

DMB Hannover

## Themenschwerpunkt: Vermieter\*innenkündigung

Das Recht zum Wohnen ist durch den Mietvertrag abgesichert: Mieter\*innen sind geschützt. Allerdings können Vermietende das Mietverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen kündigen. Sie sind dabei an gesetzliche Kündigungsgründe gebunden. Darüber hinaus müssen sie Form- und Fristvorschriften beachten, damit die Kündigung Erfolg hat.

Vermietende müssen schriftlich kündigen und die Kündigung eigenhändig unterschreiben. Mündliche, telefonische oder per E-Mail versandte Kündigungen sind unwirksam. Schließlich muss die Kündigung von dem oder der Vertragspartner\*in der Mieter\*innen stammen. Die Kündigung muss an alle Mieter\*innen der Wohnung gerichtet und schriftlich begründet werden.

Vermieter\*innen müssen alle Punkte, die relevant sind, in der Kündigung aufführen. Ob den Mieter\*innen die Gründe bereits bekannt sind, ist für die rechtliche Bewertung irrelevant. Sie müssen durch das Schreiben in die Situation versetzt werden, so früh wie möglich Klarheit über ihre Rechtsposition zu bekommen. Sie müssen einschätzen können, ob es sinnvoll ist, sich gegen die Kündigung zu verteidigen. Vermieter\*innen müssen bei der Kündigung auf das Widerspruchsrecht der Mieter\*innen hinweisen.

### Kündigungsfristen

Vermietende müssen Kündigungsfristen einhalten. deren Länge hängt von der

Wohndauer ab. Bei einer Mietzeit bis zu fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Sind über fünf Jahre verstrichen, gilt eine Frist von sechs Monaten. Bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren ist die Kündigungsfrist neun Monate lang. Die Vertragspartner\*innen können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbaren. Diese gelten nur für die Vermieter\*innen- und nicht für die Mieter\*innen-Kündigung.

Bei der Berechnung der Frist kommt es auf den Zugang der Kündigung an. Erhalten Mieter\*innen sie bis zum dritten Werktag des Monats, zählt der Monat bei der Berechnung der Frist mit. Im Streitfall müssen Vermieter\*innen beweisen, dass die Kündigung rechtzeitig angekommen ist.

### Grund ist nötig

Die Einhaltung von Formvorschriften bzw. die Beachtung von Kündigungsfristen ist zwingend zu beachten. Das alleine führt jedoch noch nicht zu einer wirksamen

Kündigung. Dafür benötigen Vermieter\*innen einen inhaltlichen Grund. Das Gesetz nennt es „das berechtigte Interesse des Vermieters“. Dafür gibt es drei Beispiele:

- Eigenbedarf,
- Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung sowie
- Pflichtverletzung.

### Eigenbedarf

Der Eigenbedarf als Kündigungsgrund ist der wohl bekannteste. Immer wieder beschäftigen sich Gerichte mit der Frage, ob die Eigenbedarfskündigung rechtmäßig ist. Auch die Medien berichten oft von problematischen Fällen.

In rechtlicher Hinsicht liegt Eigenbedarf vor, wenn Vermietende die Mietwohnung für sich selbst, Familien- oder Haushaltsangehörige benötigen. Wegen Eigenbedarfs kündigen können grundsätzlich nur natürliche Personen. Sie müssen in einer Eigenbedarfskündigung vernünftige und nachvollziehbare Gründe benennen,

warum der/die Berechtigte in die Wohnung einziehen will. Dabei sind die Anforderungen, die an die Vermietenden gestellt werden, nicht übermäßig hoch: Nach der Rechtsprechung soll Eigenbedarf etwa sogar dann vorliegen, wenn Vermieter\*innen die Wohnung als Zweitwohnung nutzen wollen oder sie in unregelmäßigen Abständen für Wochenendbesuche bei Verwandten benötigen.

Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Im Zweifel muss ein Gericht entscheiden. In schwierigen Fällen muss auch geklärt werden, ob der Eigenbedarf vorgeschoben, ob er rechtsmissbräuchlich geltend gemacht worden ist. Ist er nachweislich vorgetäuscht worden, stehen Mieter\*innen Schadensersatzansprüche gegen die Vermietenden zu.

### Wirtschaftliche Verwertung

Ein zweiter wichtiger Kündigungsgrund liegt vor, wenn Vermietende durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen



Für eine Kündigung müssen Vermieter\*innen einen guten Grund haben

Foto: imago images/allOver-MEV

wirtschaftlichen Verwertung gehindert werden und dadurch erhebliche Nachteile erleiden.

Im Wesentlichen kommen drei Tatbestände in Frage: Verkauf, Sanierung, Abriss/Neubau. Der Fall des Verkaufs liegt vor, wenn Vermietende das Haus oder die Wohnung aus wirtschaftlichen Gründen verkaufen müssen. Hier kann eine Kündigung erforderlich sein, weil das Haus oder die Wohnung im vermieteten Zustand praktisch unverkäuflich wäre.

Allerdings sind die Anforderungen an diese Form der Verwertungskündigung sehr streng. Es müssen ausführliche Gründe für die wirtschaftliche Not und die weiteren Voraussetzungen vorgetragen werden.

Ein weiterer Fall in der Verwertungskündigung ist die Sanierung. Eine Kündigung kommt in Frage, wenn das Haus komplett saniert werden muss und dazu die Räumung notwendig ist. Auch hier bestehen hohe Anforderungen an die Begründung: Die Sanierung muss wirtschaftlich geboten sein. Die Räumung des gesamten Hauses muss aus diesem Grund erforderlich sein. Vermietende müssen darlegen, dass durch den Fortbestand des Mietverhältnisses ein erheblicher Nachteil für sie entstehen würde.

Auch der Fall des Abrisses und Neubaus des Hauses bzw. der Wohnung sind Unterfälle der Verwertungskündigung. Soll ein Haus abgerissen werden, das eigentlich noch nicht abgerissen werden muss, müssen Vermieter\*innen ausführlich begründen, warum der Abriss und ggf. der Neubau wirt-

schaftlicher wären als die Durchführung von Reparaturen. Auch in diesem Fall hat eine umfassende Interessenabwägung stattzufinden. Ohne stichhaltige Begründung können die Mieter\*innen nicht einfach vor die Tür gesetzt werden.

#### **Pflichtverletzung**

Der dritte wichtige Kündigungsgrund kann eine Pflichtverletzung durch Mieter\*innen sein. In Fällen, in denen sie in nicht unerheblicher Weise schuldhaft die Vertragspflichten verletzen, kann eine Kündigung rechtmäßig sein. Hierbei geht es in erster Linie um die Fälle, in denen die Miete fortlaufend unpünktlich gezahlt wird, insbesondere, wenn hierdurch hohe Mietrückstände entstehen. Aber auch Beleidigungen oder Körperverletzungen können einen Pflichtverstoß begründen. Auch die grobe Missachtung von mietvertraglichen Regelungen kann eine Kündigung auslösen.

#### **Härtefallregelung**

Liegt zu Gunsten der Vermietenden ein berechtigtes Interesse im soeben geschilderten Sinne vor, kann also Eigenbedarf geltend gemacht werden bzw. eine Verwertungskündigung ausgesprochen werden. Liegt eine erhebliche Pflichtverletzung durch die Mieter\*innen vor, ist eine Kündigung durch die Vermietenden möglich.

Das bedeutet jedoch nicht, dass Mieter\*innen die Wohnung tatsächlich immer räumen müssen. Sie haben das Recht, Widerspruch gegen die Kündigung zu erheben, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie, ihre Familie oder Angehörige

des Haushalts eine Härte bedeuten würde und diese auch unter Würdigung berechtigter Interessen der Vermietenden nicht zu rechtfertigen ist. In einem solchen Fall kann das Gericht anordnen, dass das Mietverhältnis befristet oder sogar unbefristet fortgesetzt wird. Die Sozialklausel ist keine Ausnahmeregelung, sondern das gleichwertige Gegenstück zur Kündigungsbefugnis der Vermieter\*innen. Einige wichtige Härtegründe sind:

- hohes Alter,
- Krankheit,
- Invalidität,
- Gebrechlichkeit,
- langjährige Wohndauer und Verwurzelung in der Wohngegend,
- Schwangerschaft oder
- etwa ein bevorstehendes Examen.

Eine Härte ist im Einzelfall etwa auch dann gegeben, wenn sich keine angemessene Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen finden lässt.

#### **Fristlose Kündigung**

Ein anderer Fall ist die fristlose Kündigung. Bei schweren Vertragsverletzungen der Mieter\*innen können die Vermietenden fristlos kündigen. Dann müssen sie die eingangs genannten Kündigungsfristen nicht beachten. Für die fristlose Kündigung muss ein derartig wichtiger Grund vorliegen, dass dem Vermietenden die Einhaltung einer Kündigungsfrist oder das Auslaufen des Zeitmietvertrages bzw. eines im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht zumutbar ist. In der Regel müssen Mieter\*innen in einem solchen Fall innerhalb eines Monats ausziehen.

Gründe sind etwa:

- die Gefährdung der Mietsache infolge mangelnder Sorgfalt der Mieter\*innen,
- die unbefugte Gebrauchsüberlassung, z.B. zur Untervermietung, ohne Zustimmung,
- die Störung des Hausfriedens, etwa durch Gewalttaten,
- die Nichtzahlung der Mietkaution,
- ständige unpünktliche Mietzahlungen,
- unter Umständen Zahlungsverzug der Mieter\*innen.

#### **Räumung per Gerichtsbeschluss**

Was bedeutet eine Vermieter\*innen-Kündigung, ob fristgemäß oder fristlos, für Mieter\*innen? Können oder wollen sie die angemieteten Räumlichkeiten zum fristgemäßen Zeitpunkt oder bei der fristlosen Kündigung nicht verlassen, können die Vermietenden die Wohnung nicht besetzen oder eigenmächtig räumen. Sie müssen vor Gericht klagen, um in den Besitz der Räumlichkeiten zu gelangen. Erst mit einem entsprechenden Urteil kann die Räumung veranlasst werden.

Es reicht also nicht, wenn Vermietende am Ende der Kündigungsfrist Gerichtsvollzieher\*innen oder ein Räumungskommando schicken. Sie müssen den Rechtsweg beschreiten. Selbst wenn am Ende des Verfahrens ein rechtskräftiges Räumungsurteil steht, kann die Vollstreckung des Räumungstitels im Einzelfall mit Hilfe des Gerichts verschoben werden. Die Räumung der Wohnung kann sich so erheblich verzögern. ■

## Mieterverein Bad Pyrmont

# Außerordentliche Mitgliederversammlung

Wir laden ein zu unserer außerordentlichen Mitgliederversammlung am **Montag, den 9. Mai 2022, um 15.00 Uhr**, in den Lindenhof, Griebener Straße 53, 31812 Bad Pyrmont.

### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Antrag des Vorstands zur Auflösung des Mietervereins Bad Pyrmont und Umgebung e.V. zur Abstimmung gemäß § 15 der Satzung des Vereins

Die Mitglieder sind bereits über die Hintergründe der möglichen Vereinsauflösung per Brief informiert worden. Bitte beachten Sie: Es gelten die aktuell gültigen Coronabedingungen!

**Martina Versen-Rinke**  
Vorsitzende

## DMB Hannover

# Positiver Auftakt der Gasumstellung in Hannover und der Region

Im Mai 2021 wurden die ersten Gasnetzkund\*innen der enercity Netz GmbH schriftlich über die bevorstehende Gasumstellung von L-Gas auf das neue H-Gas informiert. Die Projektwebsite ist online gegangen, die Techniker\*innen standen in den Startlöchern. Es folgte ein durchweg positiver Auftakt: Bis heute wurden mehr als 220.000 Anschreiben versendet und bereits rund 96.000 von insgesamt 260.000 Geräten erfolgreich erfasst. Während in Langenhagen und großen Teilen des östlichen Hannovers die Erfassung der Gasgeräte schon erfolgt ist, steht der Start der Information in den westlichen Stadtteilen, in Ronnenberg und Seelze im August dieses Jahres kurz bevor.

### Erfolgreiche Erfassung, auch dank verständnisvoller Kund\*innen

Die Gasumstellung ist gesetzlich vorgeschrieben und in § 19a des Energiewirtschaftsgesetzes geregelt. Ein kommunikatives und infrastrukturelles Mammutprojekt, das die enercity Netz noch bis

Ende 2025 umsetzt. „Wir sind mit der Erfassung der Gasumstellung bis jetzt sehr zufrieden. Unsere Techniker\*innen treffen in weiten Teilen auf ordnungsgemäß gewartete Geräte und auf entgegenkommende und gut informierte Kund\*innen“, freut sich Yves Seitz, Projektleiter der Gasumstellung.

### Gut vorbereitet durch die Gasumstellung

Damit die Gasumstellung auch bei Ihnen reibungslos verläuft, können Sie sich vorbereiten.

- Planen Sie für den Besuch der Techniker\*innen circa 30 Minuten ein.
- Gewähren Sie Zutritt zum Gaszähler und zu jedem Gasgerät.
- Halten Sie, wenn möglich, die Bedienungsanleitungen, technische Beschreibungen und Wartungshinweise der Gasgerätehersteller bereit.
- Prüfen Sie im Vorfeld, ob sich ein Typenschild, das zwingend für die Erfassung benötigt wird, an Ihrem Gasgerät befindet.



Gasumstellung: enercity besucht die Kund\*innen vor Ort

### Häufige Fehlerquelle vermeiden

Für eine vollständige Dokumentation, Identifikation und anschließende Beurteilung auf Anpassung eines Gasgerätes ist es zwingend notwendig, alle technischen Daten zu erfassen. Diese befinden sich auf dem Typenschild. Bei Gasherden zum Beispiel befindet sich das Typenschild häufig unter der Kochmulde und ist nicht so leicht einsehbar. Die Techniker\*innen der Gasumstellung sind aber nicht befugt, eine Kochmulde und/oder einen Herd auszubauen, um das Typenschild zu erfassen. Ein fehlendes Typenschild zieht einen Mängelbericht und einen Mängelprozess nach sich. Um dies zu vermeiden, können Sie schon im Vorfeld Ihre Typenschild-

der ausfindig machen und den Techniker\*innen freien Zugang zu diesen gewähren.

### Sie haben noch Fragen?

Das Wichtigste vorab: Gasnetzkund\*innen müssen sich im Vorfeld der Gasumstellung um nichts kümmern. Sie werden rechtzeitig schriftlich kontaktiert und über alle anstehenden Maßnahmen umfangreich informiert.

Weitere Informationen gibt es unter [www.mein-h-gas.de](http://www.mein-h-gas.de). Der Kund\*innenservice der Gasumstellung ist unter der kostenlosen Service-Nummer 0800/36 37 24 89, per E-Mail unter [info@mein-h-gas.de](mailto:info@mein-h-gas.de) oder persönlich im Erdgas-Büro (im enercity-Kunden-Center, Ständehausstraße 6 am Kröpcke, 30159 Hannover) zu erreichen. ■