

Nach neuem BGH-Urteil: Was sind eigentlich Härtegründe?



Foto: © decisiveimages - Fotolia.com

Den Ausspruch: „Das ist ja die Härte!“, kennen Sie sicherlich auch oder haben ihn sogar schon einmal benutzt. Was als „Härte“ bei einer Kündigung gilt, steht sogar im Gesetz: In § 574 BGB. Jedenfalls so ungefähr.

Welche weiteren Härtegründe dem Mieter bei einer Eigenbedarfskündigung zur Seite stehen, um das Ende seines Mietvertrags noch etwas bzw. auf unbestimmte Zeit hinauszuzögern, bestimmen am Ende oft die Gerichte.

Autoren: Heidi Schnurr, Rechtsanwältin, Chefredakteurin "meineimmobilie.de"

Worum geht es?

Widerspruch gegen die Kündigung: Auf welche Härtegründe sich der Mieter berufen kann.

Wann sich Ihr Mieter auf Härtegründe berufen kann

Wenn Sie Ihrem Mieter ordentlich kündigen, z. B. wegen Eigenbedarf, kann der nach § 584 BGB Ihrer Kündigung **widersprechen** und verlangen, dass Sie das Mietverhältnis mit ihm fortsetzen. Ob nur für eine bestimmte Zeit oder dauerhaft, hängt davon ab, was für einen Härtegrund Ihr Mieter ins Feld führt.

Härtegründe greifen immer dann, wenn Ihre Kündigung für den Mieter, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts eine Härte bedeuten, die selbst unter Berücksichtigung Ihrer Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist.

Die kündigungstypischen Unannehmlichkeiten (Zeit und Kosten für Wohnungssuche, Umzugskartons packen und Einrichten der neuen Wohnung) zählen dabei noch **nicht** als Härtegrund – da muss der Mieter durch!

Einfach wohnen bleiben geht nicht: Der Mieter muss aktiv suchen!

Das Gesetz nennt lediglich ein Beispiel, wann so ein „Härtefall“ vorliegt: So beispielsweise, wenn der Mieter **keine** neue Wohnung zu zumutbaren Bedingungen findet.

Dazu reicht es **nicht**, wenn z. B. ein Münchner Mieter schlichtweg behauptet, in München herrsche Wohnungsnot bzw. die Wohnungen seien unbezahlbar. Das mag zwar stimmen, allerdings muss der Mieter nachweisen, dass er sich dennoch um eine Wohnung bemüht hat. So beispielsweise auf welche Vermieteranzeigen er sich bisher erfolglos beworben hat oder wo er schon Besichtigungstermine wahrgenommen hat.

Wohnungssuche: Welche Wohnung der Mieter nehmen muss

Der Mieter muss nur eine Wohnung nehmen, die im Preis, Größe, Beschaffenheit und Lage keine **wesentliche** Verschlechterung gegenüber seiner bisherigen Wohnung darstellt.

Gerade ältere Mieter, Großfamilien, Geringverdiener oder Ausländer haben es schwer, eine neue Wohnung zu finden. Dennoch müssen auch sie sich nachweisbar **zumindest** bemühen, eine Ersatzwohnung zu finden.

Hohes Alter und Gebrechlichkeit zählen als Härtegrund

Das Sprichwort: „*Einen alten Baum kann man nicht verpflanzen*“, gilt nur teilweise im Mietrecht. Ein hohes Alter **allein** ist meist noch **kein** Grund, nicht doch noch umziehen zu müssen. Auch nicht die jahrzehntelange **Mietdauer**.

Es müssen **zusätzlich** meist noch weitere Punkte hinzutreten, damit ein älterer Mieter in seiner Wohnung bleiben darf. So beispielsweise Gebrechlichkeit oder Demenz oder wegen der extrem langen Mietdauer (über 20 Jahre) und einer damit einhergehenden „Verwurzelung“ mit der Umgebung.

Gerade hat der BGH dazu entschieden, dass die Gerichte dies auch notfalls mittels eines **Sachverständigengutachtens** nachprüfen müssen und eine solche Mieterbehauptung nicht einfach als wahr unterstellen dürfen (BGH, Urteil v. 15.3.2017, VIII ZR 270/15).

Krankheit und Behinderung zählen ebenfalls als Härtegrund

Ist der Mieter schwer krank (geistig, körperlich oder seelisch), ist ihm **kein** Umzug zumutbar. Jedenfalls nicht, solange er noch schwer krank ist. Deswegen werden die Gerichte meist den Mietvertrag auf bestimmte Zeit verlängern, je nachdem, um was für eine Krankheit es sich handelt.

So liegt ein Härtegrund vor, wenn der 15-jährige, schwer geistig behinderte Sohn einer Mieterin sich nur schwer einer neuen Umgebung anpassen kann.

Für ein Fortsetzen des Vertrags reicht es bereits, wenn sich der Gesundheitszustand des Mieters bei einem Umzug **erheblich** verschlechtern könnte. Allerdings: Auch das muss der Mieter erst einmal beweisen!

Hochschwangere muss nicht ausziehen – vorerst jedenfalls

Steht die Mieterin, die Frau oder die Tochter des Mieters kurz vor der Geburt, ist ihr ein Umzug weder körperlich noch psychisch zumutbar. Deswegen muss der Vermieter das Mietverhältnis erst einmal fortsetzen bis zur Geburt und einer gewissen Zeit danach.

Wer investiert hat, dem dürfen Sie nicht gleich wieder kündigen

Haben Sie dem Mieter zugesagt, dass er z. B. die nächsten paar Jahre bei Ihnen wohnen kann, ist das für sich genommen noch **kein** Härtegrund.

Hat er jedoch viel Geld in den Umbau Ihrer Wohnung gesteckt, müssen Sie ihm allerdings die Chance geben, seine Investitionen „abzuwohnen“. Dabei gilt: Ein Betrag von einer Jahresmiete ist erst in 4 Jahren abgewohnt.

Arbeits- und Prüfungsstress ist ein vorübergehender Härtegrund

Mitten in der Examensvorbereitung, während der Promotionsarbeit oder im Abi-Stress des Sohnes des Mieters, erhält dieser die Kündigung: Das gilt als Härtegrund, sodass sich der Mietvertrag erst einmal bis zum Ende der Prüfung fortsetzt, sofern der Mieter der Kündigung widerspricht.

Neubau des Mieters verzögert sich? Mieter darf „verlängern“

Sie haben Ihrem Mieter gekündigt. Der hat sich sowieso schon wegen seines Jobwechsels nach einer neuen Wohnung umgesehen bzw. baut gerade sein Eigenheim.

Müsste er jetzt nur ein paar Monate „überbrücken“, ist ihm ein Zwischenumzug nicht zumutbar. Allerdings muss er Ihnen exakt mitteilen, **wann** er dann auszieht. So lange wird das Gericht den Mietvertrag „verlängern“.

Berufstätige Alleinerziehende können sich auf Härte berufen

Teilweise nehmen die Gerichte auf alleinerziehende Elternteile besonders Rücksicht, weil sie es am Wohnungsmarkt schwer haben. Gerade, wenn sie berufstätig sind oder noch studieren, können sie sich deswegen bei einer Eigenbedarfskündigung auf soziale Härte berufen und damit sogar erreichen, dass sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortsetzt.



meineimmobilie.de-Tipp

Der Mieter kann bis 2 Monate **vor** Ende des Mietvertrags **Widerspruch** gegen Ihre Kündigung einlegen. Je nach Kündigungsfrist hat er dann mindestens 1 Monat, bei einer 9-monatigen Kündigungsfrist sogar 7 Monate Zeit, Ihrer Kündigung zu widersprechen.

Beispiel:

Sie kündigen im März mit der 3-Monatsfrist. Der Mietvertrag endet Ende Juni. Dann kann der Mieter noch bis Ende April Ihrer Kündigung widersprechen und Härtegründe vorbringen.

Wichtig: Diese Widerspruchsfrist gilt nur dann, wenn Sie den Mieter schon im Kündigungsschreiben auf sein Widerrufsrecht, die Form (geht nur schriftlich!) und die Frist hingewiesen haben! Sonst kann der Mieter sogar noch **im** Räumungsprozess Widerspruch gegen Ihre Kündigung einlegen.

Der Mieter hat nicht nur bei einer Eigenbedarfskündigung ein Widerspruchsrecht, sondern bei allen **ordentlichen** Kündigungen (**nicht** bei **fristlosen!**). Der Mieter muss nicht gleich eine Widerspruchsbegründung beifügen. Er muss sie aber auf Verlangen des Vermieters nachreichen.