K

Kabelfernsehen ⇨ FERNSEHEMPFANG

Kaltmiete ⇨ MIETE

Kappungsgrenze ⇨ MIETERHÖHUNG

Kaution ⇨ MIETKAUTION

Keller

In der Regel gehört zu jeder Mietwohnung auch ein Keller, der dem Mieter zur Aufbewahrung von Vorräten, Werkzeugen usw. dienen soll.

Der Mieter hat nur dann Anspruch auf einen ganz bestimmten Kellerraum, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist. Ansonsten ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter einen Keller zuzuweisen. Die Mieter haben nicht das Recht, ohne Zustimmung des Vermieters Kellerräume untereinander auszutauschen. Andererseits darf der Vermieter den Keller nicht unabhängig von der Wohnung kündigen (Ausnahme: ⇨ TEILKÜNDIGUNG). Auch wenn ein Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird und Keller und Wohnung des Mieters von zwei verschiedenen Personen gekauft werden, ist dies kein Grund, dem Mieter den Keller zu kündigen **(BGH WuM 2005, 790)**. ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG.

Die Zugänge zu den Kellerräumen gehören zu den Gemeinschaftsräumen. Die Mieter haben daher entsprechend der Hausordnung für eine Reinigung zu sorgen (AG Hannover ZMR 58, 120 ⇨ HAUSORDNUNG).

Kinder ⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, ⇨ LÄRM

Von Kindern ausgehende Störungen – insbesondere Kinderlärm – sind häufig Anlass zu Auseinandersetzungen. Was Kinder dürfen und was nicht, kann sich aus dem Mietvertrag, der Hausordnung oder gesetzlichen Regelungen ergeben, die jedoch in der Regel keine Einzelfälle erfassen.

Seit Juli 2011 bestimmt § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dass Geräuscheinwirkungen, die Kinder bei Kindertagesstätten, Kinder- und Ballspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ver-

ursachen, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung gelten; die sonst maßgeblichen Grenzwerte für Lärmbelästigungen sind nicht anwendbar. Aus diesem Grund müssen es Wohnungseigentümer im Regelfall hinnehmen, dass als Laden ausgewiesenes Teileigentum als Eltern-Kind-Zentrum genutzt wird **(BGH WuM 2020, 103)**. Außerdem hat der BGH entschieden, dass dies auch bei der Bewertung von Lärmeinwirkungen auf Mietwohnungen berücksichtigt werden muss **(BGH WuM 2015, 478)**. »Üblicher« Kinderlärm von nahe gelegenen Spiel- oder Bolzplätzen begründet daher in der Regel keinen Mangel der Wohnung und muss ohne Mietminderung hingenommen werden. Etwas anderes kann gelten, wenn im Mietvertrag besondere Regelungen hierzu getroffen wurden. Urteile, die vor Juli 2011 ergangen sind und Kinderlärm als unzulässig einstufen, sind mit der heutigen Rechtslage häufig nicht im Einklang und daher nicht mehr maßgeblich.

Kinder dürfen in der Wohnung spielen (OLG Düsseldorf WuM 97, 221) und dabei auch lachen, schreien oder herumlaufen. Ihr Spiel darf aber nicht zu einer unzumutbaren Störung anderer Hausbewohner führen. Darauf müssen Eltern, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten – mittags von 13 bis 15 Uhr und abends ab 22 Uhr bis zum nächsten Morgen 7 Uhr –, achten.

Üblicher Kinderlärm ist nie ein Kündigungsgrund (LG Wuppertal WuM 2008, 563). Eine außerordentliche ⇨ KÜNDIGUNG wegen übermäßigen Lärms setzt zudem eine konkrete ⇨ ABMAHNUNG durch den Vermieter voraus. Allerdings ist das kein Freibrief: In einer neueren Entscheidung hat der BGH **(WuM 2021, 551)** gerade noch einmal betont, dass die bei Kinderlärm zu fordernde »erhöhte Toleranz auch Grenzen« habe, die im Einzelfall unter Berücksichtigung »von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit … etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen« zu bestimmen seien.

Im Übrigen gilt: Eltern sind im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht – abhängig vom Alter und den Eigenarten der Kinder – für deren Verhalten verantwortlich **(BGH WuM 86, 340;** LG Heidelberg WuM 2019, 152). Auch draußen sind die allgemeinen Ruhezeiten einzuhalten. Bei den Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses ist der Nutzungszweck zu beachten. Deshalb dürfen Kinder z. B. im Treppenhaus oder in den Kellerräumen nicht Rollschuh, Skateboard oder Fahrrad fahren. Nicht gestattet ist auch das Aufzugfahren nur als Spiel.

Problematisch ist, ob Kinder die zum Haus gehörenden Außenanlagen benutzen dürfen. Für Zier- oder Vorgärten ist dies zu verneinen. Hinge-

gen gehören das Spielen – auch mit eingeladenen fremden Kindern (AG Solingen WuM 80, 112) – auf gemeinschaftlichen Hof- oder Rasenflächen (LG Heidelberg WuM 97, 38; LG Berlin WuM 87, 212) und das Aufstellen von Schaukel und Sandkasten (AG Kerpen ZMR 2002, 924; AG Bonn WuM 94, 20) oder eines Spielhauses (AG Flensburg WuM 2016, 486) durch den Mieter zur vertragsgemäßen Nutzung. Der Vermieter kann bei Ende des Mietverhältnisses verlangen, dass der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellt. Die Mitbewohner des Hauses können dem Vermieter nicht verbieten, einen Sandkasten aufzustellen (AG Aachen WuM 87, 83).

Oft verbietet der Mietvertrag den Mietern und damit auch ihren Kindern generell die Nutzung selbst größerer zum Haus gehörender Garten- und Rasenflächen. Grundsätzlich sind solche (Individual-)Vereinbarungen bindend, solange sie für alle Mieter gleichermaßen gelten. Ob ein solches Verbot als Formularklausel (AGB) unwirksam wäre – insbesondere, wenn kein Kinderspielplatz vorhanden ist –, wurde von der Rechtsprechung – soweit ersichtlich – bisher nicht entschieden.

Für Neubauten gilt nach den Landesbauordnungen aller Bundesländer die Verpflichtung, ab einer bestimmten Mindestanzahl von Wohnungen (meist ab 4), einen Spielplatz für Kleinkinder auf oder neben dem Grundstück zu errichten und dauerhaft zu unterhalten; Ausnahmen gelten zum Teil, wenn in unmittelbarer Nähe bereits Spielplätze bestehen, deren Bestand dauerhaft gesichert ist.

Mieter mit Kleinkindern sind berechtigt, am Haupteingang des Hauses einen Klingelknopf in einer Höhe anzubringen, die auch noch von den Kindern erreicht wird (AG Münster WuM 83, 176).

Das Abstellen eines Kinderwagens im Hausflur ist grundsätzlich vertragsgemäß, da der Hausflur zu den mitvermieteten Gemeinschaftsflächen gehört **(BGH WuM 2007, 29)**. Mieter können daher vom Vermieter nicht verlangen, dass er anderen Mietern das Abstellen eines Kinderwagens verbietet (LG Berlin GE 2012, 1377). Das Anketten des Kinderwagens gehört jedoch nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch (LG Berlin GE 2009, 1445). Zwar ist es möglich, die Nutzung der Gemeinschaftsflächen mietvertraglich (z.B. in der Hausordnung) besonders zu regeln. Doch kann ein dort vorgesehenes Verbot unwirksam sein, wenn der Mieter im Einzelfall darauf angewiesen ist, den Kinderwagen im Hausflur abzustellen (LG Berlin GE 2009, 1495; AG Düsseldorf WuM 2013, 348; AG Aachen WuM 2008, 94). Der Vermieter kann seine einmal erteilte Zustimmung nur dann zurückziehen, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Benutzung des Treppenhauses mehr hat

oder gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt (AG Hamburg WuM 2000, 303).

Kleingarten ⇨ SCHREBERGARTEN

Kleinreparatur ⇨ BAGATELLSCHÄDEN

Kostenmiete ⇨ SOZIALMIETE

Kraft-Wärme-Kopplung ⇨ MODERNISIERUNG

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme in einem Kraftwerk. Bei der Stromerzeugung wird immer auch Wärme produziert, die einen erheblichen Teil der eingesetzten Primärenergie ausmacht. Während in gewöhnlichen Heizungsanlagen oder Kraftwerken diese Wärme in der Umgebung verpufft, wird sie in KWK-Anlagen als Heizungswärme genutzt. Eingesetzte Energieträger sind vorwiegend Erdgas, auch Erdöl, selten andere wie Biogas.

KWK gilt als umweltfreundliche und klimaschonende Form der Energiegewinnung. Deshalb fördert der Staat die Errichtung und das Betreiben dieser Anlagen. Ihr Anteil an der Energieerzeugung in Deutschland soll weiter ausgebaut werden. Einzelheiten sind im Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz geregelt. KWK-Anlagen können sowohl für ganze Wohnsiedlungen als auch in kleineren Häusern eingesetzt werden. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Vermieter die Anlage durch ein Unternehmen betreiben lässt oder ob er sich selbst darum kümmert.

Ein Unternehmen betreibt die Anlage
KWK-Anlagen werden zumeist in der Form des ⇨ CONTRACTINGS betrieben. Das Unternehmen stellt dem Vermieter den vereinbarten Wärmepreis in Rechnung. Über die Heizkostenabrechnung belastet er damit anteilig die Mieter. Wie sich der Wärmepreis zusammensetzt, ist Sache des Unternehmens. Die besondere Wirtschaftlichkeit der Anlage sollte sich aber auch in dem Preis niederschlagen, den die Mieter zahlen müssen.

Der durch die Anlage produzierte Strom kann entweder in das öffentliche Netz eingespeist oder an die Mieter verkauft werden. Eine Pflicht der Mieter zur Abnahme des erzeugten Stroms besteht nicht. Der Bezug von Strom aus der hauseigenen Anlage bedarf einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Betreiber der Anlage. Ob die Mieter derartige Vereinbarungen abschließen, dürfte wesentlich von dem verlangten Preis für den Strom abhängen.

Der Vermieter betreibt die Anlage

Betreibt der Vermieter die Anlage selbst, darf er den Mietern nach der Heizkostenverordnung keinen Wärmepreis in Rechnung stellen. Er kann nur die Kosten berechnen, die ihm selbst entstanden sind ⇨ HEIZKOSTEN. Das bedeutet, dass der Vermieter, was die Versorgung mit Wärme aus der KWK-Anlage angeht, nichts verdienen darf. Auf die Mieter kann er nur die Brennstoffkosten und die Nebenkosten für die Anlage umlegen. Kostenvergünstigungen durch die Befreiung von der Energiesteuer sind in Abzug zu bringen. Für die Kostenumlage muss getrennt werden zwischen den Kosten für die Strom- und für die Wärmeerzeugung. Dazu ist zu ermitteln, welcher Anteil der Energie (Gas oder Öl) für die Stromerzeugung und welcher für die Wärmeerzeugung benötigt wird. Das geht am einfachsten mit einem Wärmezähler. Einbau und Betrieb eines solchen Messgeräts können jedoch in kleineren Gebäuden unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Die Kostenanteile lassen sich auch mithilfe der Angaben des Herstellers der KWK-Anlage berechnen. Hierzu hat der VDI (Verein Deutscher Ingenieure) Einzelheiten ausgearbeitet. Sie sind wiedergegeben in der Richtlinie »VDI 2077, Blatt 3.1«. Auch bei den Wartungs- und sonstigen Nebenkosten für die Anlage ist eine Trennung erforderlich in die Kosten, die für die Strom- und für die Wärmeerzeugung anfallen. Zu beachten ist aber, dass die Wartungskosten für eine KWK-Anlage wesentlich höher sind als für eine herkömmliche Heizungsanlage. Das ist bei der Umlage auf den Mieter zu berücksichtigen. Die Mieter dürfen nicht mit Mehrkosten belastet werden, die durch die Stromerzeugung entstehen. Umlegbar sind deshalb nur die Wartungskosten, die für eine herkömmliche Anlage angefallen wären. Außerdem sind in den Wartungskosten häufig auch Instandhaltungsarbeiten eingeschlossen. Diese Kosten müssen vor der Umlage auf den Mieter abgezogen werden. Hinzuzurechnen sind gegebenenfalls die Brennstoff- und Nebenkosten für eine zusätzlich eingesetzte herkömmliche Heizungsanlage, die Spitzenbelastungen abdecken soll.

Wird der Strom in das öffentliche Netz eingespeist, muss der Vermieter den vom Netzbetreiber gezahlten Strompreis den Mietern nicht anrechnen. Der Vermieter kann den Mietern den in der KWK-Anlage erzeugten Strom auch verkaufen. Insoweit besteht Vertragsfreiheit. Es bleibt den Mietern überlassen, ob sie den Strom abnehmen und den dafür verlangten Preis entrichten wollen.

Kündigung

-Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit 272
-Kündigungsausschluss 273
-Zeitmietverträge 275

Kündigungsform 277
-Begründung der Kündigung 281

Kündigungsfristen 282
-bei Geschäftsraum 199

Kündigungsschutz 286
-Berechtigtes Interesse 287
-Pflichtverletzung 287
-Eigenbedarf 289
-Wirtschaftliche Verwertung . 289
- - Verkauf 291
- - Sanierung 293
- - Abriss/Leerstand 294
-Sonstige Kündigungsgründe 295
-Sozialklausel/ Widerspruchsrecht 298

Eigenbedarf 105

Einliegerwohnung 126

Fristlose Kündigung 165

Mietaufhebungsvertrag 326

Mieterkündigung 347

Räumungsfrist 441

Teilkündigung 521

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 537

Vollstreckungsschutz 585

Zeitmietvertrag 645

Wann und wie ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (sog. **ordentliche Kündigung**) beendet werden kann, richtet sich zum einen danach, wer kündigt (Mieter oder Vermieter), und zum anderen nach der Art des Mietverhältnisses (Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit oder Zeitmietvertrag).

Das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit
Ein Mietverhältnis, bei dem nicht von vornherein ein Vertragsende vereinbart worden ist, läuft auf unbestimmte Zeit. Beendet wird ein derartiges Mietverhältnis, wenn es vom Mieter oder Vermieter gekündigt wird (⇨ KÜNDIGUNGSFORM) und die ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST abgelaufen ist. Ausnahme: die ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG bei schweren Vertragsverstößen einer der Vertragsparteien. Der Vertrag kann unter Einhaltung der Kündigungsfristen auch schon vor Einzug bzw. Mietbeginn ordentlich gekündigt werden **(BGH WuM 79, 139)**, es sei denn, die Parteien haben vereinbart, dass die Kündigungsfrist erst ab Mietbeginn läuft. Fehlt es an einer solchen Abrede, beginnt die Kündigungsfrist für den noch nicht vollzogenen Vertrag mit dem Zugang der Kündigung zu laufen.

Der **Mieter** kann das Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen mit ordentlicher Frist kündigen (⇨ MIETERKÜNDIGUNG).

Der **Vermieter** dagegen darf nur kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, d.h. ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- der Mieter seine Vertragspflichten verletzt ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ,
- der Vermieter die Wohnung selber benötigt ⇨ EIGENBEDARF,
- der Vermieter durch die Weitervermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Achtung: Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, kann sich das Mietverhältnis u.U. auf unbestimmte Zeit verlängern, sofern nicht Mieter oder Vermieter innerhalb von zwei Wochen der ⇨ STILLSCHWEIGENDEN VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES widersprechen.

Wichtig: Auch wenn die ordentliche Kündigung des Vermieters begründet ist, kann der Mieter der Kündigung noch widersprechen und vortragen, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine besondere Härte bedeutet. Gestützt auf die sogenannte Sozialklausel (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ) kann dann das Mietverhältnis verlängert werden. Unabhängig davon oder auch als »letztes Mittel« kommt ein Antrag auf ⇨ RÄUMUNGSFRIST oder auf ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ in Betracht.

Ausnahmen: Der Vermieter kann ein unbefristetes Mietverhältnis nur in Ausnahmefällen ohne Grund kündigen, z.B. wenn der Mieter mit dem Vermieter unter einem Dach in einem Zweifamilienhaus (⇨ EINLIEGERWOHNUNG) wohnt.

Außerdem kommen grundlose Kündigungen noch in Betracht, wenn das Mietverhältnis nur zum ⇨ VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH abgeschlossen wurde, gegenüber dem Erben des Mieters ⇨ TOD DES MIETERS, bei ⇨ STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIMEN und unter Umständen bei der Untervermietung von möblierten Zimmern ⇨ UNTERMIETE. Sondervorschriften gelten auch, wenn neben dem Wohnraum Pflege- oder Betreuungsleistungen angeboten werden ⇨ BETREUTES WOHNEN, ⇨ ALTENHEIM.

Der unbefristete Mietvertrag mit zeitlich begrenztem Kündigungsausschluss (Kündigungsverzicht)

Nach der Rechtsprechung des BGH ist es zulässig, in einem auf unbestimmte Zeit laufenden Mietvertrag für eine bestimmte Zeitspanne, also etwa für einige Monate oder auch einige Jahre, das Kündigungsrecht

auszuschließen. Ist ein solcher Kündigungsverzicht wirksam vereinbart, kann der Mieter erst nach Ablauf der »festen« Mietzeit kündigen **(BGH WuM 2012, 99)**. In der Praxis hat dies den gleichen Effekt wie der nach altem Mietrecht mögliche Abschluss eines einfachen Zeitmietvertrages.

Bei der **Wirksamkeit** von Kündigungsausschlussklauseln sind die folgenden Fälle zu unterscheiden: Ein im Formularvertrag enthaltener Kündigungsausschluss darf für maximal vier Jahre vereinbart werden und muss für beide Vertragspartner gelten **(BGH WuM 2011, 35; WuM 2009, 47; WuM 2004, 542)**. Ist die Zeitspanne länger, ist der Kündigungsausschluss von Anfang an unwirksam **(BGH WuM 2011, 35)**. Sieht eine Klausel vor, dass die ordentliche Kündigung erstmals »zum Ablauf dieses Zeitraums« zulässig ist, bedeutet dies, dass die Kündigung zum Ende des vierten Jahres möglich ist. Die Klausel ist daher wirksam **(BGH WuM 2016, 656)**. Auch wenn die Zeitspanne handschriftlich in das Formular eingetragen worden ist, handelt es sich um eine Formularklausel **(BGH WuM 2006, 385)**. Nur in den Fällen, in denen eine echte Individualvereinbarung vorliegt ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, ist auch eine Zeit von mehr als 4 Jahren zulässig **(BGH WuM 2010, 752; WuM 2004, 157)**. Eine Grenze wird in dem Fall nur durch Sittenwidrigkeit gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage **(BGH WuM 2018, 437)**. Bei einem Mietvertrag über ein Studentenzimmer ist auch ein gegenseitiger Kündigungsausschluss von nur zwei Jahren unwirksam **(BGH WuM 2009, 587)**. Das Gleiche gilt, wenn ein Auszubildender eine Wohnung anmietet (LG Kiel WuM 2011, 427).

Achtung: Die Frist von vier Jahren wird ab Vertragsschluss, nicht ab Vertragsbeginn gerechnet. Die Kündigung muss zum Ende des vierten Jahres möglich sein; die gesetzliche Kündigungsfrist darf also nicht noch zu den 4 Jahren hinzukommen **(BGH WuM 2011, 294; WuM 2011, 35)**. Ist die ordentliche Kündigung laut Klausel erstmals »nach Ablauf« des Vierjahreszeitraums zulässig, ist die Klausel unwirksam **(BGH WuM 2011, 294)**.

Ist zusätzlich eine ⇨ STAFFELMIETE vereinbart, ist auch ein einseitiger formularmäßiger Kündigungsausschluss für den Mieter von bis zu 4 Jahren wirksam **(BGH WuM 2009, 45; WuM 2006, 97; WuM 2006, 220)**. Sind formularvertraglich mehr als 4 Jahre vereinbart, ist bei Verträgen, die ab dem 1.9.2001 abgeschlossen worden sind, der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam **(BGH WuM 2006, 152)**, bei früher abgeschlossenen Verträgen ist der Ausschluss nur insoweit unwirksam, als er 4 Jahre übersteigt **(BGH WuM 2005, 519)**. Auch bei individuell ausgehandeltem Kündigungsausschluss zusammen mit einer Staffelmiete ist der Aus-

schluss des Kündigungsrechts nur insoweit unwirksam, als er den Zeitraum von 4 Jahren übersteigt **(BGH WuM 2006, 445)**. Beim Staffelmietvertrag rechnen die 4 Jahre schon ab Vertragsschluss und nicht erst ab Einzug **(BGH WuM 2006, 385; WuM 2005, 519)**. Eine entgegenstehende Vertragsklausel ist insgesamt unwirksam **(BGH WuM 2006, 385; WuM 2006, 152)**.

Der Zeitmietvertrag
Zeitmietverträge sind seit dem 1.9.2001 nur noch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Der Vermieter muss bereits beim Abschluss des Vertrags entweder eine Eigennutzung, eine umfassende Instandsetzung oder eine Vermietung an Angestellte beabsichtigen. Wird der Zeitmietvertrag für länger als ein Jahr geschlossen, muss die ⇨ SCHRIFTFORM eingehalten werden: Der Befristungsgrund muss im Mietvertrag schriftlich festgehalten sein, anderenfalls gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesem Fall können Mieter und Vermieter den Mietvertrag zum Ablauf des ersten Jahres nach Überlassung der Wohnung kündigen, § 550 BGB. Die gesetzlichen Kündigungsfristen müssen aber eingehalten werden, und der Vermieter muss zusätzlich einen Kündigungsgrund haben (⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ). Wenn allerdings beide Parteien die Befristung wollten, kann die Auslegung dazu führen, statt der unwirksamen Befristung einen beiderseitigen Kündigungsverzicht anzunehmen **(BGH WuM 2014, 148; WuM 2013, 617)**. Näheres ⇨ ZEITMIETVERTRAG.

Der alte Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz (Altmietverträge)
Bis zum 31.8.2001 gab es auch die Möglichkeit, Zeitmietverträge ohne eine solche Begründung abzuschließen. Diese Art des »Zeitmietvertrages mit Kündigungsschutz« ist abgeschafft worden.

Wichtig: Alle bereits vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträge bleiben gültig und richten sich nach wie vor nach den alten Vorschriften. Für diese gilt also auch weiterhin:

Will der Mieter trotz der Befristung wohnen bleiben, muss er bis spätestens 2 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit vom Vermieter schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. In diesem Fall genießt der Mieter vollen ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Will der Vermieter den Auszug des Mieters erreichen, muss er nachweisen, dass er ein »berechtigtes Interesse« hat, also einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wie z.B. ⇨ EIGENBEDARF. Er muss also praktisch kündigen (LG Hamburg WuM 92, 252). Kündigt der Vermieter und erhebt er Räumungsklage, sollte der Mieter sicherheitshalber Widerklage erheben, falls er die Fortsetzung verlangt hatte (LG Regensburg WuM 92,

194; LG Berlin WuM 86, 430), auch wenn andere Gerichte dies für unnötig halten (LG Berlin GE 96, 127).

Der alte Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel
Eine Besonderheit bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit besteht dann, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Frist um einen bestimmten Zeitraum, z. B. um 1 Jahr, verlängert, wenn nicht vorher gekündigt wird. Solche Verträge sind seit dem 1.9.2001 nicht mehr zulässig. Die vor diesem Datum schon abgeschlossenen »Kettenmietverträge« waren zulässig und bleiben weiter gültig **(BGH WuM 2010, 508; WuM 2008, 290; WuM 2007, 513; WuM 2007, 463; WuM 2007, 202; WuM 2005, 342)**. Bei diesen Altverträgen bedarf es zur Auflösung des Mietverhältnisses einer schriftlichen Kündigung. Diese ist wegen der Verlängerungsklausel nur zu dem dort festgelegten Zeitpunkt möglich, bei jährlicher Verlängerung also nur einmal im Jahr. Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt drei Monate; der Vermieter muss in diesen Fällen die im Vertrag vereinbarte Kündigungsfrist, also unter Umständen 12 Monate, einhalten **(BGH WuM 2008, 290)**. Selbstverständlich gilt auch hier für den Mieter der volle ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Beispiel: Das Mietverhältnis läuft vom 1. 1. 2000 bis 31. 12. 2004. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Hier kann der Mieter nicht im Januar 2021 mit dreimonatiger Frist kündigen. Er kann nur zum 31. 12. 2021 kündigen. Und fällt dem Mieter erst im November 2021 ein, dass er umziehen will, kann er frühestens zum 31. 12. 2022 kündigen.

Achtung: Will der Mieter vor Ablauf der Vertragslaufzeit ausziehen, kann – soweit der Vermieter einverstanden ist – ein ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abgeschlossen werden. Besteht der Vermieter auf Erfüllung des Vertrages, muss geprüft werden, ob der Mieter einen ⇨ NACHMIETER stellen darf oder ob ausnahmsweise ein Sonderkündigungsrecht für ihn besteht ⇨ MIETERKÜNDIGUNG.

Für alle Mietverhältnisse gilt:
Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss der Vermieter Räumungsklage erheben. Nimmt der Vermieter die Mieträume **eigenmächtig** ohne Räumungstitel in Besitz und räumt die Wohnung aus, ist dies unerlaubte Selbsthilfe, und er macht sich gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig **(BGH WuM 2010, 578**, sog. kalte Räumung). Dies gilt auch, wenn der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt ist; in diesem Fall muss der Vermieter eine öffentliche Zustellung der Räumungsklage beantragen.

Wichtig auch: Die angemietete Wohnung kann immer nur als Ganzes gekündigt werden. Eine ⇨ TEILKÜNDIGUNG ist nur für Nebenräume möglich.

Solange der Mieter die Wohnung nicht zurückgibt, schuldet er Nutzungsentschädigung. Zieht der Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist aus, muss er die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist weiterzahlen (LG Mannheim WuM 2009, 398). Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Mieter sich mit dem Vermieter auf seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag verständigt hat, so z.B., wenn er mit dem Vermieter einen ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG schließt, einen Ersatzmieter stellt oder der Vermieter die Wohnung vor der Neuvermietung noch sanieren will.

Kündigungsform ⇨ MIETERKÜNDIGUNG

Der Vermieter muss – ebenso wie der Mieter – **schriftlich** kündigen. Das Kündigungsschreiben muss von Mieter oder Vermieter eigenhändig mit Nachnamen unterschrieben sein, § 126 BGB. Dafür reicht ein einfacher Namenszug, der zumindest andeutungsweise einzelne Buchstaben erkennen lässt, aber nicht lesbar sein muss **(BGH NJW-RR 2017, 386)**. Bei mehreren Mietern oder Vermietern müssen alle die Kündigung unterschreiben. Es ist aber zulässig, dass der eine Vertragspartner die Kündigung im eigenen Namen und »in Vertretung« für den anderen unterzeichnet. Eine Unterzeichnung mit dem Zusatz »i.A.« reicht grundsätzlich nicht aus, weil sich hieraus allenfalls ergibt, dass der Unterzeichnende als Bote und nicht als Vertreter handelt (LG Wuppertal GE 2021, 1035).

Wohnungsgesellschaften in Form einer **GmbH** oder einer **AG** sind juristische Personen, die durch ihre gesetzlichen Vertreter handeln. Die Kündigung einer GmbH muss daher vom Geschäftsführer unterschrieben werden, die einer AG vom Vorstand (Vertretung durch Bevollmächtigte ist natürlich möglich – s. u.). Die Namen dieser Personen müssen auf den jeweiligen Briefbögen der Gesellschaft aufgeführt sein. Zumindest bei einem größeren Wohnungsbauunternehmen muss dann noch ein maschinenschriftlicher Namenszug auf dem Kündigungsschreiben stehen. Denn für den Mieter muss der Aussteller immer erkennbar sein ⇨ UNTERSCHRIFT. Eine Kündigung per Fax, E-Mail oder Telegramm (AG Siegburg WuM 93, 674) ist bei einem Wohnraummietverhältnis unwirksam, weil die übermittelte Kündigung keine eigenhändige Unterschrift enthält. Bei Mietverhältnissen über **Geschäftsräume** ist die Schriftform für die Kündigung nicht gesetzlich vorgeschrieben. Hier ist auch eine Kündigung per Fax möglich **(BGH NJW-RR 96, 866)**. Ist im

Mietvertrag vereinbart, dass die Kündigung durch Einschreibebrief erfolgen soll, so ist das Einschreiben im Regelfall kein Wirksamkeitserfordernis für die Kündigung. Es soll nur deren Zugang sicherstellen **(BGH WuM 2004, 269)**. Auch hier reicht bei Wohnraummietverhältnissen grundsätzlich die Zustellung einer schriftlichen Kündigung per einfachem Brief, bei Gewerberaummietverhältnissen würde eine Übersendung per Fax ausreichen.

Ausnahme: Die Schriftform kann durch die sogenannte elektronische Form ersetzt werden. Dazu muss der Absender aber das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen.

Bei Kündigungen durch **Bevollmächtigte** (z.B. Hausverwalter oder Rechtsanwalt) muss dem Kündigungsschreiben eine Vollmachtsurkunde beigefügt sein. Eine Vollmacht für eine fristlose Kündigung genügt nicht, um eine ordentliche Kündigung auszusprechen (LG Berlin GE 2002, 331). Fehlt die Originalurkunde (Telefax oder Kopie reichen nicht aus, OLG Hamm NJW 1991, 1185), kann der Mieter die Kündigung **unverzüglich** zurückweisen, § 174 BGB. Unterlässt der Mieter dies, ist die Kündigung wirksam.

Der Mieter darf sich zunächst Rechtsrat einholen (LG München II WuM 95, 478), sollte die Zurückweisung der Kündigung wegen fehlender Vollmachtsurkunde dann aber innerhalb einer Woche, spätestens zehn Tage nach Erhalt der Kündigung erklären (LG Hamburg WuM 98, 725); andernfalls kann im Einzelfall die »Unverzüglichkeit« fehlen. Hat der Mieter die Kündigung wegen mangelnder Vollmachtsurkunde unverzüglich zurückgewiesen, so wird die Kündigung unwirksam; sie kann dann auch nicht durch Nachreichung der Vollmachtsurkunde geheilt werden.

Der Mieter kann die Kündigung nicht wegen fehlender Vollmachtsurkunde zurückweisen, wenn der Vermieter ihn schon zuvor über die Bevollmächtigung informiert hatte. Dies ist bei einer Hausverwaltung beispielsweise der Fall, wenn diese aus dem Mietvertrag als Bevollmächtigte des Vermieters hervorgeht und der Kündigung zusätzlich eine Kopie ihrer Vollmacht beifügt (OLG Frankfurt NJW-RR 96, 10) oder wenn der Vermieter dem Mieter zuvor schriftlich deren Bevollmächtigung mitgeteilt hatte (AG Tempelhof-Kreuzberg GE 2018, 938).

Ist der Mieter **geschäftsunfähig** und für ihn im Aufgabenkreis der Wohnungsangelegenheiten ein **Betreuer** bestellt, so ist die Kündigung nur wirksam, wenn sie direkt an den Betreuer gerichtet ist und diesem zugestellt wird (AG Idar-Oberstein WuM 2018, 757; LG Berlin, Urt. v.

23.7.2014 – 65 S 225/13). Dass der Betreuer lediglich Kenntnis vom Inhalt der Kündigung erhält, reicht nicht aus. Wird die Betreuung während eines laufenden Rechtsstreits eingerichtet, muss der Betreuer mit eingebunden werden **(BGH WuM 2008, 155)**.

Kündigt der Betreuer das Mietverhältnis für den Mieter, so bedarf die Kündigung der vorherigen Zustimmung des Betreuungsgerichts, §§ 1908, 1831 BGB; der unter Betreuung stehende Mieter soll so vor dem Verlust seiner Wohnung geschützt werden.

Sind an einem Mietverhältnis entweder auf der Vermieter- oder auf der Mieterseite **mehrere** Personen beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen an alle ausgesprochen werden. Bei der Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter, wenn der eine seinen Anteil später an den anderen veräußert. Eine Kündigung gegenüber dem Mieter ist daher von beiden Vermietern auszusprechen **(BGH NZM 2019, 208)**.

Eine Ausnahme ist allenfalls dann nach Treu und Glauben möglich, wenn einer der beiden Mieter – nach Trennung oder Scheidung – im Einvernehmen mit dem Vermieter ausgezogen ist **(BGH WuM 2004, 280)** oder die Mietwohnung seit Jahren endgültig verlassen und aufgegeben hat, ohne dem Vermieter dies mitzuteilen und ohne eine Anschrift zu hinterlassen. Hier reicht u.U. die Kündigung nur des noch in der Wohnung lebenden Mieters **(BGH WuM 2005, 341; OLG Frankfurt RE WuM 91, 76**; LG Frankfurt WuM 92, 179; LG Limburg WuM 93, 47).

Von dem Grundsatz, dass immer nur dem einen Ehepartner gekündigt werden muss, der den Mietvertrag auch unterschrieben hat, gibt es eine Ausnahme für die östlichen Bundesländer. Hat ein Ehegatte noch zu DDR-Zeiten die Wohnung angemietet, bestimmt § 100 Abs. 3 Zivilgesetzbuch (ZGB), dass Mieter der Wohnung immer **beide** Ehegatten sind, selbst wenn nur ein Partner den Mietvertrag unterschrieben hat oder die Heirat erst nach dem Einzug stattfand. In diesen Fällen muss der Vermieter immer beiden Ehegatten kündigen (OLG München NJW-RR 97, 904; LG Görlitz WuM 95, 649; AG Löbau WuM 96, 265).

Von dem Grundsatz, dass die Kündigung immer gegenüber allen Mietern abzugeben ist, gibt es noch eine weitere Ausnahme. Im Mietvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigen. Das gilt dann auch für Kündigungen des Vermieters **(BGH RE WuM 97, 599)**.

Gibt der Vermieter eine zu kurze Kündigungsfrist oder gar keine Frist an, bleibt die Kündigung trotzdem wirksam. Das Ende der Mietzeit

richtet sich dann nach der jeweils zulässigen Frist (**BGH NJW-RR 96, 144**; vergleiche zur Fristberechnung bei Mieterhöhungsverlangen **OLG Koblenz RE WuM 83, 132**). Hat der Vermieter mit einer längeren als der gesetzlichen ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST gekündigt, ist das wirksam.

Wichtig: Die Kündigung muss vom **Vermieter** stammen. Dieser ergibt sich zunächst aus dem Mietvertrag. Ist der Vermieter zugleich Eigentümer und hat er das Mietobjekt veräußert, so geht das bestehende Mietverhältnis auf den Erwerber als neuen Vermieter über. Der Erwerber tritt aber erst mit seiner **Eintragung** im Grundbuch als Vermieter in das Mietverhältnis ein, § 566 BGB. Er darf daher erst eine Kündigung aussprechen, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Spricht er vor seiner Eintragung eine Kündigung aus, so ist diese unwirksam (OLG Celle NZM 2000, 93; LG Ellwangen WuM 91, 489; LG Münster WuM 91, 105).

Ausnahme: Der veräußernde Vermieter kann den Erwerber bereits vor Eigentumseintragung **ermächtigen**, eine Kündigung im eigenen Namen gegenüber dem Mieter auszusprechen (**BGH WuM 98, 99**; KG WuM 2008, 153). Dies ist für eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs anerkannt. Eine Ermächtigung zur Kündigung wegen Eigenbedarfs (LG Stuttgart WuM 2018, 99; AG Ahrensburg ZMR 2013, 445) oder wirtschaftlicher Verwertung (AG Düsseldorf GE 2017, 665) ist nicht zulässig. Eine solche Ermächtigung zur Kündigung können Vermieter und Erwerber bereits im Kaufvertrag vereinbaren. Verfügt der Erwerber über eine Ermächtigung zur Kündigung, so muss er diese im Kündigungsschreiben nicht offenlegen (**BGH WuM 2014, 286** zum Mieterhöhungsverlangen; a.A. AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 133). Denn der Mieter könne von dem Erklärenden einen Nachweis für seine Berechtigung verlangen und sei daher ausreichend geschützt (so BGH WuM 2014, 286).

Tipp: Erhält der Mieter eine Kündigung von einer ihm nicht als Vermieter bekannten Person, so sollte er die Kündigung unverzüglich zurückweisen und von dem Erklärenden einen Nachweis für dessen Berechtigung zur Kündigung fordern.

Das Recht zur Kündigung eines Mietvertrags kann **nicht abgetreten** werden (LG München I WuM 99, 161; WuM 89, 282). Hat der veräußernde Vermieter dem Erwerber das Kündigungsrecht also nur abgetreten und keine Ermächtigung zur Kündigung im eigenen Namen erteilt, so wäre die Kündigung des Erwerbers unwirksam.

Hat der veräußernde Vermieter mit dem Erwerber im Kaufvertrag

zugunsten des Mieters ein »lebenslanges Wohnrecht« vereinbart und ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs **ausgeschlossen**, so erwirbt der Mieter aus dieser Vereinbarung ein eigenes Recht. Der Mieter kann von dem Erwerber auf Lebenszeit verlangen, dass dieser keine ordentliche Kündigung ausspricht (**BGH WuM 2019, 19**; LG Berlin WuM 2020, 652; AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2021, 374).

Ein Verzicht auf eine ordentliche Kündigung, insbesondere wegen Eigenbedarfs, kann auch im Mietvertrag vereinbart sein ⇨ EIGENBEDARF – Eigennutzung durch den Vermieter.

Bei einer Erbengemeinschaft kann ein Mitglied durch Mehrheitsbeschluss beauftragt werden, die Kündigung für die Erbengemeinschaft auszusprechen (LG Gießen WuM 97, 560).

Begründung der Kündigung

Der **Vermieter** muss jede Kündigung begründen, sonst ist sie unwirksam. Der Empfänger der Kündigung muss sich anhand der **schriftlichen** Begründung ein Bild davon machen können, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht. Dies gilt auch für fristlose Kündigungen. Beispielsweise muss bei einer Kündigung des Vermieters wegen **Zahlungsverzugs** der Zahlungsrückstand des Mieters in der Begründung genannt werden. Bei klarer und einfacher Sachlage, beispielsweise beim Rückstand von ganzen Monatsmieten, reicht es hierzu aus, dass der Gesamtbetrag genannt wird (**BGH WuM 2004, 97**). Eine Aufgliederung von Mietrückständen für einzelne Monate ist aber auch dann nicht erforderlich, wenn sich die Gesamtsumme aus vielen Einzelpositionen zusammensetzt. Es genügt, wenn der Mieter erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht (**BGH WuM 2017, 644; WuM 2010, 484; WuM 2006, 193**). Auch dann, wenn der Mieter beispielsweise die Kündigungsgründe schon aufgrund eines Telefonats oder einer mündlichen Erklärung des Vermieters kennt, muss dieser in seinem Kündigungsschreiben die Gründe nochmals schriftlich darlegen (**BayObLG RE WuM 81,200**; LG Freiburg WuM 90, 300; LG Detmold WuM 90, 301). Es reicht allerdings aus, wenn der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben auf einen früheren Brief verweist, der die Begründung enthält (**BVerfG WuM 93, 233**).

Zu den Anforderungen an die Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ⇨ EIGENBEDARF – Begründungspflicht.

Der Vermieter soll den Mieter auch auf die Möglichkeit sowie die Frist eines Kündigungswiderspruchs nach der ⇨ SOZIALKAUSEL hinweisen, § 568 Abs. 2 BGB.

Der **Mieter** braucht für seine ordentliche Kündigung keinen Kündigungsgrund, er muss nur schriftlich kündigen. Kündigt er aber fristlos, muss er dafür einen Grund haben und den auch im Kündigungsschreiben nennen **(BGH WuM 2005, 584)** ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Kündigungsfristen

Mieter und Vermieter können unbefristete Verträge nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen.

Die Kündigungsfrist für den Mieter
Für ihn gilt die Dreimonatsfrist, § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB. Sie gilt aufgrund der Mietrechtsreform für eine Kündigung durch den Mieter in jedem Fall, wenn der Mietvertrag **nach** dem 31.8.2001 abgeschlossen wurde.

Auch bei älteren Mietverhältnissen, also solchen, die **vor** dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, gilt im Regelfall die kurze Frist. Sie gilt **ausnahmsweise** nicht, wenn eine längere Frist individuell vereinbart worden war. Dies betrifft praktisch nur die seltenen Fälle, in denen eine längere Frist auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters in den Vertrag aufgenommen worden war und diese nicht die damals geltenden gesetzlichen Fristen überstiegen hatte; hierfür ist der Vermieter beweispflichtig. Die früher üblichen, nach der Wohndauer gestaffelten längeren Kündigungsfristen sind für die Mieter seit dem 1.6.2005 auf die einheitliche Frist von 3 Monaten reduziert. **Achtung:** Damit sind ältere Entscheidungen des BGH überholt (WuM 2003, 505; WuM 2004, 462; WuM 2004, 275).

Die Kündigungsfrist für den Vermieter
Der Vermieter hat ebenfalls Kündigungsfristen zu beachten. Für ihn verlängert sich jedoch die Kündigungsfrist für Wohnraummietverhältnisse je nachdem, wie lange das Mietverhältnis angedauert hat. Der Vermieter kann einen 5 Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von 6 Monaten und einen schon 8 Jahre dauernden Mietvertrag mit einer Frist von 9 Monaten kündigen, § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB.

Wenn im Mietvertrag eine längere Kündigungsfrist vereinbart wurde (kommt vor allem bei Mietverträgen vor, die vor September 2001 abgeschlossen wurden), bleibt diese Frist für den Vermieter weiterhin verbindlich **(BGH WuM 2008, 290)**.

Ausnahmen von den gesetzlichen Kündigungsfristen sind zulässig bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist. Für diese Mietverhältnisse kann eine zulasten des Mieters kürzere Kündigungsfrist vertraglich vereinbart werden. Wohnraum, der Teil der

vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der möbliert vermietet wurde, kann wie bisher am 15. eines jeden Monats zum Monatsende gekündigt werden, wenn der Mieter dort alleine wohnt. Für möblierte Appartements außerhalb der Vermieterwohnung gelten die normalen Kündigungsfristen.

Abweichungen von diesen Fristen:

1. Längere Kündigungsfristen

Es steht den Mietvertragsparteien frei, zulasten des Vermieters längere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen zu vereinbaren. So kann der Mietvertrag z. B. auch formularmäßig eine Kündigungsfrist von 6 Monaten für die ersten Jahre vorsehen **(OLG Zweibrücken RE WuM 90, 8)**.

Für Mieter kann die Dreimonats-Kündigungsfrist nicht wirksam per Vertrag verlängert werden.

Bei sog. **Einliegerwohnungen** verlängern sich die Fristen um jeweils 3 Monate, wenn der Vermieter – nach seinen eigenen Angaben im Kündigungsschreiben – sich nicht auf ein berechtigtes Interesse beruft ⇨ EINLIEGERWOHNUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

2. Kürzere Kündigungsfristen

Haben die Mietvertragsparteien kürzere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen vereinbart, kann sich nur der Mieter darauf berufen. Das bedeutet: In diesem Fall kann der Mieter mit der kürzeren Frist kündigen; der Vermieter dagegen muss – trotz abweichender Vereinbarung – die gesetzliche (längere!) Kündigungsfrist einhalten **(OLG Zweibrücken RE WuM 90, 8)**.

Die in ostdeutschen Mietverträgen, die vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossen wurden, enthaltene Kündigungsfrist gilt weiter, aber nur zugunsten des Mieters. Ist im Vertrag eine zweiwöchige Kündigungsfrist vereinbart, muss der Mieter tatsächlich nur diese Frist beachten. Der Vermieter dagegen ist an die zwingende gesetzliche Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches gebunden. Danach beträgt die Kündigungsfrist je nach Wohndauer zwischen 3 und 9 Monaten **(KG Berlin RE WuM 98, 149)**.

Für den Vermieter gilt unabhängig von der Mietdauer eine dreimonatige Kündigungsfrist, wenn er das Grundstück, d. h. das Haus oder die Eigentumswohnung, in einer ⇨ ZWANGSVERSTEIGERUNG erworben hat.

3. Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen über möblierte Wohnräume innerhalb der Wohnung des Vermieters
Ein Vermieter bewohnt einen Teil einer Wohnung selbst, wenn dieser Teil der Wohnung der Führung seines häuslichen Lebens, insbesondere seines Haushalts, dient. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass sich der Vermieter ständig in der Wohnung aufhält (LG Berlin GE 80, 160).

Zu unterscheiden sind folgende Fälle:

a) Wenn der Wohnraum **nicht** einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist:

Die Kündigung ist dann bis zum 15. eines Monats zum Ablauf desselben Monats möglich. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen ist auch hier zulässig.

b) Wenn der Wohnraum einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen ist: Hier gelten die normalen Kündigungsfristen, bei einer Kündigung durch den Vermieter also abhängig von der Wohndauer. Hat eine Familie möblierten Wohnraum in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung zum dauernden Gebrauch gemietet und kündigt ihr der Vermieter ohne Angabe von Gründen (⇨ MÖBLIERTE ZIMMER), verlängern sich diese Fristen zusätzlich um jeweils 3 Monate.

Bei möbliertem Wohnraum außerhalb der Wohnung des Vermieters gelten die normalen Kündigungsfristen.

4. Sonderkündigungsrecht des Mieters
Grundsätzlich gelten auch für den Mieter die gesetzlichen Kündigungsfristen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann er aber mit einer kürzeren Frist kündigen oder sogar vorzeitig aus einem Zeitmietvertrag »aussteigen«, nämlich dann, wenn er sich auf ein Sonderkündigungsrecht berufen kann ⇨ MIETERKÜNDIGUNG.

5. Berechnung der Kündigungsfrist
Kündigungen werden in der Regel zum Monatsende wirksam, auch wenn es im Mietvertrag nur heißt, dass »mit einer Frist von 3 Monaten« gekündigt werden kann **(BGH WuM 2003, 635)**.

Bei der Berechnung der Vertragsdauer können dann Probleme auftreten, wenn das Mietverhältnis zur **Zeit der Vermieterkündigung** unter 8 Jahren (= 6 Monate Kündigungsfrist), **zum Zeitpunkt des** geplanten **Auszugs** aber über 8 Jahre (= 9 Monate Kündigungsfrist) andauert. In diesen Fällen ist für die Dauer des Mietverhältnisses der **Zugang der Kündigung entscheidend**, nicht das Ende des Mietverhältnisses, sodass im obigen Beispiel die Kündigungsfrist 6 Monate beträgt. Wird während

der Mietzeit der Mietvertrag geändert oder ein neuer Mietvertrag unterschrieben, ändert das an der Mietdauer nichts (LG Zwickau WuM 98, 158). Entscheidend ist die Wohndauer im Haus bzw. in der Wohnung.

Wechselt im Laufe des Mietverhältnisses der Vermieter (z. B. weil das Haus verkauft wird), spielt dies keine Rolle. Auch wird die Zeit mitgerechnet, in der der jetzige Mieter aufgrund eines Mietvertrages seines früheren Ehegatten in der Wohnung gelebt hat **(OLG Stuttgart RE WuM 84, 45)**. Ist der Mieter innerhalb des Hauses umgezogen, ist streitig, ob die bisherige Mietzeit bei der Bemessung der Kündigungsfrist zu berücksichtigen ist (dafür: LG Bonn WuM 87, 322; AG Bochum WuM 87, 56; AG Kassel WuM 65, 152; AG Oberhausen WuM 65, 186; AG Bremen WuM 65, 203; dagegen: LG Düsseldorf DWW 68, 381).

Auf jeden Fall ist dem Mieter die gesamte Mietzeit anzurechnen, wenn er die Wohnung **auf Wunsch des Vermieters** gewechselt hat (LG Aachen WuM 71, 60; AG Offenbach WuM 87, 322).

Ein dem Hauptmietverhältnis vorangegangenes Untermietverhältnis bleibt bei der Bemessung der Kündigungsfrist außer Acht (LG Düsseldorf MDR 69, 763; LG Bielefeld ZMR 65, 274. Für eine Anrechnung: AG Hagen WuM 69, 167).

6. Zugang der Kündigung ⇨ EINSCHREIBEN

Die schriftliche Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens am 3. Werktag eines Monats zugehen, wenn dieser für den Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist mitzählen soll. Der Samstag zählt auch als Werktag **(BGH WuM 2005, 465)**, auch wenn er der 3. Tag der Frist ist **(BGH WuM 2005, 247)**.

Wer das Kündigungsschreiben persönlich (oder durch Boten) in den Briefkasten wirft, muss die Postzustellzeiten beachten. Wird der Brief erst nach der ortsüblichen Zustellungszeit in den Briefkasten geworfen, ist er rechtlich erst am nächsten Tag dem Empfänger zugegangen **(BAG NJW 84, 1651)**. Anders nur, wenn mit dem Zugang eines Schreibens ernsthaft gerechnet werden muss. Dann ist auch beispielsweise ein um 18.05 Uhr eingeworfener Brief noch am gleichen Tag zugegangen (LG München II; bestätigt durch BayVerfGH WuM 93, 331).

Wer also noch eine Frist wahren will, sollte den Brief persönlich übergeben. Verweigert der Empfänger unberechtigterweise die Annahme des Kündigungsschreibens, gilt von diesem Zeitpunkt an das Kündigungsschreiben als zugegangen (OLG Düsseldorf WuM 95, 585). Das Gleiche gilt, wenn die Zustellung nur deshalb scheitert, weil kein Briefkasten und kein Namensschild angebracht sind (AG Gießen WuM 2012, 168).

Geht das Kündigungsschreiben später zu, ist die Kündigung nicht unwirksam, die Beendigung des Mietverhältnisses wird jedoch um einen Monat verschoben.

Beispiel 1: Die Kündigung nach 4 Jahren Mietdauer geht – rechtzeitig – zu am 3. Juli (3. Werktag des Monats) zu; sie wird wirksam zum 30. September.

Beispiel 2: Die Kündigung geht am 4. Juli (4. Werktag des Monats) zu; sie wird wirksam zum 31. Oktober.

Wichtig: Eine falsch berechnete Kündigungsfrist macht die Kündigung nicht unwirksam (LG Köln WuM 93, 541). Es gilt die richtige Frist.

Kündigungsschutz

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts steht das Besitzrecht des Mieters an der angemieteten Wohnung als Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG unter dem Schutz des Grundgesetzes **(BVerfG WuM 93, 377; WuM 2000, 298; WuM 2004, 80)**. Für das Wohnraummietverhältnis gilt daher ein gesetzlicher Kündigungsschutz: Der Vermieter darf nur kündigen, wenn ein **Kündigungsgrund** vorliegt. Der Mieter soll vor willkürlichen Kündigungen geschützt werden. Für eine ordentliche Kündigung muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben (dazu s. unten). Aber auch wenn er ein berechtigtes Interesse hat, kann der Mieter der Kündigung widersprechen und sich auf Härtegründe berufen (⇨ SOZIALKLAUSEL).

Die Vorschriften zum Kündigungsschutz gelten nicht für Gewerberaummietverhältnisse (⇨ GESCHÄFTSRÄUME), Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden (z. B. zum Ferien- oder Geschäftsaufenthalt), Wohnungen in einem Studenten- oder Jugendwohnheim sowie möblierter Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung.

Hinweis: Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 1. 1. 2019 werden jetzt auch Mietverhältnisse geschützt, die als gewerblich eingestuft werden, aber einem sozialen Interesse dienen. Wenn juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege Räume anmieten, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen, gelten die Regeln über den Wohnraumkündigungsschutz. Allerdings gilt die Neuregelung nur für Mietverträge, die ab 1. 1. 2019 abgeschlossen werden.

Werden Räume sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt, hängt der Kündigungsschutz davon ab, ob die Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt **(BGH WuM 2014, 539)**. ⇨ MISCHMIETVERHÄLTNISSE. Kündigungsschutz besteht auch dann, wenn der Vermieter einen gewerblichen Mietvertrag konstruiert, um Mieterschutzvorschriften zu umgehen (LG München I WuM 91, 20).

Der Vermieter darf ein Mietverhältnis über Wohnraum auch nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen, sog. Änderungskündigung (Kündigung, verbunden mit dem Angebot, das Mietverhältnis zu einem höheren Mietpreis fortzusetzen).

Auch ein Eigentümerwechsel rechtfertigt keine Kündigung. Es gilt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete«, d.h., der neue Eigentümer tritt in das bestehende Mietverhältnis ein und kann nur unter den gleichen Voraussetzungen kündigen, wie es auch der vorherige Eigentümer gekonnt hätte.

Neben der ⇨ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG kommt eine Vermieterkündigung nur in Betracht, wenn ein »berechtigtes Interesse« vorliegt.

Berechtigtes Interesse

Hat der Vermieter die für die Wohnungskündigung geltenden Vorschriften über ⇨ KÜNDIGUNGSFORM und ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST eingehalten, führt die Kündigung bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit nur dann zur Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Dabei können nur die Kündigungsgründe berücksichtigt werden, die der Vermieter auch in seinem Kündigungsschreiben aufgeführt hat **(BayObLG RE WuM 81, 200)**. Der Vermieter muss in der Kündigung einen zugrunde liegenden Sachverhalt so ausführlich darstellen und beschreiben, dass der Mieter abschätzen kann, ob er sich Erfolg versprechend gegen die Kündigung wehren kann **(BVerfG WuM 93, 233; WuM 92, 178)**. Kommt es zum Prozess, muss das Gericht die Kündigungsbegründung des Vermieters umfassend unter allen in Betracht kommenden rechtlichen Möglichkeiten überprüfen **(BVerfG WuM 91, 662)**.

1. Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters liegt **insbesondere** vor, wenn der Mieter schuldhaft nicht unerheblich seine Vertragspflichten verletzt, z.B. dauernd unpünktliche Mietzahlung **(BGH WuM 2006, 193)**, Mietrückstand mit mehr als einer Monatsmiete seit mindestens einem Monat **(BGH WuM 2012, 682)**, Beleidigungen gegenüber dem Vermieter (LG Halle ZMR 2012, 19), wiederholte grobe Verstöße gegen die Hausord-

nung (LG Köln ZMR 2017, 250) oder erhebliche Störungen des Hausfriedens (nächtliche Ruhestörungen, Geruchsbelästigungen, verbale oder tätliche Angriffe gegenüber anderen Mietern). Auch die Nichtzahlung einer fälligen Nachforderung aus einer ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung kann zur ordentlichen Kündigung berechtigen. Die Nachforderung muss der Höhe nach mindestens einer Monatsmiete entsprechen und seit länger als einem Monat fällig sein (LG Berlin GE 2016, 126; ähnlich LG Bonn, Beschl. v. 3.6.2011 – 6 T 109/11; AG Dresden, Urt. v. 3.5.2013 – 144 C 7803/12).

Der Vermieter kann bei Mietrückständen, unpünktlichen Mietzahlungen und Hausfriedensstörungen sowohl eine fristlose als auch eine ordentliche Kündigung aussprechen.

Die ordentliche Kündigung wegen einer erheblichen Vertragsverletzung setzt immer ein **Verschulden** des Mieters voraus. Hieran kann es bei Mietrückständen fehlen, wenn der Mieter unverschuldet in eine wirtschaftliche Notlage geraten ist (**BGH WuM 2016, 682**: unerwartet hohe Steuernachforderung; AG Münster WuM 2021, 178: schwere Depression und dadurch bedingte Verdienstausfälle). In diesem Fall sollte sich der Mieter unverzüglich um eine Mietschuldenübernahme beim JobCenter bemühen; versäumt er dies, trifft ihn u.U. trotz der nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Schwierigkeiten ein Verschulden (AG Reinbek ZMR 2015, 945).

Anders als bei der fristlosen Kündigung kann bei der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs aber nicht durch eine **nachträgliche Zahlung** des Mietrückstands die Kündigungswirkung abgewendet werden. Eine »Heilung« tritt nicht ein, die ordentliche Kündigung bleibt wirksam (**BGH WuM 2021, 744; WuM 2018, 758; WuM 2016, 682; WuM 2005, 250**). Gleicht der Mieter den Mietrückstand aber alsbald nach Zugang der Kündigung aus, wird man u.U. nicht mehr von einer »erheblichen Pflichtverletzung« sprechen können (**BGH WuM 2005, 250**). Ob das Festhalten des Vermieters an der ordentlichen Kündigung trotz Zahlungsausgleichs ausnahmsweise **treuwidrig** ist, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab (**BGH WuM 2016, 225**). Hierbei sind insbesondere die Schwere und Dauer des Pflichtverstoßes, die Anzahl der Verstöße, die Dauer der beanstandungsfreien Mietzeit, eine Wiederholungsgefahr und der Zeitraum des Zahlungsausgleichs zu berücksichtigen (BGH WuM 2016, 225; AG Mannheim WuM 2019, 528; LG Berlin ZMR 2017, 642). Das Festhalten an dem Räumungsanspruch ist treuwidrig, wenn der Mieter im Verlauf eines langjährigen, beanstandungsfreien Mietverhältnisses nur einmal die Miete nicht gezahlt und

den Rückstand nach Zugang der Kündigung sofort ausgeglichen hat und keine Anhaltspunkte für künftige Zahlungsunregelmäßigkeiten bestehen (AG Mannheim WuM 2019, 528; AG Rheine WuM 2019, 531; AG Neuss ZMR 2019, 415). Zahlt der Mieter hingegen die rückständigen Mieten erst neun Monate nach Zugang der Kündigung, so kann der Vermieter die Räumung verlangen **(BGH WuM 2012, 682)**.

Kündigt der Vermieter wegen unpünktlicher Mietzahlungen nicht fristlos, sondern unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen, ist eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich **(BGH WuM 2008, 91)**. Aber auch hier ist fraglich, ob die unpünktliche Mietzahlung im Einzelfall wirklich eine erhebliche Vertragsverletzung ist, wenn der Vermieter vorher nicht abgemahnt hat.

Keine erhebliche Vertragsverletzung, die eine Kündigung rechtfertigen könnte, liegt vor, wenn der Mieter im häuslichen Arbeitszimmer Büroarbeiten erledigt und die berufliche Tätigkeit keine Außenwirkung (z. B. durch Empfang von Kunden) hat **(BGH WuM 2009, 517)**. ⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Es reicht auch nicht aus, wenn der Mieter sich lediglich weigert, die Treppenhausreinigung vorzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2000, 190) oder eine geringe Menge an Strom unbefugt entnimmt (KG WuM 2004, 721).

2. Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Ein berechtigtes Interesse besteht dann, wenn

- der Vermieter die Wohnung für sich, seine ⇨ FAMILIENANGEHÖRIGEN oder Angehörige seines Haushalts benötigt ⇨ EIGENBEDARF.

Wichtig: Für Eigenbedarf nach ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN gelten Sonderregelungen.

3. Wirtschaftliche Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Berechtigtes Interesse besteht dann, wenn

- der Vermieter durch Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen **wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde **(BayObLG RE WuM 84, 15; RE WuM 84, 16**; LG Freiburg WuM 79, 148). Dieser komplizierte Kündigungsgrund ist bei weitem nicht so verbreitet wie ⇨ EIGENBEDARF, gilt aber nun auch für Altverträge in den östlichen Bundesländern. Allerdings ist in diesem Bereich die Rechtsprechung in Bewegung. Auch hier hat zum Beispiel das **BVerfG (WuM 89, 118)** mit einer Grundsatzentscheidung den Anstoß gegeben. Danach gilt:

1. Eine Einschränkung des Kündigungsrechts auch auf Fälle, in denen eine »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« gegeben ist, ist verfassungsrechtlich zulässig.

2. Als Verwertung, die eine Kündigung rechtfertigen kann, kommt auch der Verkauf des Mietshauses oder der Eigentumswohnung in Betracht. Erfasst werden sollen hier die Fälle, in denen für das Mietshaus/die Eigentumswohnung im vermieteten Zustand ein deutlich geringerer Kaufpreis erzielt werden würde.

3. Nicht jeder wirtschaftliche Nachteil gewährt dem Vermieter das Kündigungsrecht. Der Nachteil muss erheblich sein.

4. Auf der anderen Seite liegt ein erheblicher Nachteil nicht erst vor, wenn die Existenz des Vermieters auf dem Spiel steht bzw. sein wirtschaftlicher Zusammenbruch droht. Wichtig: Bei dieser Frage muss die gesamte Situation des Vermieters berücksichtigt werden, es kommt nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit des gekündigten Wohnraums an.

In einer späteren Entscheidung erklärte das **BVerfG (WuM 91, 663)** ergänzend, der Eigentümer habe keinen Anspruch darauf, aus seinem Eigentum immer den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Und auch hier sind die Grundsätze des **BVerfG (WuM 93, 377)**, wonach das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne von Art. 14 GG ist, von Bedeutung.

Aber: Das Recht des Vermieters, sein Eigentum verkaufen zu können, muss respektiert werden. Die Kündigung darf z. B. nicht davon abhängig gemacht werden, dass die Kündigungsgründe erst nach Abschluss des Mietvertrages aufgetreten sein müssen **(BVerfG WuM 98, 463)**. Das Bundesverfassungsgericht lehnt auch überzogene Anforderungen an das Kündigungsschreiben selbst ab. Hier ist nicht zwingend erforderlich, dass der Vermieter seine Einkommensverhältnisse offenlegt, umfangreiche Bilanzen erstellt oder konkrete, erfolglos gebliebene Verkaufsbemühungen darstellt **(BVerfG WuM 98, 463)**.

Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« kommt vor allem in Betracht, wenn der Vermieter das Haus/die Wohnung verkaufen will oder von Grund auf sanieren muss.

Achtung: Rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam ist eine Kündigung, wenn die wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die zum Verkauf führen, bereits bei Vertragsabschluss vorgelegen haben (LG Mannheim ZMR 95, 315).

Der Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Ver-

wertung« entfällt auch dann, wenn der Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist die Mietwohnung verkauft (**BGH WuM 2003, 463**; LG Frankenthal WuM 91, 350; LG Aachen WuM 90, 27).

Verkauf: Die Tatsache der Vermietung darf den Verkauf nicht faktisch unmöglich machen. Behauptet der Vermieter zum Beispiel, das Haus sei vermietet nur für 125 000 € zu verkaufen, leer könne er aber 250 000 € erzielen, kommt eine Kündigung in Betracht (**BVerfG WuM 89, 118**). Der Hinweis auf den Erfahrungssatz, dass unbewohnte Wohnungen einfacher als vermietete zu verkaufen sind, reicht nicht aus. Genauso wenig pauschale Hinweise, der Vermieter sei auf den Verkauf angewiesen, er gehe in Rente oder er verfüge nicht über weitere Immobilien (LG Hamburg WuM 89, 256; LG Berlin WuM 89, 255) oder das pauschale Schreiben einer Maklerfirma, ihre Bemühungen seien erfolglos geblieben (AG Coesfeld WuM 2012, 33). Der Vermieter muss z. B. den Grundstückswert und den Preis, zu dem die Wohnung angeboten wurde, angeben (LG Stuttgart WuM 94, 686). Und: Erforderlich sind unter anderem: vernünftige Gründe für die Verkaufsabsicht, zum Beispiel beabsichtigte Investition für eine neue Wohnung, persönliche Verhältnisse des Vermieters (LG Frankenthal WuM 91, 182; LG Trier WuM 91, 273; LG Hamburg WuM 91, 187); Ausführungen zu dem erzielbaren Erlös in unvermietetem und vermietetem Zustand und Hinweise auf eventuelle Kaufinteressenten (LG Bad Kreuznach WuM 91, 197; LG Freiburg WuM 91, 183; LG Hannover WuM 91, 189).

Eventuelle Kaufangebote des Mieters müssen berücksichtigt werden. Andererseits darf das Angebot eines Kaufinteressenten dann nicht mehr ausschlaggebend sein, wenn es schon zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung bzw. bei Ablauf der Kündigungsfrist keinen Bestand mehr hat (LG Bad Kreuznach WuM 91, 179).

Ein möglicher Preisunterschied zwischen vermieteter und unvermieteter Wohnung muss detailliert vorgetragen werden. Ein einmal erfolglos geschaltetes Inserat in der Tageszeitung lässt nicht den Schluss zu, dass das Haus in vermietetem Zustand unverkäuflich wäre (LG Frankfurt/Main WuM 91, 182).

Eine angemessene Verwertung kann unter Umständen auch darin liegen, dass der Eigentümer die bisherige Wohnung künftig zu einer höheren Miete als gewerbliche Räume vermieten will (zum Beispiel Arzt-, Anwaltspraxis, Ladenlokal). Die Vermietung von bisherigen Mietwohnungen als Geschäftsräume stellt aber eine ⇨ ZWECKENTFREMDUNG dar, die in verschiedenen Gemeinden der behördlichen Genehmigung bedarf. Soll

das Mietobjekt nicht mehr als Wohnraum genutzt werden, muss der Vermieter dort eine Zweckentfremdungsgenehmigung besitzen und im Kündigungsschreiben auf diese verweisen **(OLG Hamburg RE WuM 81, 155)**, sonst ist die Kündigung unwirksam (LG München II WuM 97, 115; AG Hamburg, Urt. v. 29.8.2013 – 44 C 20/13).

Einen **wirtschaftlichen Nachteil** erleidet der Vermieter dann, wenn er zwingend verkaufen muss (z.B. wegen Arbeitslosigkeit), aber durch die Vermietung daran gehindert wird, z.B. weil alle Kaufinteressenten das Haus nur zur Eigennutzung erwerben wollen (LG Krefeld WuM 2010, 302; LG Trier WuM 91, 273). Ein Nachteil kann aber auch in gravierenden finanziellen Einbußen liegen. Hierzu muss der Vermieter eine vergleichende Rechnung aufstellen, welche Nachteile er bei einem Fortbestand des Mietverhältnisses hätte (LG Ellwangen WuM 91, 273). Nach Auffassung des LG Freiburg (WuM 91, 185; WuM 91, 592) und des LG Kempten (WuM 91, 350) ist hier sogar eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich, wobei auch eventuelle Steuerersparnisse zu berücksichtigen sind. Allerdings, nicht jeder Nachteil ist zu berücksichtigen: Der Wegfall von Steuervergünstigungen oder der Zinsbindung rechtfertigt keine Kündigung (LG Kiel WuM 93, 52). Aber: Der Vermieter muss nicht abwarten, bis seine Existenz bedroht ist, erhebliche Nachteile reichen aus **(BVerfG WuM 89, 118)**. Wird der Vermieter arbeitslos und kann die monatlichen Zinsbelastungen für die vermietete Wohnung nicht aus der Miete decken, kann er kündigen (LG Wiesbaden WuM 2007, 201). Das LG Hamburg (WuM 1991, 185) bejaht dies dann, wenn die finanziellen Einbußen unerträglich wären, wenn der Preisunterschied zwischen vermietetem und unvermietetem Haus bis zu 20% ausmacht.

Keinen gravierenden Nachteil konnte das **BVerfG (WuM 91, 663)** feststellen bei einer Eigentümerin, die ein Haus geschenkt bekommen hatte. Zwar hätte sie das Haus unvermietet für rund 104000 Euro verkaufen können, aber auch der mögliche Verkauf im vermieteten Zustand für etwa 74000 Euro sei nicht »wirtschaftlich sinnlos«, zumal seit der Schenkung der Wert des Hauses um 13000 Euro gestiegen sei. Hat der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand geerbt, werden der Wert beim Erwerb und der Wert bei beabsichtigtem Verkauf verglichen (LG Köln WuM 2007, 135). Der Vermieter hat nicht Anspruch auf die höchstmögliche Rendite (LG Hamburg WuM 2001, 196), und er kann auch nicht bei jedem wirtschaftlichen Nachteil kündigen (LG Gießen WuM 94, 688; LG Mannheim ZMR 94, 568; LG Lübeck WuM 93, 616). Erben können beispielsweise nicht kündigen, wenn sie das Haus in vermietetem Zustand zum Verkehrswert verkaufen können (AG Eschweiler WuM 2000, 191). Auch der Wunsch einer Erbengemeinschaft, das Erbe

zu teilen, berechtigt nicht ohne weiteres zur Kündigung (OLG Stuttgart WuM 2005, 658).

Dagegen muss das Gericht prüfen, ob ein Verkauf wirtschaftlich sinnlos wäre, wenn der Vermieter eine Wohnung, die er für umgerechnet 73 000 Euro gekauft hat, vermietet nur für 69 000 Euro, unvermietet aber für 116 000 Euro verkaufen könnte **(BVerfG WuM 92, 46)**. Prüfen muss das Gericht hier aber natürlich auch, ob von Seiten des Eigentümers ein Spekulationsgeschäft vorliegt, nach dem Motto: Billig kaufen, dann kündigen und teuer verkaufen.

Das LG Berlin (WuM 95, 111) geht davon aus, dass bei einer vermieteten Wohnung und einem funktionierenden Markt für den Handel mit vermieteten Wohnungen der Marktpreis einer derartigen Wohnung die angemessene Verwertung ist.

Wichtig: Das **OLG Koblenz (RE WuM 89, 164)** hat entschieden, dass das Kündigungsrecht nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Vermieter das Haus in vermietetem Zustand selber (billig) erworben hat. Trotzdem muss aber nach Auffassung des LG Freiburg (WuM 91, 185) berücksichtigt werden, wenn der Vermieter die Wohnung selbst in vermietetem Zustand günstig gekauft hat.

In jedem Fall ausgeschlossen ist das Kündigungsrecht, wenn der Vermieter mit dem Hauskauf und -verkauf spekulativen Gewinn machen will (LG Wiesbaden WuM 94, 215; LG Dortmund WuM 92, 23; LG Hamburg WuM 91, 185; LG Münster WuM 74, 128; AG Bonn WuM 79, 150). Deshalb kann der Vermieter auch nicht kündigen, wenn er die Wohnung lediglich mit einer höheren Miete vermieten oder wenn er das Haus in Eigentumswohnungen aufteilen will (⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN), um diese zu verkaufen, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Außerdem ist eine Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen, wenn die Wohnkosten des Vermieters auf einer entsprechenden Zinsbelastung beruhen, weil er den Hauskauf überwiegend fremdfinanziert hat (AG Hamburg WuM 91, 185). Der Vermieter darf nicht über das Kündigungsrecht das Risiko des Immobilienkäufers vollständig auf die Mieter abwälzen (LG Mosbach WuM 91, 191; AG München WuM 91, 192).

Verkauft der Vermieter während des Räumungsprozesses die Mietwohnung, entfällt sein ursprünglicher Kündigungsgrund »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« (LG Frankenthal WuM 91, 350).

Sanierung: Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis, weil er die Wohnung komplett sanieren will, muss er darlegen, dass die Sanierung

wirtschaftlich geboten und dass hierfür die Räumung des gesamten Anwesens erforderlich ist (LG Freiburg WuM 91, 175). Die bloße Verzögerung und Verteuerung von Sanierungsmaßnahmen bei fortlaufendem Mietverhältnis rechtfertigen keine Kündigung (LG Nürnberg-Fürth WuM 91, 176). Wer eine vermietete und unmodernisierte Wohnung kauft und beabsichtigt, nach der Kündigung des Mieters zu modernisieren, und dann wieder teuer weiterverkaufen will, hat kein Kündigungsrecht (LG Hamburg WuM 91, 696; LG Augsburg WuM 92, 614). Bauliche Maßnahmen – Modernisierungen oder Instandsetzungen – berechtigen im Regelfall nicht zur Kündigung (LG Frankfurt WuM 95, 441; LG Koblenz WuM 90, 211; LG Köln, AG Konstanz WuM 89, 255). Selbst dann nicht, wenn es erforderlich ist, dass der Mieter kurzfristig die Wohnung räumt (AG München WuM 86, 334). Entscheidend ist auch hier, ob der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses einen erheblichen Nachteil erleiden würde. Hierzu sind eine detaillierte Gegenüberstellung und vergleichende Berechnungen für die gekündigte Wohnung vor und nach der erstrebten Sanierung notwendig (LG Karlsruhe WuM 91, 168; AG Neumünster WuM 91, 165). Beabsichtigte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können erst recht nicht zu einer Kündigung führen, wenn der Vermieter den schlechten Zustand des Gebäudes durch sein eigenes vertragswidriges Verhalten herbeigeführt hat, weil er in der Vergangenheit seinen Erhaltungspflichten nicht nachgekommen ist (LG Hamburg WuM 99, 720; LG Frankfurt WuM 95, 441).

Abriss und Neubau: Beabsichtigt der Vermieter, ein nicht abbruchreifes Haus zur Vermeidung von Reparaturkosten abzureißen, muss er anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegen, dass die geplante anderweitige Nutzung des Grundstücks für ihn wirtschaftlicher ist als die Durchführung der Reparaturen (LG Berlin GE 2007, 659; WuM 96, 770). Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung muss er bereits bei der Kündigung vorlegen, er kann sie nicht erst im Räumungsprozess nachschieben (LG Hamburg ZMR 2009, 366; LG Berlin WuM 2009, 466).

Im Einzelfall muss bewertet werden, ob eine Vollsanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse zumutbar ist oder ob der Vermieter kündigen, abreißen und anschließend neu bauen darf. Wird beispielsweise bei einer Sanierung nur eine Rendite von 2,5% bei einer dann verlängerten Restnutzungsdauer des Gebäudes von bis zu 20 Jahren erzielt, und würde ein Neubau eine Rendite von 16% erbringen, darf der Vermieter kündigen **(BGH WuM 2009, 182)**. Zur Beurteilung muss der Vermieter daher Angaben zu den Neubaukosten und zu den mit der Bewirtschaftung des Neubaus zu erwartenden Beträgen machen und nachweisen,

dass er den Neubau zeitnah umsetzt (LG Berlin GE 2009, 1497). Das LG Kiel (GE 2008, 1427) lässt eine Kündigung nicht zu, wenn das Grundstück bereits in Kenntnis der Unrentabilität mit der Absicht gekauft worden ist, die Mietverhältnisse zu kündigen, abzureißen und neu zu bauen **(a.A. BGH WuM 2009, 182)**.

Will der Vermieter das vermietete Gebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen, muss zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht die Abrissgenehmigung bzw. Neubaugenehmigung vorliegen. Entscheidend ist, ob mit »einiger Sicherheit« festgestellt werden kann, dass die baurechtlichen Genehmigungen erteilt werden und dann vorliegen, wenn sie benötigt werden **(BayObLG RE WuM 93, 660)**.

Abriss wegen Leerstand

Vor dem Hintergrund teilweise massiver Wohnungsleerstände stellt sich die Frage, ob der Vermieter dann kündigen kann, wenn nur noch wenige Mieter im Haus verblieben sind und der Vermieter dieses Haus abreißen möchte, um weitere Verluste zu vermeiden. Der geplante Abriss eines Gebäudes ist allerdings keine »wirtschaftliche Verwertung« im Sinne des Gesetzes, wenn das Grundstück anschließend nicht verwertet oder neu bebaut werden soll, sondern lediglich brachliegt **(BGH WuM 2021, 119; WuM 2004, 277)**. In Einzelfällen, in denen lediglich einige wenige noch bewohnte Wohnungen einen aus wirtschaftlichen Gründen praktisch unumgänglichen Abriss verhindern, lassen die Gerichte allerdings eine Kündigung der Mieter zu **(BGH WuM 2004, 277**; AG Leipzig WuM 2003, 276; AG Halle-Saalkreis WuM 2002, 428). Die Gerichte erkannten in solch extremen Einzelfällen ein Kündigungsrecht wegen sonstiger berechtigter Interessen an.

4. Sonstige Kündigungsgründe, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB

Die in § 573 Abs. 2 BGB aufgezählten Kündigungsgründe der erheblichen Vertragsverletzung, des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung sind nur Beispiele für ein berechtigtes Interesse des Vermieters. Ist keiner dieser Gründe einschlägig, kann sich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses noch aus § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben. Hierfür ist ein zu »Eigenbedarf«, »Vertragsverletzung« oder »Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung« **vergleichbar gewichtiger** Grund erforderlich.

Der **BGH (WuM 2017, 333)** unterscheidet dabei nach der Nähe zu den im Gesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen. Will der Vermieter die gekündigte Wohnung nicht nur zu Wohnzwecken beziehen, sondern dort zugleich **überwiegend** einer geschäftlichen Tätigkeit

nachgehen, hat dieser Grund Nähe zum Eigenbedarf. Für die Kündigung reicht es dann aus, wenn dem Vermieter andernfalls **beachtenswerte Nachteile** entstünden.

Will der Vermieter die Mieterwohnung **ausschließlich** zu geschäftlichen Zwecken nutzen, hat diese Absicht eher Nähe zur Verwertungskündigung. Eine Kündigung ist deshalb nur dann möglich, wenn dem Vermieter sonst **Nachteile von einigem Gewicht** drohen. Eine Kündigung ist beispielsweise möglich, wenn die geschäftliche Tätigkeit sonst nicht rentabel durchgeführt werden kann, nicht aber, wenn die Räume für ein Archiv genutzt werden sollen, das auch in weiter entfernten Räumen untergebracht werden könnte **(BGH WuM 2017, 333)**.

Weitere Beispiele:
– Wer nach dem Tod eines Mieters in das Mietverhältnis eintritt, muss mit einer Kündigung rechnen, wenn zuverlässig zu befürchten ist, dass er die Miete auf Dauer nicht zahlen kann. Dass der neue Mieter nur ein Ausbildungsgehalt bezieht, reicht dafür aber nicht aus **(BGH WuM 2018, 153)**.

– Eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft will die erheblich unterbelegte Wohnung an eine größere Familie mit entsprechendem Wohnbedarf vermieten (**OLG Stuttgart RE WuM 91, 379**; vgl. auch **OLG Karlsruhe RE WuM 84, 43**).

– Die Wohnungsgenossenschaft hat ein Mitglied wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen; in diesem Fall kann sie ihm auch die gemietete Wohnung kündigen **(BGH WuM 2003, 691)**.

– Eine Genossenschaft kann nicht kündigen, wenn sie das Mietshaus kauft, in dem der Mieter schon wohnt, und dieser sich weigert, Mitglied der Genossenschaft zu werden (AG Weißwasser WuM 2003, 331).

– Kein Kündigungsrecht besteht für die Wohnungsbaugenossenschaft, wenn der Mieter die Wohnung berufsbedingt überwiegend leer stehen lässt (LG Köln WuM 91, 589). Aber das berechtigte Interesse an einer Kündigung wird bejaht, wenn der Mieter die gekündigte Wohnung nur als »Zweitwohnung« hält (LG München I WuM 92, 16; vgl. auch LG Nürnberg-Fürth WuM 93, 280).

– Eine »Abrisskündigung« kann dann berechtigt sein, wenn ein großer Wohnblock weitestgehend leer steht und im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts abgerissen werden soll, da eine vernünftige Bewirtschaftung des Gebäudes wegen des Leerstands nicht möglich ist **(BGH WuM**

2004, 277; AG Leipzig WuM 2003, 277; AG Halle-Saalkreis WuM 2002, 428).

Nach Auffassung des OLG Dresden sind die Grundsätze der »Abrisskündigung« für Wohnraummietverhältnisse nicht auf Gewerberaummietverträge übertragbar (WuM 2003, 32), grundsätzlich muss sich der Vermieter an einen langfristig laufenden Gewerbezeitmietvertrag halten.

– Die Gemeinde kündigt die Wohnung in ihrem Haus, weil sie die Räume benötigt, um ihren öffentlichen Pflichten nachzukommen (BayObLG RE WuM 81, 32; vgl. auch OLG Frankfurt/M. RE WuM 81, 126; LG Kiel WuM 92, 129).

– Eine Kirchengemeinde kündigt, weil sie das gesamte Haus zur Eröffnung einer Beratungsstelle braucht **(BGH WuM 2012, 388)**. Kündigt der Vermieter, um in den vermieteten Räumen ein soziales Wohngruppenprojekt zu ermöglichen, ist diese Kündigung unwirksam, wenn durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses die Finanzierung und Verwirklichung des Projekts im Übrigen nicht gefährdet wird **(BGH GE 2017, 769)**.

– Kein berechtigtes Interesse für eine Kündigung besteht, wenn der Vermieter baurechtlich nicht für Wohnzwecke genehmigte Räume als Wohnraum vermietet hat und kündigt, weil er eine behördliche Räumungsanordnung erhalten hat (AG Hamburg ZMR 99, 770; LG Stuttgart WuM 92, 487; LG Hamburg WuM 92,129).

– Ist der Mieter wegen Verletzung seiner mietvertraglichen Obhutspflicht zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung liegen, wenn der Vermieter befürchten muss, der Mieter setze seine Pflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort **(BGH WuM 2016, 365)**.

– Weigert sich der Mieter (zu Unrecht), Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kann dies den Vermieter in Ausnahmefällen zur Kündigung berechtigen; er ist auf jeden Fall nicht verpflichtet, den Mieter zuvor auf Duldung zu verklagen **(BGH WuM 2015, 416)**.

– Der Mieter hat die Wohnung an einen Dritten untervermietet, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Hierin kann eine erhebliche Pflichtverletzung liegen **(BayObLG RE WuM 95, 378)** ⇨ UNTERMIETE, ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

– Der Mieter ist ohne Berechtigungsschein in eine Sozialwohnung gezogen (**OLG Hamm RE WuM 82, 244**; LG Köln WuM 92, 487).

– Die Wohnung ist nach dem Zuzug weiterer Familienmitglieder völlig überbelegt **(OLG Hamm RE WuM 82, 323**; AG Stuttgart WuM 2012, 150). ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

– Wenn der Vermieter einer ⇨ WERKWOHNUNG nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit dem Mieter die Wohnung für einen anderen Arbeitnehmer benötigt **(BGH WuM 2017, 342)** ⇨ BETRIEBSBEDARF.

Unzulässig sind willkürliche und missbräuchliche Kündigungen. Beispiele und Konsequenzen, die vorgeschobene oder vorgetäuschte Kündigungsgründe mit sich bringen, siehe unter ⇨ EIGENBEDARF.

Sozialklausel, § 574 BGB

Selbst dann, wenn das Gericht dem Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zugesteht, bedeutet das noch nicht, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Er hat nämlich das Recht, Widerspruch gegen die ordentliche Kündigung zu erheben, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder für einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde und diese auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. In diesem Fall kann das Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis zeitlich befristet oder unbefristet fortgesetzt wird **(BGH WuM 2017, 285; WuM 2017, 23)**.

Die Sozialklausel (Härteklausel) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist keine Ausnahmeregelung, sondern das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis des Vermieters (LG Hamburg WuM 89, 238). Nach Ansicht des **BVerfG (WuM 93, 377)** muss gerade auch bei der Entscheidung über die Anwendung der Sozialklausel das grundgesetzlich geschützte Besitzrecht des Mieters beachtet werden. Sie kommt auf Initiative des Mieters erst dann zur Anwendung, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen konnte. Andernfalls ist die Kündigung des Vermieters ohnehin unwirksam.

Beispiel: Auch wenn eine Eigenbedarfskündigung berechtigt ist, kann ein Mieterwiderspruch wegen unzumutbarer Härte einem Räumungsanspruch entgegenstehen, wenn beide Mieter über 80 Jahre alt sind und eine Mieterin zudem schwer krebskrank und sehbehindert ist **(BGH WuM 2005, 136)**.

Angemessener Ersatzwohnraum

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Eine Ersatzwohnung ist laut BGH **angemessen**, wenn sie im Vergleich zu der bishe-

rigen Wohnung den Bedürfnissen des Mieters entspricht und finanziell für ihn tragbar ist. Dabei sind die Lebensführung des Mieters und seine persönlichen und finanziellen Lebensverhältnisse maßgebend. Die Wohnung muss allerdings dem bisherigen Wohnraum weder hinsichtlich ihrer Größe, ihres Zuschnitts oder ihrer Qualität noch hinsichtlich ihres Preises vollständig entsprechen. Gewisse Einschnitte sind dem Mieter vielmehr zuzumuten **(BGH WuM 2020, 88)**. Leben im Haushalt des Mieters Angehörige mit eigenem Einkommen, ist die Suche nach angemessenem **Ersatzwohnraum** grundsätzlich auch auf solche Wohnungen zu erstrecken, die mit dem Haushaltseinkommen finanziert werden können, wobei auch zu berücksichtigen ist, ob der Mieter für eine Ersatzwohnung erstmals oder in höherem Umfang Sozialleistungen (vor allem Wohngeld) erhalten würde **(BGH WuM 2019, 385)**.

Als »angemessene Ersatzwohnung« wird nur eine Wohnung in Betracht kommen, die nach ihrer Größe und Ausstattung eine menschenwürdige Unterbringung aller zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder gewährleistet. Auf eine Obdachlosenunterkunft (AG Burgsteinfurt WuM 65, 28) oder ein Alten- oder Pflegeheim **(OLG Karlsruhe RE NJW 70, 1746)** muss sich der Mieter nicht verweisen lassen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jeder Erwachsene und jeweils 2 Kinder – bis zum 18. Lebensjahr bei gleichem Geschlecht, bis zum 8. Lebensjahr bei verschiedenem Geschlecht – je ein Wohn- oder Schlafzimmer benötigen. Aber auch Beruf (Notwendigkeit eines Arbeitszimmers) und Gesundheitszustand (Tbc-Erkrankung) des Mieters und seiner Familienmitglieder sind zu berücksichtigen.

Achtung: Die Chancen auf eine angemessene Ersatzwohnung hängen sehr stark von der jeweiligen Wohnungsmarktlage ab. Befindet sich die Wohnung laut Landesverordnung in **angespannter Wohnungsmarktlage**, wird zumutbarer Ersatzwohnraum sehr schwer zu finden sein. Nach Ansicht des BGH ist der Erlass einer entsprechenden Verordnung allenfalls ein Indiz für das Vorliegen des Härtegrundes fehlender Ersatzwohnraum **(BGH WuM 2021, 257)**. Der Mieter muss konkret vortragen und nachweisen, welche Maßnahmen er unternommen hat, um eine Ersatzwohnung zu finden **(BGH WuM 2021, 257**; LG Berlin GE 2018, 998). In Einzelfällen verlängern die Gerichte bei angespannter Wohnungsmarktlage das Mietverhältnis (vgl. LG Berlin WuM 2018, 584; LG Düsseldorf WuM 92, 371; AG Freiburg WuM 91, 102; AG Stuttgart WuM 91, 103).

Wichtig: Ist die Kündigung nicht offensichtlich unwirksam, sollte der Mieter unmittelbar nach Zugang der Kündigung mit der Suche nach

Ersatzwohnraum beginnen (LG Berlin GE 2011, 1553; AG Ansbach ZMR 2006, 938). Denn der Mieter muss im Streitfall beweisen, dass er alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat (**BGH WuM 2019, 385**). Der Mieter sollte daher Adressen der besichtigten Wohnungen, vergebliche Wohnungsnachfragen, z. B. auch bei Wohnungsunternehmen, Maklern, Wohnungsamt usw. notieren, um seine vergeblichen Versuche belegen zu können.

Auf jeden Fall sollte er außerdem direkt nach Zugang der Kündigung überprüfen (lassen), ob die Kündigung überhaupt berechtigt ist. Die örtlichen Mietervereine helfen bei dieser Prüfung.

Weitere Härtegründe
Folgende Umstände können nach bisheriger Rechtsprechung eine Härte bedeuten:

Hohes Alter und lange Mietdauer haben zu einer tiefen Verwurzelung im vertrauten Wohnumfeld geführt (**BGH WuM 2019, 385**; LG Bochum ZMR 2007, 452; LG Stuttgart WuM 2021, 566); hohes Alter reicht für sich allein aber nicht aus (**BGH WuM 2021, 257; WuM 2019, 385**); dem Mieter ist aufgrund schwerer Erkrankung ein Umzug nicht möglich, und im Falle des Wohnungswechsels besteht ernsthafte Gefahr der Verschlechterung des gesundheitlichen Zustands (**BGH WuM 2019, 385; WuM 2013, 739**); im Falle des Wohnungsverlusts besteht Suizidgefahr (LG Berlin WuM 2015, 439; AG München ZMR 2020, 129; AG Konstanz WuM 2021, 180) oder es drohen Gesundheitsbeeinträchtigungen für ein geistig und körperlich behindertes Kind des Mieters (LG Lübeck WuM 205, 97); Verhinderung eines ansonsten erforderlichen kurzzeitigen Zwischenumzugs, weil die Ersatzwohnung noch nicht bezugsfertig ist (LG Stuttgart WuM 91, 589; LG Wiesbaden WuM 88, 269); Möglichkeit einer optimalen Pflege des kranken Mieters durch Angehörige im Nachbarhaus (AG Lübeck WuM 2003, 214); fortgeschrittene Schwangerschaft kann Verlängerung innerhalb der Mutterschutzfristen erfordern (LG Stuttgart WuM 91, 347); Examenszeit eines Studenten (LG Aachen WuM 86, 252) oder Fertigung einer Promotionsarbeit (AG Tübingen ZMR 86, 60); ernsthafte Umschulungsprobleme bei schulpflichtigen Kindern (LG Wuppertal WuM 70, 60); zeitnahe Beendigung der Schulausbildung eines Kindes (AG Dortmund WuM 2004, 210); besondere finanzielle Aufwendungen für die Wohnung im Vertrauen auf eine lange Mietdauer (OLG Frankfurt RE WuM 71, 168; OLG Karlsruhe RE NJW 71, 1182; LG Kiel WuM 92, 690); psychische Beeinträchtigungen bei Kindern nach Trennung der Eltern, die sich durch den Verlust der Familienwohnung verstärken würden (LG Hannover WuM 94, 430).

Achtung: Der BGH hat entschieden, dass es für Härtegründe **keine allgemeinen Fallgestaltungen** (wie z.B. das hohe Alter des Mieters) gibt. Vielmehr ist stets eine **sorgfältige Einzelfallprüfung** erforderlich. Wenn der Mieter eine drohende Verschlechterung seines Gesundheitszustands durch ärztliches Attest belegt hat und der Vermieter die Härtegründe bestreitet, muss das Gericht ein Sachverständigengutachten einholen. Nur auf diese Weise ist zu klären, an welchen Erkrankungen der betroffene Mieter konkret leidet und wie sich diese auf seine Lebensweise sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirken und einen Verbleib in der Wohnung erfordern **(BGH WuM 2021, 451; WuM 2019, 385)**. Sind mehrere Härtegründe gegeben, z.B. hohes Alter, schlechter Gesundheitszustand, Demenz, tiefe Verwurzelung mit der Wohnungsumgebung aufgrund jahrzehntelanger Mietdauer usw., sollte der Mieter auch alle Härtegründe vortragen.

Abwägung

Das Gericht muss die Härtegründe des Mieters gegen das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses abwägen. Hierfür dürfen zugunsten des Vermieters nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt werden, es sei denn, nach dem Absenden der Kündigung sind neue Gründe entstanden. Der Widerspruch des Mieters hat Erfolg, wenn seine Härtegründe im Rahmen der Interessenabwägung überwiegen (LG München I WuM 2017, 477; WuM 2019, 459). Dies ist in der Regel der Fall, wenn dem Mieter durch den Verlust der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefahr droht und der Vermieter ausschließlich wirtschaftliche Interessen verfolgt (LG München I WuM 2019, 459; NZM 2014, 638). Das Gericht stellt für die Abwägung auf die Interessen von Mieter und Vermieter ab, die zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Räumungsrechtsstreit (noch) bestehen **(BGH WuM 2020, 88)**. Ist der Härtegrund des Mieters bis zu diesem Zeitpunkt weggefallen, so kann das Gericht ihn nicht mehr berücksichtigen.

Die Sozialklausel findet keine Anwendung

- auf ⇨ ZEITMIETVERTRÄGE;
- bei möblierten Zimmern in der Wohnung des Vermieters (es sei denn, sie werden von einer Familie auf Dauer bewohnt);
- bei nur zu vorübergehendem Gebrauch gemietetem Wohnraum;
- wenn der Mieter selbst das Mietverhältnis gekündigt hat;
- wenn ein Grund zur **fristlosen** Kündigung gegen den Mieter besteht (z.B. wegen Zahlungsverzugs); der Vermieter muss die fristlose Kündi-

gung nicht erklärt haben; es reicht, wenn bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht **(BGH WuM 2020, 499)**; auch wenn der Mieter den Mietrückstand innerhalb der Schonfrist vollständig ausgleicht, kann er sich nicht auf die Sozialklausel berufen; denn hierdurch wird die fristlose Kündigung erst nachträglich unwirksam, sie war aber zum Zeitpunkt der Kündigung berechtigt **(BGH WuM 2020, 499)**.

Form und Frist des Widerspruchs, § 574b BGB

- Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden.
- Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter grundsätzlich spätestens **zwei Monate** vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein, wenn der Vermieter auf das Widerspruchsrecht hingewiesen hat.

Beispiel: Der Vermieter kündigt am 4. Januar zum 31. März (30. Juni, 30. September). Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter spätestens am 31. Januar (30. April, 31. Juli) zugehen.

Der Vermieter soll den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und Frist hinweisen. Das gilt auch bei der sog. Einliegerkündigung (OLG Hamm RE WuM 92, 230) sowie für zeitlich befristete Altverträge mit Bestandsschutz, die der Vermieter nicht verlängern will (OLG Hamm RE WuM 91, 423).

Der Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs kann, muss aber nicht bereits im Kündigungsschreiben enthalten sein; er muss jedoch rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist erfolgen. Hat der Vermieter den Mieter in seinem Kündigungsschreiben bzw. bis zum Ablauf der Widerspruchsfrist **nicht** auf die Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch bis zum ersten Verhandlungstermin im Räumungsrechtsstreit erklären.

Hat der Mieter der Kündigung nicht fristgemäß widersprochen, obwohl das Kündigungsschreiben einen entsprechenden Hinweis enthielt, ist der Widerspruch **verspätet**. Solange der Vermieter sich aber nicht ausdrücklich auf die Verspätung beruft, ist der Widerspruch des Mieters im Prozess zu berücksichtigen.

Der Mieter muss den Widerspruch grundsätzlich nicht begründen. Fordert der Vermieter den Mieter aber auf, die Gründe für den Widerspruch mitzuteilen, so muss der Mieter diese unverzüglich (im Regelfall innerhalb von 14 Tagen) angeben.

Achtung: Häufig spricht der Vermieter – vor allem in Räumungsrechtsstreitigkeiten – (vorsorglich) eine erneute Kündigung aus. Hier sollte der

Mieter **jeder** (erneuten) Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

Befristete oder unbefristete Verlängerung
Hat der Mieter mit seinem Widerspruch vor Gericht Erfolg, geht also die Interessenabwägung zugunsten des Mieters aus, kann das Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird. Das Gericht kann aber auch das Mietverhältnis nur für einen bestimmten Zeitabschnitt verlängern. Dies wird das Gericht im Regelfall dann tun, wenn voraussehbar ist, wann der Härtegrund, auf den der Mieter sich berufen hat, wegfallen wird (z. B. Schwangerschaft, Examen usw.). Laut BGH soll die **Fortsetzung** des **Mietverhältnisses** auf bestimmte Zeit den Regelfall darstellen **(BGH WuM 2019, 385)**.

Aber: Auch nach Beendigung des verlängerten Mietverhältnisses muss der Mieter noch nicht zwingend ausziehen. Er kann von seinem Widerspruchsrecht nochmals – ggf. mehrmals – Gebrauch machen. Der erneute Widerspruch kann aber nur mit einer Änderung der Umstände begründet werden. Er muss also auf einen neuen Härtegrund gestützt werden.

Gewährt das Gericht eine befristete oder unbefristete Verlängerung, wird das Mietverhältnis fortgesetzt und die Räumungsklage abgewiesen. Der Vermieter muss ggf. nach Ablauf einer befristeten Verlängerung erneut Räumungsklage erheben. Diese Verlängerungsmöglichkeit nach der Sozialklausel muss im Räumungsprozess vorrangig vor der Möglichkeit geprüft werden, dem Mieter eine Räumungsfrist zu gewähren **(OLG Oldenburg RE WuM 70, 132; OLG Stuttgart RE WuM 69, 25)**. Die den damaligen Entscheidungen zugrunde liegenden Mietrechtsvorschriften sind durch die Mietrechtsreform nicht geändert worden, sodass die alten Entscheidungen nach wie vor gelten. Wichtig ist dies deshalb, weil das Gericht in den Fällen, in denen nur eine Räumungsfrist gewährt wird, der Räumungsklage zulasten des Mieters stattgibt, wodurch der Mieter schlechtergestellt wird.

Kündigungssperrfrist ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN