

## Besondere Kündigungsmöglichkeiten bei Wohnraummietverhältnissen

Wohnraummietverhältnisse, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, können vom Mieter in der Regel mit einer Frist von drei Monaten ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Liegen keine Gründe vor, die eine fristlose Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen, benötigt der Vermieter regelmäßig ein sog. berechtigtes Interesse um das Mietverhältnis zu kündigen. Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder nahe Angehörige benötigt (Eigenbedarf) oder wenn der Vermieter durch die Vermietung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist.

Neben diesen, weithin bekannten Kündigungsgründen, sieht das Gesetz eine Reihe weiterer besonderer Kündigungsmöglichkeiten vor, welchen sowohl von Vermieter- als auch von Mieterseite im Rahmen eines Mietverhältnisses Beachtung geschenkt werden sollte.

So kann ein Mietverhältnis über Wohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen auch ohne berechtigtes Interesse des Vermieters gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

Möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, kann ebenfalls ohne berechtigtes Interesse gekündigt werden. Darüber hinaus gilt, dass die Kündigungsfrist gesetzlich stark verkürzt ist. So kann die Kündigung bis zum 15. eines Monats zum Ablauf des selben Monats, also innerhalb von 2 Wochen erfolgen.

Des Weiteren kann Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim ebenfalls ohne Angabe eines berechtigten Interesses ordentlich gekündigt werden. Es reicht allerdings insoweit nicht aus, dass das Anwesen überwiegend von Studenten bewohnt wird. Es müssen weitere Voraussetzungen hinzukommen, insbesondere müssen die Räume studentischem Wohnen gewidmet sein und sie müssen einer Vergabep Praxis zur Versorgung von Studenten unterliegen.

Mietverhältnisse, welche über mehr als 30 Jahre fest abgeschlossen wurden, können nach Ablauf von 30 Jahren ohne Begründung mit einer Frist von 3 Monaten vom Vermieter gekündigt werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis mehr als 30 Jahre gedauert hat.

Beim Tod des Mieters endet das Mietverhältnis nicht, es sei denn der Vertrag ist für die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge tritt der Erbe auch in den Mietvertrag ein. Da in der Regel sowohl für Vermieter als auch Mieter die Person des Vertragspartners von Bedeutung ist und die Erben an der Fortsetzung des Vertrages oft kein Interesse haben, räumt das Gesetz sowohl den Erben als auch dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen befristeten Kündigung ein. Für die Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben ist ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich. Sie kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

Nach einer vom Vermieter mitgeteilten Modernisierungsmaßnahme hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Durch die Möglichkeit des Mieters, sich kurzfristig aus dem Mietverhältnis zu lösen soll ein Äquivalent für die Möglichkeit des Vermieters geschaffen werden, durch Verbesserungsmaßnahmen in das Mietverhältnis einzugreifen.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so steht dem Mieter in der Regel ein außerordentliches Kündigungsrecht mit 3-monatiger Kündigungsfrist zu.

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, so kann der Mieter das Mietverhältnis innerhalb von 2 Monaten nach Zugang des Erhöhungsverlangens außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Das Mietverhältnis endet sodann mit Ablauf des übernächsten Monats ab Ende der Frist, bis zu der die Kündigung spätestens erklärt werden kann. Die Zweimonatsfrist wird also nicht ab der Kündigungserklärung gerechnet.

Ist der Mieter rechtskräftig auf Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges nicht vor Ablauf von 2 Monaten nach Verurteilung kündigen. Eine Kündigung innerhalb von zwei Monaten wäre nichtig. Kündigt der Vermieter nach Einhaltung der 2-Monatsfrist, hat der Mieter die Möglichkeit innerhalb weiterer 2 Monate nach Zustellung einer Räumungsklage durch Zahlung der rückständigen Mieten die Kündigung rückwirkend unwirksam werden zu lassen. Diese Möglichkeit besteht jedoch nur einmal innerhalb von 2 Jahren. (das kursiv gedruckte muss nicht übernommen werden).

Die Beendigung eines Mietverhältnisses kann daher durchaus gestalterisch vom Vermieter oder Mieter beeinflusst werden. Eine entsprechende Überprüfung des Mietvertrages kann nicht nachteilig sein.

RA Dirk Sodomann  
Stiehl & Schmitt Rechtsanwälte  
Rohrbacher Straße 28  
69115 Heidelberg  
06221/338500  
kontakt6@stiehl-schmitt.de  
www.stiehl-schmitt.de