

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 04/2008

Thema: Sozialklausel / Mietrecht

1. Einleitung

Der Mieter von *Wohnraum* ist bei einer *ordentlichen Kündigung* sowie bei einer *außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist* neben der Notwendigkeit des Vorliegens eines berechtigten Interesses auch durch die sogenannte *Sozialklausel* des §§ 574 ff. BGB geschützt. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

2. Sozialklausel

Der Mieter kann einer Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter widersprechen und von diesem die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, § 574 BGB.

Die *Sozialklausel* wird gem. § 549 Abs. 2 BGB bei folgendem Mietverhältnis *nicht angewandt*:

- Wohnraum, der nur zu *vorübergehendem Gebrauch* vermietet ist
- Wohnraum, der Teil der *vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung* ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt
- Wohnraum, den eine *juristische Person* des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater *Träger der Wohlfahrtspflege* angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf diese Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

3. Härtegründe

Das Gesetz zählt keine Härtegründe abschließend auf. Lediglich ein Härtegrund, nämlich das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums, ist genannt. Der Mieter muss keine wesentliche Verschlechterung hinnehmen, wenn sein sozialer Status betroffen wird. Der Ersatzwohnraum ist aber auch dann angemessen, wenn er mit dem gekündigten nicht gleichwertig ist. Die Bewertung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Im Streitfall muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er alle zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat¹.

Neben dem vom Gesetz genannten Härtegrund kann eine Härte auch aus persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen vorliegen. Härtegründe können sich vor allem aus einem hohen Alter oder einer langen Mietdauer ergeben, wobei diese Gründe allein noch keinen

¹ LG Bonn WuM 1992, 16

Härtegrund darstellen. Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite ist es genügend, wenn der Härtegrund bei einer Person vorliegt.

- hohes Alter der Mieter²
- Invalidität, Gebrechlichkeit des Mieters³
- Schwangerschaft⁴
- Schwierigkeiten bei der Ausbildung der Kinder durch mögliche Umschulung⁵
- bevorstehendes Examen des Mieters⁶
- schwere Erkrankung des Mieters⁷
- lange Mietdauer⁸
- Verwurzelung des Mieters in der Wohngegend in Zusammenhang mit Alter des Mieters⁹

Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in Abwägung zu den Interessen des Mieters werden nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind, § 574 Abs. 3 BGB. Der Vermieter tut also gut daran, sämtliche berechtigten Interessen vollständig und konkret im Kündigungsschreiben anzugeben. Die Widerspruchserklärung des Mieters bedarf der schriftlichen Form; § 574b Abs. 1 BGB. Die Erklärung muss von dem oder den Mietern bzw. bevollmächtigten Vertreter unterzeichnet sein.

Es genügt, wenn der Wille des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aus der Erklärung hervorgeht, wobei die Worte „Widerspruch“ und „Fortsetzung“ nicht benutzt werden müssen.

Auf Verlangen des Vermieters muss der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen. Eine Begründung des Widerspruchs ist deshalb nicht zwingend vorgeschrieben.

4. Frist

Ein Vermieter kann die *Fortsetzung* des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf die sachliche Begründetheit des Widerspruchs *ablehnen*, wenn der Mieter den Widerspruch *nicht spätestens 2 Monate* vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat, § 574b Abs. 2 BGB. Dies gilt aber *nur*, wenn der Vermieter den Mieter auf die Form und Frist des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Der Mieter kann den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig einen entsprechenden Hinweis vorgenommen hat. Kommt eine zunächst anzustrebende Einigung über eine Fortsetzung nicht zustande, bedarf es einer gerichtlichen Entscheidung. In der Praxis kommt der Kündigungswiderspruch regelmäßig im Rahmen einer Räumungsklage des Vermieters zum tragen.

² LG Köln WuM 1992, 247; LG Düsseldorf WuM 1991, 36

³ OLG Karlsruhe NJW 1970, 1746

⁴ LG Dortmund WuM 1966, 40

⁵ LG Wuppertal WuM 1970, 60

⁶ LG Aachen WuM 1986, 252

⁷ LG Braunschweig WuM 1990, 152

⁸ LG Koblenz WuM 1990, 20; LG Hamburg WuM 1987, 222

⁹ LG Köln WuM 1992, 247; LG Koblenz WuM 1990, 20

TIPP:

Der Vermieter sollte gem. § 568 Abs. 2 BGB den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit, die **Form und die Frist des Widerspruchs** nach den §§ 574 – 574b BGB hinweisen. Der Hinweis ist zwar keine zwingende Voraussetzung der Eigenbedarfskündigung, kann aber einem Fortsetzungsverlangen des Mieters unterlaufen. Ein Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf die sachliche Begründetheit des Widerspruchs ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat; § 574b Abs. 2 BGB. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter den Mieter auf die Form und die Frist des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Wird der Hinweis versäumt, kann der Mieter überdies seinen Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreites erklären¹⁰.

5. Zusammenfassung

Der Vermieter sollte bereits vor Ausspruch der Kündigung im Falle mehrerer möglicher potentieller zu kündigender Mietverhältnisse eine Vorauswahl treffen, um Schwierigkeiten zu vermeiden. Ein häufiger Fehler in der Praxis ist es, im Kündigungsschreiben nicht entsprechend zu belehren, so dass ein Widerspruch noch im gerichtlichen Verfahren erfolgen kann. Der Mieter seinerseits sollte nicht lediglich lapidar soziale Gründe behaupten, sondern auch entsprechend Härtegründe dokumentieren. Bei dem häufig anzutreffenden Grund „Fehlen angemessener Ersatzwohnraum“ sollten bereits bei Zugang der Kündigung die einzelnen Bemühungen nachweisbar zusammengestellt sein. Die bloße pauschale Behauptung ist prozessual nicht ausreichend.

¹⁰ Näheres bei *Andreas Stangl* Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, 167 f