

# Kündigungsschutz



**Haben Mieter und Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen, können Mieter diesen Mietvertrag ohne Angabe von Gründen kündigen. Vermieter nicht! Sie benötigen einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund.**

Wichtigster Grundsatz des sozialen Mietrechts und des Kündigungsschutzes für Wohnungsmieter ist: **Grundlose Kündigungen des Vermieters sind unzulässig.** Eine Kündigung des Vermieters kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse kann zum Beispiel gegeben sein bei schweren Verstößen des Mieters gegen den Mietvertrag, zum Beispiel bei erheblichen Zahlungsverzug oder ständig unpünktlichen Mietzahlungen. Dann droht allerdings auch gleich die fristlose Kündigung.

Aber auch bei dem Mieter, der sich vertragstreue verhält, kann der Vermieter eine Kündigung aussprechen.

**Das sind zum Beispiel folgende Fälle:**

- Eigenbedarf, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst, einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person benötigt
- Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Hauses oder der Eigentumswohnung gehindert wird und ihm hierdurch erhebliche Nachteile erleidet.

Ausgeschlossen sind immer willkürliche Kündigungen, Kündigungen um einen unliebsamen Mieter »zu bestrafen«, Kündigungen, weil die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen oder

Kündigungen zum Zweck der Mieterhöhung, das heißt, sogenannte Änderungskündigungen.

## **Von heute auf morgen**

Hat der Vermieter einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wie «Eigenbedarf» oder «unangemessene wirtschaftliche Verwertbarkeit», darf er nicht »von heute auf morgen« kündigen, er muss die gesetzlichen Kündigungsfristen beachten: drei Monate bei einer Wohndauer bis zu fünf Jahren, sechs Monate bei einer Wohndauer von mehr als fünf Jahren, neun Monate bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren. In Verträgen, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden, ist teilweise noch geregelt, dass sich die Kündigungsfrist nach zehn Jahren Mietzeit auf zwölf Monate verlängert. Auch diese Regelung ist für den Vermieter wirksam.

Will der neue Eigentümer einer zu einer Eigentumswohnung umgewandelten Wohnung kündigen, gilt darüber hinaus eine Kündigungssperrfrist von grundsätzlich drei Jahren. Diese kann aber durch Landesverordnung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. In Stuttgart, Altbach, Asperg, Fellbach gilt ab 1. Juli 2015 eine fünfjährige Sperrfrist.

Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, darf der Vermieter die Räumung der Wohnung nicht »auf eigene Faust« veranlassen, er muss vor Gericht auf Räumung klagen. In diesem Prozess wird die Vermieterkündigung auf ihre Berechtigung hin geprüft und Gegenrechte des Mieters werden berücksichtigt.

Das wichtigste Gegenrecht des Mieters ist das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel. Auch bei einer berechtigten Vermieterkündigung kann der Mieter wohnen bleiben, wenn er sich auf Härtegründe berufen kann, die schwerer wiegen, als das Kündigungsinteresse des Vermieters.

Und selbst, wenn der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt ist, kann er unter Umständen noch Räumungsfristen oder Vollstreckungsschutz beantragen.

## **Achtung!**

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt nur für Wohnraummieter, nicht für Geschäftsraummietverhältnisse oder sonstige gewerbliche Mietverhältnisse.

Besonderheiten gibt es in Jugend- oder Studentenwohnheimen oder bei möblierten Zimmern.

Für Einliegerwohnungen in Gebäuden, in denen der Vermieter mit wohnt darf der Vermieter auch kündigen, wenn er sich auf keinen der im Gesetz genannten Gründe berufen kann. Hier sollte auf jeden Fall der örtliche Mieterverein eingeschaltet werden.