

Sozialklausel: Wann Ihr Mieter trotz wirksamer Kündigung (zunächst) dennoch nicht ausziehen muss

Es gibt Fälle, in denen Ihr Mieter nicht ausziehen muss, obwohl Sie das Mietverhältnis wirksam gekündigt haben. Das ist nach der sogenannten Sozialklausel der Fall, wenn Ihr Mieter der Kündigung widerspricht, weil diese eine unzumutbare Härte für ihn darstellt. In der Praxis scheitern die meisten Widersprüche allerdings an der fehlenden Härte oder an Fristversäumnissen.

Ein Härtegrund, der den Mieter berechtigt, der Kündigung zu widersprechen, liegt beispielsweise in folgenden Fällen vor:

- Der Mieter ist infolge hohen Alters und Gebrechlichkeit oder einer schweren Krankheit gesundheitlich nicht in der Lage, den Umzug zu bewältigen. Allein die Tatsache, dass der Mieter alt ist, stellt aber noch keine unzumutbare Härte dar.
- Die Mieterin ist schwanger und der Umzug bedeutet für sie und/oder das ungeborene Kind ausweislich eines ärztlichen Attests ein gesund-

heitliches Risiko. Eine Schwangerschaft allein stellt dagegen keine unzumutbare Härte dar.

Stolperfalle für die Mieter: Form und Frist

Ein Widerspruch gegen die Kündigung ist nur dann zulässig, wenn er schriftlich erklärt wird, das heißt, er muss schriftlich fixiert und mit der Originalunterschrift des Mieters versehen sein. Ein Widerspruch per Fax oder E-Mail ist unwirksam.

Was die Frist angeht, muss Ihnen der Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zugegangen sein. Erhalten Sie den Widerspruch später, können Sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen.

Beachten Sie Ihre Hinweispflicht

Wichtig ist, dass Sie Ihren Mieter auf sein Widerspruchsrecht hinweisen. Anderenfalls kann er Ihrer Kündigung noch bis zur mündlichen Verhandlung des Räumungsrechtsstreits widersprechen.

Hält das Gericht die Härtegründe Ihres Mieters dann für berechtigt, verlieren Sie den Prozess. Das können Sie leicht vermeiden, indem Sie den Hinweis auf das Widerspruchsrecht bereits in Ihr Kündigungsschreiben aufnehmen:

Musterformulierung: Hinweis auf Widerspruchsrecht

„Nach § 574 BGB sind Sie berechtigt, der Kündigung zu widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder Angehörige Ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Der Widerspruch muss schriftlich erfolgen und spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, er muss also spätestens am ... (Datum) bei mir eingegangen sein. Wenn Sie den Widerspruch erheben, begründen Sie diesen bitte auch schriftlich.“

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung an alles gedacht?

Bevor Sie Ihre Kündigung versenden, überprüfen Sie sorgfältig, ob Sie an alles gedacht haben. Denn: Sind Sie hier unachtsam, riskieren Sie die Unwirksamkeit Ihrer Kündigung. Achten Sie besonders darauf, dass Sie alle Gründe für Ihre Kündigung vollständig und ausführlich darlegen. Das ist wichtig, da das Nachlegen von Gründen nicht möglich ist. Die nebenstehende Checkliste wird Ihnen helfen, bei Ihrer Überprüfung nichts zu vergessen. Werfen Sie zur Sicherheit auch einen Blick in Ihren Mietvertrag. Haben Sie dort einen beiderseitigen Kündigungsausschluss vereinbart, ist Ihnen die ordentliche Kündigung verwehrt. Nach dem BGH ist das übrigens auch dann der Fall, wenn Sie mit Ihrem Mieter eine Befristung des Mietverhältnisses vereinbart haben, die jedoch unwirksam ist (BGH, Urteil v. 20.03.13, Az. VIII ZR 233/12).

Checkliste: Haben Sie bei Ihrer Kündigung alles bedacht?	<input checked="" type="checkbox"/>
Sie haben die Schriftform eingehalten (Originalunterschrift von allen Vermietern).	<input type="checkbox"/>
Bei der Kündigung durch Dritte haben Sie an die Originalvollmacht gedacht.	<input type="checkbox"/>
Sie haben die Kündigung an alle im Mietvertrag genannten Mieter gerichtet.	<input type="checkbox"/>
Sie haben die Kündigung als solche ausdrücklich benannt, und zwar entweder „fristlos“, „ordentlich“ oder „fristlos und hilfsweise ordentlich“.	<input type="checkbox"/>
Sie haben den Termin, zu dem das Mietverhältnis endet, angegeben.	<input type="checkbox"/>
Bei der ordentlichen Kündigung haben Sie die Kündigungsfrist beachtet, die je nach Wohndauer 3/6/9 Monate beträgt.	<input type="checkbox"/>
Beim selbst bewohnten 2-Familien-Haus haben Sie darauf geachtet, dass die Kündigung verlängert ist, also je nach Wohndauer 6/9/12 Monate beträgt. Sie haben in Ihre Kündigung den Hinweis aufgenommen, dass bei der erleichterten Kündigung kein berechtigtes Interesse erforderlich ist.	<input type="checkbox"/>
Bei der fristlosen Kündigung wurde die 14-tägige Ziehfrist angegeben.	<input type="checkbox"/>
Vor der Kündigung erfolgte nachweislich eine Abmahnung. (Nicht erforderlich bei: Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Mieter hat erklärt, er werde sein vertragswidriges Verhalten keinesfalls ändern; besonders schwerwiegendem Pflichtverstoß.)	<input type="checkbox"/>
Bei der ordentlichen Kündigung: Ein Hinweis auf das Widerspruchsrecht ist erfolgt.	<input type="checkbox"/>
Sie haben der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses widersprochen.	<input type="checkbox"/>
Kündigung wird nachweislich zugestellt, z. B. durch Boten oder Gerichtsvollzieher.	<input type="checkbox"/>