KÜNDIGUNG EINES MIETVERHÄLTNISSES

Sich scheiden lassen ist einfacher!

Wer als Vermieter ein Wohnraummietverhältnis kündigen möchte, hat hierbei vielerlei Vorschriften zum Schutz des Mieters zu beachten. Andernfalls läuft er Gefahr, dass seine Kündigung unwirksam ist und er für die einfache Zurückweisung der Kündigung durch den Rechtsanwalt des Mieters die hierfür anfallenden Kosten zu tragen hat, welche sich – je nach Höhe der Miete – schnell auf mehrere hundert Euro belaufen können.

Unterschiedliche Kündigungsfristen beachten!

Zunächst ist zu beachten, dass für den Mieter in der Regel zwar nur eine dreimonatige Kündigungsfrist gilt, für den Vermieter aber, je nach Dauer des Mietverhältnisses, eine Kündigungsfrist von bis zu 9 Monaten. Wenn jetzt der Mieter erst nach Ablauf der Kündigungsfrist die Kündigung (ggf. zu Recht) als unwirksam zurückweist, so hat der Vermieter ein dreiviertel Jahr verloren und muss von vorne anfangen.

Schriftform und Benennung aller Mieter

Zunächst einmal ist zu beachten, dass eine Kündigung in Schriftform (auf einem Blatt Papier) erfolgen und von allen, die als Vermieter im Mietvertrag benannt sind, unterzeichnet sein muss. Auch muss sich das Kündigungsschreiben an alle im Mietvertrag benannten Mieter richten. Im Weiteren kann nicht – abgesehen von § 573a BGB (Selbstbewohntes Zweifamilienhaus) – einfach grundlos gekündigt werden. Vielmehr muss einer der vom Gesetz „zugelassenen" Kündigungsgründe vorliegen; es muss ein sogenanntes berechtigtes Interesse vorliegen. Hierbei handelt es sich um nicht unerhebliche Vertragsverletzungen des Mieters, die je nach Schwere aber ggf. zuvor zunächst abgemahnt werden müssen.

Aber auch Eigenbedarf oder erhebliche Nachteile, weil durch das Mietverhältnis eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks verhindert wird (sog. Verwertungskündigung), sind gesetzliche Kündigungsgründe. Bei letzterer ist die Absicht der Erzielung einer angemessenen Miete, mag die derzeitige auch noch so gering sein, indessen kein Kündigungsgrund. Eine Verwertungskündigung kann z. B. erfolgen, wenn der Eigentümer ein sanierungsbedürftiges Gebäude abreißen und an seiner Stelle einen Neubau errichten möchte.

Wenn die Mietzahlung nicht oder nur unvollständig erfolgt

Der Klassiker der Kündigungen besteht aber beim Zahlungsverzug des Mieters. Hier kann das Mietverhältnis gekündigt werden, wenn der Mieter wiederholt und trotz Abmahnung die Miete verspätet bezahlt. Beim Zahlungsverzug kann der Vermieter sogar fristlos kündigen, wenn sich über einen längeren Zeitraum ein Rückstand von zwei Monatsmieten „zusammengeläppert" hat oder wenn er in zwei aufeinander folgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist (= eine Monatsmiete + 1 Cent). Bei der Zahlungsverzugskündigung ist dem Mieter sein Rückstand im Kündigungsschreiben zu benennen.

Sonderfall Eigenbedarfskündigung

Bei der Eigenbedarfskündigung ist zu beachten, dass der Vermieter zwischen mehreren möglichen Wohnungen, die er für seinen Eigenbedarf nutzen könnte, zwar keine „Sozialauswahl" wie bei der Kündigung eines Arbeitnehmers treffen muss. Er muss aber die Gründe, die seinen Eigenbedarf rechtfertigen sowie die Umstände, die bei einer späteren (gerichtlichen) Interessenabwägung ggf. herangezogen werden sollen, bereits im Kündigungsschreiben vollständig benennen. Was im Kündigungsschreiben nicht benannt ist, kann in einem später ggf. notwendigen Räumungsrechtstreit nicht mehr vorgetragen („nachgeschoben") werden. Auch hier ginge das „Spiel" mit der Kündigung unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen wieder von vorne los.

Widerspruch aus Härtegründen

Bei allen Kündigungen ist zu beachten, dass der Mieter auch einer eigentlich berechtigten Kündigung aus Härtegründen widersprechen kann. Ein solcher Widerspruch muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses schriftlich vorliegen. Dies gilt aber nur dann, wenn der Vermieter den Mieter über sein Widerspruchsrecht (am besten gleich im Kündigungsschreiben) informiert hat. Andernfalls kann der Mieter der Kündigung auch später noch (ggf. erst im Gerichtsverfahren) widersprechen.

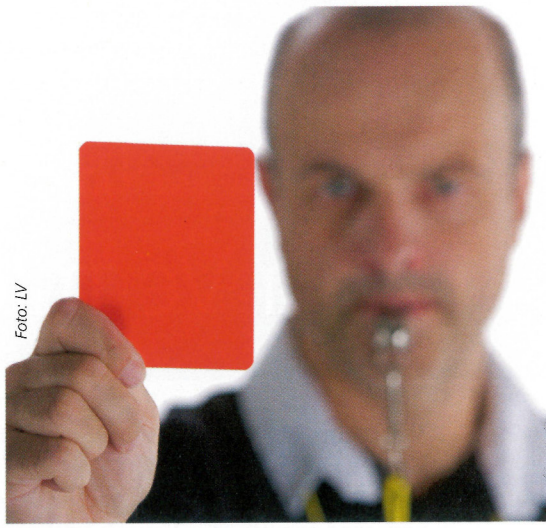

Foto: LV

„Rote Karte" für Mieter: Eine Kündigung muss hinreichend begründet werden.

Räumungsanspruch zeitnah geltend machen

Auch sollte in einem Kündigungsschreiben fürsorglich stets der stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Kündigungs- oder Räumungsfrist widersprochen werden.

Macht der Vermieter seinen Räumungsanspruch nach Ablauf der Kündigungs- oder Räumungsfrist nämlich nicht zeitnah gerichtlich geltend oder widerspricht er der stillschweigenden Fortsetzung nicht in einem separaten Schreiben, so könnte der Mieter vortragen, dass er sich mit dem Vermieter – trotz der Kündigung – auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verständigt habe oder hiervon ausgehen durfte. Als Folge müsste der Vermieter erneut unter erneuter Einhaltung der Kündigungsfristen kündigen.

RA Claus H. Fleischmann,