

Wohnraum - Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Ausgangslage: Vermieter V und Mieter M haben auf *unbestimmte* Zeit einen Mietvertrag über Wohnraum geschlossen (Zimmer, Wohnung oder Einfamilienhaus). V (nicht M) hat den Vertrag ordentlich (mit Kündigungsfrist) in schriftlicher Form (§§ 568 Abs. 1, 126) gekündigt. Es soll geprüft werden, ob die Kündigung wirksam ist und wenn ja, wann das Mietverhältnis endet.

1. Geht es um eine der in Spalte 1 aufgeführten Arten des Wohnraums?

Ja
Ferienwohnung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 und § 573c Abs. 2)

„**Möblierter Herr**“ (§ 549 Abs. 2 Nr. 2)

Obdachlosenheim (§ 549 Abs. 2 Nr. 3)

Nach § 549 Abs. 2 gilt in allen drei Fällen:

V braucht für die Kündigung kein berechtigtes Interesse (denn § 573 gilt nicht). M hat kein Widerspruchsrecht (denn die §§ 574 bis 575 gelten nicht).

Studierendenwohnheim
 Erleichterte Kündigung (§ 549 Abs. 3)

Aber die §§ 568 Abs. 2 und 574 bis 574c werden nicht ausgeschlossen. Die Mieter können deshalb einer Kündigung widersprechen (§§ 574 bis 574c) und müssen entsprechend belehrt werden (§ 568 Abs. 2).

Einliegerwohnung (§ 573a Abs. 1, Abs. 3)

Andere Teilhabe an der Wohnung des V als der „möblierte Herr“ (§ 573a Abs. 2)

M braucht kein berechtigtes Interesse, aber die Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate (§ 573a Abs. 1, Abs. 2). Beachte auch Abs. 3.

Nein, es geht um **normalen Wohnraum** (Wohnung oder Einfamilienhaus).

V bedarf für die Kündigung eines „berechtigten Interesses“ (§ 573 Abs. 1 S. 1).

2. Hat M Pflichten „schuldhaft nicht unerheblich verletzt“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 1)?

Ja **Nein** — **3.** Benötigt V den Wohnraum „für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 2)?

V hat ein berechtigtes Interesse an der Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1).

Die Frist ergibt sich aus § 573c Abs. 1.

Weiter mit Frage 6!

Eigenbedarf

4. Macht V Eigenbedarf an einer *Eigentumswohnung* geltend, die an M vermietet ist? Und hat die Eigentumswohnung eine Historie in der folgenden Reihenfolge (§ 577a Abs. 1 S. 1)?

- a) M schließt den Mietvertrag
- b) Während der Mietzeit des M Umwandlung in eine Eigentumswohnung
- c) Erwerb der Eigentumswohnung durch V

Ja **Nein** — **5.** Haben mehrere ein Mietshaus erworben, den Mietern wegen Eigenbedarfs gekündigt und erst *danach* die (nicht mehr vermieteten) Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt (§ 577a Abs. 1a)?

Ja **Nein** — Da V den Wohnraum für sich oder einen Angehörigen benötigt, hat er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2).

§ 577a Abs. 1 gilt entsprechend (§ 577a Abs. 1a S. 1).
6. Bedeutet die Kündigung für M eine „*Härte*“, die „*nicht zu rechtfertigen ist*“ (§ 574 Abs. 1, Abs. 2)? *Hinweis:* Bei der Interessenabwägung sind die Gründe *nicht* zu berücksichtigen, die V in der Kündigung nicht angegeben hat, die aber damals schon bestanden (§§ 573 Abs. 3, 574 Abs. 3).

Ja, nicht zu rechtfertigende Härte — **7.** Hat M schriftlich den Widerspruch erklärt, und ist dieser „spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses“ zugegangen (§ 574b Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1)? **Nein**

Ja **Nein** — **8.** Hatte V den M vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf „die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen“ (§ 574b Abs. 2 S. 2)?

Ja M kann verlangen, dass das Mietverhältnis angemessen verlängert wird (§ 574a Abs. 1), notfalls durch Urteil (§ 574a Abs. 2).
 Eine weitere Verlängerung ist möglich (§ 574c).

Nein M kann den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsprozesses erklären (§ 574b Abs. 2 S. 2).

Nein — **9.** Würde der Fortbestand des Mietvertrags eine angemessene wirtschaftliche Verwertung hindern (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 1)? *Hinweis:* Günstigere Neuvermietung und Begründung von Wohnungseigentum für Verkaufszwecke werden nicht anerkannt (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 und Hs. 3).

Ja **Nein**

Wirtschaftliche Verwertung

Weiter mit Frage 6!

V kann nur kündigen, wenn ein sonstiger (nicht gesetzlich geregelter) Grund für ein berechtigtes Interesse vorliegt.