich haltbarer Grund sein, einer Vermieterkündigung zu widersprechen.

Damit der Widerspruch wirksam ist, muss er allerdings einige formelle Anforderungen einhalten. Er muss

- schriftlich erfolgen
- die Gründe für den Widerspruch enthalten und
- dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugehen.

*Diese Frist kann wegfallen, wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben nicht auf die Widerspruchsmöglichkeit hinweist oder Frist und formale Anforderungen für den Widerspruch nicht benennt!
Hier kommt es auf den exakten Wortlaut der Kündigung an!*

Wichtig ist außerdem zu wissen: Könnte der Vermieter in einem konkreten Fall auch **außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen**, besteht das Widerspruchsrecht nicht! Das legt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) ausdrücklich so fest!



Und was bewirkt ein Kündigungswiderspruch?

Eine Menge! Ist der Widerspruch berechtigt, kann man als Mieter gem. § 574a BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Das wird immer dann erfolgreich sein, wenn die Härte für den Mieter im Vergleich zu den Interessen des Vermieters an der Kündigung nach einer umfassenden Interessenabwägung schwerer wiegt.

Und was passiert dann mit dem Mietvertrag? Hat man als Mieter erfolgreich widersprochen, besteht das Mietverhältnis so lange weiter, wie es im Einzelfall angemessen ist (z. B. Ende der Schwangerschaft, Ende einer Behandlung wegen Krankheit etc.). Eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit ist eher die Ausnahme.

Unwirksame Kündigung – Auszug – Schadensersatz!

Weil die rechtlichen Anforderungen an eine fristlose Vermieterkündigung hoch sind, ist es gar nicht unwahrscheinlich, dass eine solche Kündigung die Anforderungen nicht erfüllt und deswegen unwirksam ist.

Besteht eine Chance, dass die Kündigung unwirksam ist, sollte man deswegen über rechtliche Schritte nachdenken, denn:

- Ist die **Kündigung unwirksam** und ist man noch **nicht ausgezogen**, besteht der Mietvertrag unverändert fort – man muss nicht ausziehen!
- Ist man ausgezogen, obwohl man nicht hätte ausziehen müssen, kann man in der Regel Schadensersatz vom Vermieter verlangen, z.B. für Umzugskosten, höhere Miete in der neuen Wohnung etc.

Sind noch Fragen zum Thema ordentliche Kündigung einer Mietwohnung offengeblieben? Oder brauchen Sie einen Fachanwalt für Mietrecht in einer Auseinandersetzung wegen einer Kündigung? Kontaktieren Sie uns gerne unter kanzlei@mietrechtkoeln.de oder telefonisch unter 0221/1680 6560!

