

Das Merkblatt Nr. 25: Wenn eine Kündigung kommt

Auch vertragstreue Mieter genießen keinen 100-prozentigen Kündigungsschutz. Dennoch: **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! Sofortiger Rechtsrat ist einzuholen. Der **Mieterbund Rhein-Ruhr** prüft jede Kündigung auf "Herz und Nieren" (Form, Frist, Kündigungsgründe usw.) und gibt taktische Ratschläge (z.B.: Soll auf die Kündigung reagiert werden? Wenn ja: wie und wann?).

Kündigungsgrund?

Grundsatz: Eine grundlose Kündigung einer "normalen" Mietwohnung ist dem Vermieter nicht möglich. Er benötigt also einen Kündigungsgrund. 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, z.B. Störungen des Hausfriedens, Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, ständige unpünktliche Mietzahlung, vertragswidrige Nutzung der Wohnung - und natürlich die Nichtzahlung der Miete. Ob es zu einer solchen -- oft fristlosen - Kündigung kommt, haben Sie meist selbst in der Hand.

Miete nicht gezahlt? Durch Nachzahlung des gesamten Rückstandes innerhalb von zwei Monaten kann man 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 teuren Prozesskosten.

Altes Mietrecht:

Bei vor dem 1.9.2001 geschlossenen Zeitmietverträgen, deren Verlängerung nicht wegen einer bestimmten Verwendungsabsicht (z.B. Eigennutzung) des Vermieters ausgeschlossen war, kann man als Mieter nach wie vor die Fortsetzung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen. Das "Fortsetzungsverlangen" muss dem Vermieter spätestens 2 Monate vor Ablauf des Vertrages zugehen. Sonst sind Sie so gut wie draußen!

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!

Ergeht ein Räumungsurteil, so wird das Gericht in aller Regel von sich aus eine Räumungsfrist festsetzen. Diese kann notfalls verlängert werden. Der Antrag muss spätestens 2 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!

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

- dafür sorgen, dass die Miete regelmäßig und pünktlich gezahlt wird, notfalls vom Sozialamt, bzw. der zuständigen öffentlichen Stelle,
- Ihren Vermieter sofort ansprechen, wenn Sie Zahlungsschwierigkeiten haben,
- keine Kündigung ungeprüft hinnehmen,
- gegen eine Kündigung 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 2 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 auch bei entspannterem Wohnungsmarkt schwierig ist, eine andere passende und bezahlbare Wohnung zu finden. Setzen Sie sich also nicht unter Zeitdruck, behalten Sie die Nerven und die Wohnung!

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

Notieren Sie jeweils, wann mit wem (Name!) und mit welchem Ergebnis Sie gesprochen/ telefoniert/ geschrieben haben. Diese Aufzeichnungen sind nützlich, wenn bei erfolgloser Suche ein Kündigungswiderspruch eingelegt oder eine Räumungsfrist beantragt werden muss.