

ein! Das Widerspruchsschreiben muss Ihrem Vermieter 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugehen! Hat Ihr Vermieter auf die Widerspruchsfrist nicht im Kündigungsschreiben hingewiesen, können Sie bis zum ersten gerichtlichen Termin widersprechen.

Räumungsfrist

Auch wenn Sie zur Räumung der Wohnung verurteilt sind, kann das Gericht eine Frist bis zur endgültigen Räumung der Wohnung setzen – **maximal 1 Jahr**.

Vollstreckungsschutz

Grundsätzlich können Sie nach Verurteilung zur Räumung der Wohnung einen **Antrag auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** stellen. Diesem Antrag entspricht das Gericht als allerletzte "Galgenfrist" nach Ablauf der Räumungsfrist jedoch nur, wenn die Zwangsräumung eine **mit den guten Sitten nicht vereinbare Härte** darstellt (z. B. Obdachlosigkeit, akute Lebens- oder Suizidgefahr).

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Ordentliche Kündigung durch den Vermieter



Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- | | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| Kündigungen | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#41

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

41. Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Insbesondere bei einem angespannten Wohnungsmarkt greifen Vermieter zu drastischen Mitteln, um sich des Mieters zu entledigen. Grund hierfür ist, dass es für einen Vermieter nicht so einfach möglich ist, sich einen Mieter "vom Hals zu schaffen". Derzeit ist in Berlin zwar nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen, trotzdem werden "Entmietungen" z. B. aufgrund von Modernisierungsvorhaben immer wieder versucht. Wir zeigen Ihnen die **wichtigsten Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung** auf.

Die nachfolgenden Hinweise gelten für Wohnraummietverhältnisse. Mietverträge über **Geschäftsräume** sind durch den Vermieter ohne Angabe eines Kündigungsgrundes unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. gesondert vereinbarten vertraglichen Kündigungsfrist kündbar. Bitte lesen Sie ergänzend dazu unsere allgemeinen Hinweise in **"Informationen für Mieter" Nr. 40 und 46!**

Grundsätzlich gilt:

Ihr Vermieter kann Ihnen als vertragstreuem Mieter von Wohnraum nur dann kündigen, wenn Sie einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen haben und er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse liegt immer dann vor, wenn sich der Vermieter auf einen gesetzlichen Kündigungsgrund stützen kann.

Die wichtigsten Kündigungsgründe

Schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten

- ⇒ Dazu zählen jedenfalls alle Gründe, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen (vgl. **"Informationen für Mieter" Nr. 42**), aber auch Vertragsverletzungen unterhalb dieser Evidenzgrenze.
- ⇒ Indizien für unerhebliche Vertragsverletzungen: einzelner

Vorfall vor längerer Zeit ohne Wiederholung; keine Gefährdung der Mietsache; einzelner Vorfall ohne weitere Folgen; Vermieter nimmt Verhalten rügelos hin.

- ⇒ Indizien für erhebliche Vertragsverletzungen: Fortsetzung des Verhaltens trotz Mahnung oder trotz Verurteilung; Belästigung von Mitbewohnern des Hauses; ernsthafte Gefährdung oder Beschädigung der Mietsache.

Eigenbedarf

- ⇒ Liegt vor, wenn Ihr Vermieter die **Wohnung für sich**, einen **nahen Familien- oder Haushaltsangehörigen** (z. B. Eltern, Kinder, Enkelkinder, Geschwister) benötigt. Es müssen vernünftige und nachvollziehbare Gründe vorliegen, warum es gerade Ihre Wohnung sein soll.

Kein Eigenbedarf

- ⇒ **vorgeschobener** Eigenbedarf, d. h., Vermieter will die Wohnung tatsächlich nicht nutzen
- ⇒ **rechtsmissbräuchlicher** Eigenbedarf, d. h. grob unbillig, weil z. B. eine andere Wohnung frei ist; bei nachvollziehbaren Gründen muss mindestens ein Tauschangebot vorgelegt werden
- ⇒ **überhöhter Wohnbedarf**, d. h., Vermieter will Wohnraum, der eigentlich weit über der üblichen Größe liegt, z. B. für sich und ein Kind etwa 250-m²(7-Zimmer)-Wohnung
- ⇒ **treuwidrig und widersprüchlich**, d. h., Vermieter stützt sich auf Kündigungsgründe, die bereits bei Mietvertragsabschluss mindestens vorhersehbar waren, z. B. schwangere Vermieterschwester
- ⇒ **befristeter Eigenbedarf**, d. h., Vermieter will Wohnung lediglich gelegentlich nutzen
- ⇒ **Zweckverfehlung**, d. h., Wohnung kann nicht in der Art und Weise genutzt werden, wie im Kündigungsschreiben angegeben ist, z. B. gehbehinderter Mieter in 6. Etage ohne Aufzug

Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Eigenbedarf während der Kündigungsfrist entfällt. Behalten Sie also Ihre alte Wohnung "im Auge"!

Wirtschaftliche Verwertung

Sie kommt als Kündigungsgrund in Betracht, wenn durch das Aufrechterhalten des Mietverhältnisses der Vermieter **an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und ihm dadurch erhebliche Nachteile drohen**. Hingegen ist dies kein zulässiger Kündigungsgrund, wenn ein nachfolgender Mieter eine höhere Miete zahlen würde, bei Umwandlung in Eigentumswohnung oder bei Verkauf der Wohnung bzw. des Hauses. Bei Mietverträgen, die **vor dem 03.10.1990** in den **neuen Bundesländern** geschlossen worden sind, ist eine Verwertungskündigung auf Dauer **ausgeschlossen**.

Einhaltung der Kündigungsfrist

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt bei einer **Wohndauer bis zu 5 Jahren 3 Monate**, bei einer **Wohndauer von mehr als 5 Jahren 6 Monate** und bei einer Wohndauer von mehr als 8 Jahren 9 Monate. Längere Kündigungsfristen könnten in Ihrem Mietvertrag vereinbart worden sein. Für den Mieter nachteilige Vereinbarungen in Formularverträgen sind regelmäßig unwirksam. Lesen Sie auch **"Informationen für Mieter" Nr. 46!**

Sozialklausel

Sie können als Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die **Kündigung für Sie selbst, Ihre Familie oder andere Haushaltsangehörige eine Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Vermieterinteressen **nicht zu rechtfertigen** ist (sog. Sozialklausel). **Härtegründe können sein:** fehlender angemessener Ersatzwohnraum, hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, Schwierigkeiten bei Schulwechsel, bevorstehendes Examen, geringes Einkommen, schwere Erkrankung, lange Mietdauer, Verwurzelung in Wohngegend, erforderlicher Zwischenumzug. Die Härtefallprüfung kann zu einer vorübergehenden oder auch unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses führen.

Sie müssen gegen die Kündigung vorgehen. Sind Sie untätig, wird die Kündigung wirksam. Legen Sie schriftlich Widerspruch