

Lektion 5

Kündigung und Abwicklung



Lektion 5 Kündigung und Abwicklung

	Seite
Einleitung	189
1. Kündigung eines Mietverhältnisses	189
1.2 Kündigung durch den Mieter	190
1.2.1 Nachmieter-Regelung	193
1.2.2 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	194
1.2.3 Außerord. fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	195
1.3 Die "ordentliche" Kündigung durch den Vermieter	196
1.3.1 Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen	197
1.3.2 Kündigung wegen Eigenbedarf	197
1.3.3 Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	199
1.3.4 Angabe der Gründe im Kündigungsschreiben	200
1.3.5 Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung	201
1.3.6 Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	202
1.3.7 Außerord. fristlose Kündigung durch den Vermieter	203
1.3.7.1 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug	203
1.3.7.2 Außerordentliche fristlose Kündigung bei der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag	206
1.3.7.3 Außerord. fristlose Kündigung bei Störung des Hausfriedens	208

Fortsetzung →

2. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	213
2.1 Die Anfangsrenovierung	214
2.2 Der vertragsgemäße Gebrauch	215
2.3 Renovierung laut Fristenplan	215
2.4 Einbauten und Einrichtungen	217
2.5 Überschreitung des vertraglichen Gebrauchs	219
2.6 Weitere Rechtsfragen	220
2.7 Die Besitzaufgabe	222
2.7 Die Nutzungsentschädigung	224
2.8 Schadensersatzansprüche	225
3. Das Wohnungsabnahme und -übergabeprotokoll	228
4. Mietkaution und Kautionsabrechnung	232
5. Rechte des Mieters bei Einrichtungen	234
6. Modernisierung durch den Mieter	235
7. Kurze Zusammenfassung	236
8. Verjährung und Verwirkung	237

Einleitung

In Lektion 3 haben wir eine Wohnung vermietet und nun folgt die Beendigung eines Mietvertrages. Ein Mietverhältnis wird durch eine Kündigung beendet. Diese Kündigung kann durch den Mieter oder vom Vermieter erfolgen. Ist die Kündigung rechtswirksam, geht es anschließend um die Abwicklung dieses Mietverhältnisses. Und um eine Menge Rechtsfragen!

1. Kündigung eines Mietverhältnisses

Das Wort „Kündigung“, das es übrigens in englischen Mietverhältnissen nicht gibt, steht in § 568 BGB (siehe Anlage) und natürlich im Mietvertrag.

1.1 Gesetzliche *grundsätzliche* Kündigungsregelungen

Die Kündigung von Mietverhältnissen ist wie folgt im BGB geregelt:

- Die Kündigung muss grundsätzlich schriftlich mit Unterschrift erfolgen. § 568 BGB.
- Der Mieter kann bei einem Mietvertrag mit unbestimmter Laufzeit jederzeit, ohne Angabe oder Beachtung von Gründen mit 3-monatiger Frist (Ablauf des übernächsten Monats) kündigen. Es zählt das volle Monat.
- Für den Vermieter sind *nur gesetzliche Kündigungsgründe* zulässig:
 - Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
 - Außerordentliche fristlose Kündigung, bezieht sich auf § 543 und
 - Ordentliche Kündigung des Vermieters
 - Erleichterte Kündigung im selbst bewohnten Gebäude

Jeder andere Kündigungsgrund wäre grundsätzlich unwirksam.

1.2 Kündigung durch den Mieter – Mietvertrag mit unbestimmter Laufzeit

Die Kündigungsfrist richtet sich für den Mieter nach dem Mietvertrag oder nach den gesetzlichen Fristen, je nachdem, welche Frist für den Mieter günstiger ist. Natürlich könnte er auch mit einer längeren Frist kündigen, denn es handelt sich um Mindestfristen.

Ist der Mietvertrag kein Zeitvertrag (siehe nachfolgend), sondern auf eine unbestimmte Laufzeit abgeschlossen, was die übliche Form ist, kann der Mieter grundsätzlich *jederzeit*, ohne Angabe von Gründen, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen dreimonatigen Frist zum übernächsten Monatsende kündigen. Das ist die so genannte 'ordentliche Kündigung' nach § 573 c BGB.

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. (Die Vermieter-Fristen folgen.)

Beispiel:

Die Kündigung geht ein am 5. März. Dieses Monat zählt dann nicht mehr. Die Kündigung wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats, also April (1. Monat), Mai (2. Monat), Juni (3. Monat), Ablauf also zum 30. Juni, ab 1. Juli ist das Mietverhältnis im Normalfall beendet, also Kündigung zum 30. Juni.

* Kürzere Kündigungsfrist

In Altverträgen ist vielfach eine kürzere Kündigungszeit als es das BGB vorsieht, angegeben (z. B. monatliche Frist). In diesen Fällen gilt (für den Mieter) auch weiterhin die - kürzere - Frist laut Mietvertrag!

Der Mieter (nicht aber der Vermieter) kann somit, entgegen dem BGB, mit der für ihn kürzeren/günstigsten Frist das Mietverhältnis beenden, wenn im Mietvertrag eine solche kürzere Frist als 3 Monate vorgesehen ist.

* Praktischer Ablauf

Es geht somit folgender Brief ein:

„Ich / Wir kündige(n) hiermit das Mietverhältnis zum ...“

Es müssen, aufgrund der vorgeschriebenen Schriftform ALLE, die im Mietvertrag als Vertragsparteien aufgeführt sind (deshalb war dieses Thema in Lektion 3 wichtig) auch die Kündigung unterschreiben.

Die erste Prüfung für die Verwaltung ist also, ob alle Personen des Mietvertrags auch diese Kündigung unterschrieben haben.

Haben nicht alle Vertragspartner unterschrieben, kann der Vermieter/Verwalter die Kündigung zurückgeben, mit dem Hinweis, dass nicht alle Vertragspartner unterzeichnet haben.

Der Mieter kann dann die fehlenden Unterschriften nachholen und das Kündigungsschreiben dem Vermieter/Verwalter neu zuleiten. Erst jetzt ist sie rechtsgültig erklärt und von jetzt ab beginnt die Kündigungsfrist.

Beispiel:

Ein Paar steitet, er zieht aus und kündigt den Mietvertrag. Der Mietvertrag wurde aber von beiden unterschrieben, also muss auch die Kündigung von beiden unterschrieben sein (ersatzweise mit Vollmacht).

Es kann ja durchaus der Fall eintreten, dass einer von beiden die Wohnung kündigt, ohne dass der andere davon etwas weiß.

Als Verwaltung kann man nun wie folgt reagieren:

- > Rückgabe der Kündigung und auf die zweite Unterschrift bestehen,
- > Annahme der Kündigung unter dem Vorbehalt der Nachholung der zweiten Unterschrift so bald als möglich,
- > Annahme der Kündigung mit einer Kündigungsbestätigung an *alle* Mietvertragsparteien.

Merke:

Auf jede Kündigung eines Mieters ist aus Gründen der Rechtsklarheit mit einer Kündigungsbestätigung zu antworten. Eine solche könnte wie folgt lauten:

Betrifft: Kündigungsbestätigung

Sehr geehrte Frau Meier,
sehr geehrter Herr Weber,

wir bestätigen hiermit Ihre Kündigung der Wohnung und zwar zum
..... (Frist laut Mietvertrag/BGB).

Wir weisen darauf hin, dass sich die Wohnung zum obigen Termin im vertragsgemäßen Zustand gemäß Mietvertrag befinden muss. Sollte das nicht der Fall sein, können wir Sie nicht aus der Haftung des Mietvertrages entlassen, d. h. die Mietzahlung verlängert sich entsprechend.*) Vereinbaren Sie bitte rechtzeitig einen Termin zur Wohnungsbesichtigung bzw. Wohnungsabnahme mit unserem Hausmeister, Herrn Petermann.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Durchschlag an Hausmeister Petermann

* Die „Sofort“-Kündigung des Mieters

Kündigt der Mieter ohne weiteren Anlass mit „sofortiger Wirkung zum ...“, also mit einer kürzeren Frist als sie rechtmäßig ist, z. B. der Mieter hätte eine dreimonatige Frist, kündigt aber mit monatlicher Frist, so ist die Kündigungsbestätigung mit der rechtlich zutreffenden Frist – wie oben - zu bestätigen, sofern es keine rechtlichen Gründe für eine fristlose Kündigung des Mieters gibt.

In der Praxis ist es üblich, in die Kündigungsbestätigung noch folgenden Zusatz aufzunehmen: Wir sind bereit, Sie vorzeitig aus der Haftung des Mietvertrages,

speziell aus der Pflicht zur Zahlung der Miete zu entlassen, wenn

- wir rechtzeitig einen Nachfolgemmieter finden

und

- sich die Wohnung im genannten vertragsgemäßen Zustand befindet.

1.2.1 Nachmieter-Regelung

Frage 1: Kann der kündigende Mieter vorzeitig, d. h. vor Ablauf der 3-Monatsfrist aus dem Mietverhältnis ausscheiden, wenn er einen Nachmieter stellt?

Die Rechtsprechung sagt:

„Ist die Restmietdauer nur noch verhältnismäßig kurz (bis zu drei Monaten), braucht ein Ersatzmieter in aller Regel überhaupt *nicht akzeptiert* zu werden“. Diese Aussage kommt vom Bundesgerichtshof (BGH-höchstes Gericht).

Frage 2:

Ist ein *langfristiger* Mietvertrag, z. B. auf 4 Jahre fest abgeschlossen und der Wohnungsmieter möchte nach 2 Jahren ausziehen und das Mietverhältnis beenden. Kann er aus dem Mietvertrag ausscheiden, wenn er einen akzeptablen Nachmieter stellt?

Die Rechtssprechung meint:

“Ein langfristiges Mietverhältnis wird entgegen einer gerade in Laienkreisen verbreiteten Rechtsmeinung nicht dadurch beendet, dass der Mieter dem Vermieter einen oder mehrere geeignete Nachfolger präsentiert, die bereit und in der Lage sind, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen“.

Der Vermieter/Verwalter ist nur dann verpflichtet, einen „akzeptablen“ Mietinteressenten als Nachmieter anzunehmen, wenn im Einzelfall ein Festhalten am Mietvertrag einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen würde.

Praktische Verfahrensweise:

Der kündigende Mieter sucht in der Regel nur deshalb einen Nachfolger, weil er nicht nur die Miete sparen will, sondern meistens dem Nachmieter noch einige Möbel verkaufen und sich vor der Renovierungspflicht (siehe nachfolgend) drücken will. Er hat also konkrete finanzielle Interessen, die denen des Vermieters durchaus entgegen stehen. Ein Eingehen auf seine Vorstellungen ist also nur dann bzw. vor allem dann empfehlenswert, wenn eine schwierige Vermietungslage besteht, es also kaum Mietinteressenten für diese Wohnung geben wird.

Ist die Wohnung jedoch gefragt, sollte dem ausziehenden Mieter abgesagt werden bzw. der Interessent kann sich dann gerne in die Bewerber-Schlange einreihen und, wenn die Umstände passen, zum Zuge kommen (s. Lektion 3).

1.2.2 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters

Der Mieter hat in folgenden Fällen ein gesetzliches, außerordentliches Kündigungsrecht:

- Bei einer Mieterhöhung - § 561 BGB

und/oder

- bei einer Mieterhöhung im Zusammenhang mit baulichen Änderungen bzw. Modernisierungen
- bei einer Gefährdung seiner Gesundheit
- bei Tod des Mieters durch die Erben – 564 BGB.

Stirbt der (letzte überlebende) Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

1.2.3 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Das Mietverhältnis kann von Mieter wie vom Vermieter außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn ein "*wichtiger Grund*" vorliegt, so dass dem Kündigendem unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses (...) nicht zugemutet werden kann. § 543 BGB

Dieser Paragraph betrifft beide Seiten, Mieter und Vermieter. Die Gründe des Vermieters folgen. Die in der Praxis wesentlichen Gründe für Mieter sind:

- Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs

Kann der Mieter die gemieteten Räume nicht oder nur zum Teil nutzen, kann er das Mietverhältnis fristlos kündigen.

- Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. § 569 BGB

Ist die Benutzung von Mieträumen mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden, kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

In diesen Fällen kann also der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, d. h. er schreibt einen Brief an den Vermieter: "*Ich kündige hiermit das Mietverhältnis aufgrund ...-Angabe der Gründe - fristlos*" und kann sofort ausziehen. Die Möglichkeiten des Schadensersatzes bleiben unberührt.

Prüfungsfragen:

1. Mit welcher Kündigungsfrist kann ein Mieter kündigen?

2. Wie bzw. in welcher Form muss der Mieter kündigen?

3. Sofern der Mieter die vorgeschriebene Form nicht einhält: Was kann oder sollte der Vermieter /Verwaltung tun?

3. Welche außerordentliche fristlose Kündigungsrechte hat der Mieter?

1.3 Die „ordentliche“ Kündigung durch den Vermieter

Die Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter beträgt:

- Mietverhältnis bis 5 Jahre 3 Monate
- nach 5 bis 8 Jahren 6 Monate
- ab 8 Jahren 9 Monate

Grundsätzlich gilt ferner:

- Kündigen kann grundsätzlich nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer.
- Der Vermieter muss ein "berechtigtes Interesse" an der Beendigung des Mietverhältnisses haben.

Dies liegt insbesondere vor bei

- schuldhafter Pflichtverletzung durch den Mieter
- Eigenbedarf durch den Vermieter
- Hinderung an einer wirtschaftlichen Verwertung.

Bei Kauf eines Objekts kann der neue Eigentümer erst dann kündigen, wenn er im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist und einen dieser Gründe hat.

1.3.1 Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen

Ein Kündigungsgrund für den Vermieter/Verwaltung ist ferner begründet, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Zu den vertraglichen Pflichten gehört die pünktliche monatliche Mietzahlung. Nichtzahlungen sind also eine Verletzung dieser Pflicht.

Beispiel:

Wiederholt unpünktliche Mietzahlungen trotz Mahnungen und Zahlungshinweisen des Vermieters: Der Mieter zahlt laufend später als am 3. Werktag. Ist der Vermieter damit nicht einverstanden, muss er den Mieter laufend (mehrmals) auf diesen Umstand hinweisen. Zahlt der Mieter dennoch nicht pünktlich, kann der Vermieter neben den gerichtlichen Maßnahmen wie z.B. Mahnbescheid und/oder Zahlungsklage außerdem auch das Mietverhältnis kündigen.

Die *mehrfache* Kündigung wegen Mietrückstand kann dann auch ein Grund für die *fristlose Kündigung* sein. Es kommt stets auf den Einzelfall an.

Hinweis: Wie man in der Praxis mahnen sollte, wird in Lektion 10 behandelt.

Einzigste Ausnahme:

Das selbst bewohnte Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. In diesem Fall gibt es die „erleichterte Kündigung“ nach 573a BGB.

1.3.2 Kündigung wegen Eigenbedarf

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt nach § 573 BGB vor, wenn

„2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige *seines Haushalts* benötigt ...“

Merke:

Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist somit auf die Person des Vermieters und seiner Familie abgestellt und sie muss konkret – also belegbar – sein. Zum Beispiel muss die Person genannt sein, die die Wohnung künftig nutzen wird.

Zur "Familie" gehören:

Die Mutter, Sohn oder Tochter, der Bruder, das Stiefkind, ferner Hausangestellte und solche Personen, die der Vermieter schon bisher dauernd in seinem Haushalt aufgenommen hatte. Das kann z. B. auch eine Pflegeperson sein.

Klassische Fälle des Eigenbedarfs sind:

- Sohn / Tochter heiratet (auch ein eheähnliches Verhältnis gilt)
- Vater / Mutter ist pflegebedürftig und soll in der Nähe der Tochter / des Sohnes wohnen
- Sohn/Tochter möchte pflegebedürftige Eltern in seiner/ihrer Nähe haben Ruhestand, Getrenntleben usw.
- Persönliche Veränderungen wie eigene Heirat, Arbeitsplatzänderung.

Im Streitfalle werden durch das Gericht, ähnlich einer Waage, die berechtigten Interessen des Vermieters den berechtigten Interessen des Mieters auf Verbleib in der Wohnung gegenübergestellt. Eine eigene unzureichende Unterbringung des Vermieters ist nicht (mehr) erforderlich.

Grundsätzlich müssen die Eigenbedarfsgründe *nach* Mietvertragsabschluss entstanden sein und dürfen nach Ablauf der Kündigungszeit (ggf. einschließlich Gerichtszeit) nicht weggefallen sein.

Da die Kündigungsgründe in der Person liegen müssen, können Gesellschaften (als Vermieter) in der Regel keinen Eigenbedarf wirksam geltend machen. Einzige Ausnahme: Ein Mietverhältnis über eine Wohnung (die bisher keine Betriebswohnung war) kann gekündigt werden, um dort einen Hausmeister

unterzubringen. Voraussetzung dafür ist, dass die Einstellung eines Hausmeisters objektiv erforderlich und die Wohnung hierfür geeignet ist.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach der gesetzlichen Regelung (3 -9 Monate).

1.3.3 Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“. § 573 BGB

Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Es muss sich also während des Mietverhältnisses für den Vermieter eine Situation für einen „erhöhten Finanzbedarf“ ergeben, der mit der regulären Miete nicht gedeckt werden kann. Typische Fälle sind, wenn Geldmittel benötigt werden für:

- Unterhalt und Altersversorgung
- Herstellung neuen Wohnraums
- Investitionen

oder wenn

- das Grundstück nach Beseitigung abbruchreifer Gebäude neu bebaut werden soll, oder
- grundsätzlich Sanierung beabsichtigt ist, oder
- eine Altbauwohnung mit Bad und WC ausgestattet werden soll und dadurch die betreffende Wohnung wegfällt, oder
- der Erlös zum Kauf einer anderen Eigentumswohnung für

Familienangehörige verwendet werden soll (nicht aber allein die Erwartung eines höheren Erlöses beim Weiterverkauf einer leeren Wohnung).

Der Vermieter muss also wirtschaftlich gezwungen sein, die Wohnung "zu verwerten", also in einem leeren Zustand zu haben, um sie verkaufen und den erforderlichen höheren Kaufpreis erzielen zu können, was im vermieteten Zustand nicht möglich ist.

Die Kündigung zum Zweck des Verkaufs im "entmieteten" Zustand steht in den Gerichtsfällen im Vordergrund. Die Grenze, bis zu der der Eigentümer wirtschaftliche Nachteile zu tragen hat, hat das Bundesverfassungsgericht nicht gezogen, sondern der fachgerichtlichen Klärung überlassen. Dies bedeutet, dass in die gerichtliche Klärung die gesamten Vermögensbelange des Vermieters einzubeziehen sind, es braucht jedoch nicht die wirtschaftliche Existenz des Vermieters in Frage gestellt zu werden. In der neueren Rechtsprechung ist ein erheblicher Nachteil, der einen Verkauf erforderlich macht, dann bejaht worden, wenn die Mieteinnahmen keine Rendite mehr erbringen, mithin die monatlichen Aufwendungen über den Mieteinnahmen liegen.

1.3.4 Angabe der Gründe im Kündigungsschreiben

„(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind“. § 573 BGB

Diese Vorschrift bedeutet:

Die Gründe einer Kündigung sollten ausführlich beschrieben werden, damit der Mieter (und später evtl. das Gericht) die erforderliche Abwägung der Interessen vornehmen kann.

Die gesetzliche Vorgabe lautet:

„Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem

Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 BGB angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind“.

In den Fällen „Eigenbedarf“ und „wirtschaftliche Verwertung“ werden vor Gericht selbst in den Fällen, in denen die Kündigung berechtigt ist, dem Mieter lange Räumungsfristen gewährt.

Wenn man als Verwalter im Auftrag des Vermieters kündigen muss, sollte man auf folgendes achten:

Die 3-9monatige Kündigungsfrist lt. BGB ist für die Praxis zu kurz! Es empfiehlt sich, eine viel längere Frist zu nennen und ein "Gespräch über die Modalitäten" anzubieten. Ebenso sollte man dem Mieter eine finanzielle Entschädigung für seinen Aufwand der Wohnungssuche und für seinen Umzug anbieten. Im Streitfalle vor Gericht wird dies der Mieteranwalt ohnehin fordern.

Merke:

Ein außergerichtlicher Kompromiss ist besser als ein (nach vielleicht langer Zeit) gewonnener Prozess.

Diese Erfahrungen beruhen auf dem Ergebnis langjähriger Vermieterpraxis.

1.3.5 Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung

Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine *Härte* bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. § 574

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

In all diesen Fällen soll der Vermieter im Kündigungsschreiben den Mieter auf

sein Widerspruchsrecht (siehe nachfolgend) hinweisen.

Der Widerspruch des Mieters muss schriftlich zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen.

Unterlässt der Verwalter den Hinweis auf das Widerspruchsrecht oder erfolgt der Hinweis unvollständig oder zu spät, hat dies "nur" zur Folge, dass der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des (Räumungs-) Rechtsstreits geltend machen kann.

1.3.6 Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

Der Mieter kann verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

„(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, nach denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund deren die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird“. § 574a BGB

Nach der bisherigen Rechtsprechung wurden folgende Gründe für den Widerspruch anerkannt:

Hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, fortgeschrittene Schwangerschaft, schwere Erkrankung usw. Entscheidend sind die besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalles.

Prüfungsfragen:

4. Bei einer Kündigung durch den Vermieter: Welche Grundvoraussetzungen müssen vorab gegeben sein?

5. Welche Voraussetzungen müssen bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf gegeben sein?

6. Welche Voraussetzungen müssen bei einer Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung gegeben sein?

Ende der Leseprobe