

# Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

# 25

25.08.2022

## Wenn eine Kündigung kommt

**Längst nicht jede Kündigung muss zum Auszug des Mieters führen. Wer sich über seine Rechte informiert und sich zur Wehr setzt, hat gute Chancen, sein „Dach über dem Kopf“ zu behalten.**

**Wichtig:** Nehmen Sie eine Kündigung nie auf die leichte Schulter! Holen Sie sofort Rechtsrat beim Mieterverein zu Hamburg ein. Der Mieterverein prüft jede Kündigung auf „Herz und Nieren“ (Form, Frist, Kündigungsgründe usw.) und gibt taktische Ratschläge (zum Beispiel: Soll auf die Kündigung reagiert werden? Wenn ja: wie und wann?).

### Nicht ohne Kündigungsgrund!

Im Gegensatz zum Mieter benötigt der Vermieter stets einen **Kündigungsgrund**, welcher im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) normiert ist. Eine Kündigung ohne die Angabe eines Grundes ist unwirksam. Bekannt ist der so genannte **Eigenbedarf**. Auch auf die „Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ kann der Vermieter sich berufen, ferner darauf, dass er im Zweifamilienhaus mit dem Mieter unter einem Dach wohnt.

**Vertragsverstöße** können ebenfalls eine Kündigung rechtfertigen, zum Beispiel Störungen des Hausfriedens, Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, ständige unpünktliche Mietzahlung, vertragswidrige Nutzung der Wohnung – und natürlich **Mietrückstände**.

### Kündigungsfristen

Zudem muss der Vermieter die vertraglich vorgegebene Kündigungsfrist einhalten. Diese richtet sich nach der Wohndauer und beträgt – je nachdem – 3, 6, 9 oder sogar noch 12 Monate. Kommt die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats beim Mieter an, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigung mit.

### Kündigungsform

Eine Kündigung muss immer schriftlich erfolgen, das heißt mit eigenhändiger Unterschrift des Vermieters beziehungsweise der Vermieter. Eine Kündigung per E-Mail reicht nicht!

### Sonderfall: Zahlungsverzug

Schuldet der Mieter einen Betrag in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten oder unterlässt er zwei Monate hintereinander die Zahlung von mehr als eine Monatsmiete, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen.

Allerdings kann man durch Nachzahlung des gesamten Rückstandes innerhalb von zwei Monaten eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges in den meisten Fällen wieder rückgängig machen

Die Zwei-Monats-Frist beginnt mit der Zustellung einer Räumungsklage zu laufen. Dazu sollte man es aber nicht erst kommen lassen, denn sonst trägt man auf jeden Fall die hohen Prozesskosten.

**Aber Vorsicht:** Wer schon einmal eine Kündigung durch Nachzahlung hinfällig gemacht hat, kann dies innerhalb von zwei Jahren nicht nochmals!

Hat der Vermieter zudem eine ordentliche Kündigung (mit normaler Kündigungsfrist) wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen, wird durch den Ausgleich des Zahlungsrückstandes nur die fristlose, nicht hingegen die ordentliche Kündigung geheilt!

Der Bundesgerichtshof hat geurteilt, dass eine gleichzeitige Kündigung, die auf einen anderen Grund gestützt wird (zum Beispiel Vertragsverstöße), durch die Nachzahlung des Mietrückstands nicht entfällt. Wer also Schwierigkeiten mit der Mietzahlung hat, darf dem Vermieter keine zusätzliche „Angriffsfläche“ bieten!

### Widerspruch möglich?

Wenn der Vermieter einen berechtigten Kündigungsgrund, zum Beispiel Eigenbedarf hat, kommt in gravierenden Härtefällen ein Widerspruch gegen die Kündigung in Betracht. Auch hierüber lassen Sie sich vom Mieterverein beraten! Wichtig: Bei fristlosen Kündigungen gibt es kein Widerspruchsrecht.

### Räumungsaufschub

Was tun

- wenn der Vermieter zu Recht gekündigt hat,
- wenn soziale Härtegründe für einen Widerspruch nicht vorliegen,
- wenn Sie die Frist für ein Fortsetzungsverlangen (Zeitmietvertrag nach altem Mietrecht) versäumt haben,
- wenn Sie womöglich schon zur Räumung verurteilt sind?

Dann bleibt noch die Möglichkeit, eine Räumungsfrist zu verlangen, evtl. auch mehrmals. Auch dies bitte nicht ohne Beratung!

>>>>>

Erght ein Räumungsurteil, so wird das Gericht in aller Regel von sich aus eine Räumungsfrist festsetzen. Diese kann notfalls verlängert werden. Der Antrag muss spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist gestellt werden. Er ist zu begründen, wenn er Erfolg haben soll.

Als letztes Mittel bleibt der Antrag, die Zwangsvollstreckung auszusetzen, wenn die Räumung eine sittenwidrige Härte für Sie darstellen würde. Solchem Antrag wird aber nur ganz selten stattgegeben.

### **Rechtzeitig handeln!**

Der beste Schutz vor dem Verlust der Wohnung ist nicht der gesetzliche Mieterschutz, sondern Sie selbst: Sie müssen handeln, indem Sie

- dafür sorgen, dass die Miete regelmäßig und pünktlich gezahlt wird, notfalls vom Sozialamt,
- Ihren Vermieter sofort ansprechen, wenn Sie Zahlungsschwierigkeiten haben,
- keine Kündigung ungeprüft hinnehmen,
- gegen eine Kündigung gegebenenfalls rechtzeitig Widerspruch einlegen,
- sich rechtzeitig um die Verlängerung Ihres Zeitmietvertrages kümmern,
- im Räumungsprozess die Ihnen gesetzten Fristen einhalten.

Aber auch wenn Sie den Auszug nicht vermeiden können, werden Sie tätig, indem Sie

- alsbald die Wohnungssuche aufnehmen,
- rechtzeitig eine Räumungsfrist oder Vollstreckungsschutz beantragen.

### **Abschließend noch zwei wichtige Hinweise:**

**TIPP 1:** Vorsicht beim Räumungsvergleich! Das ist ein Vertrag, durch den man sich verpflichtet, die Wohnung innerhalb einer bestimmten Frist zu räumen. Auch wenn der Auszug mit einer Abfindung („Abstand“) versüßt wird, wie sie oft von Wohnungsumwandlern angeboten wird: Denken Sie daran, dass es schwierig sein kann, eine andere passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

**TIPP 2:** Lässt sich der Auszug nicht vermeiden, so begeben Sie sich alsbald auf die Wohnungssuche. Schreiben Sie alles auf, was Sie unternehmen:

- wann und wo Sie inseriert haben,
- auf welche Anzeigen hin Sie sich gemeldet haben,
- bei welchen Hausmaklern und Vermietern Sie angefragt haben,
- welche Verwandten, Bekannten, Kollegen Sie angesprochen haben.

Halten Sie immer sofort fest, wann Sie wen (Name!) mit welchem Ergebnis angesprochen / angerufen / angeschrieben haben. Diese Aufzeichnungen sind nützlich, wenn bei erfolgloser Suche ein Kündigungswiderspruch eingelegt oder eine Räumungsfrist beantragt werden muss.