

---

# 7 Schutz des Mieters durch die Sozialklausel

Wenn dem Mieter eine Kündigung ins Haus flattert, ist er nicht schutzlos: Er kann unter bestimmten Umständen einer ordentlichen Kündigung mit Kündigungsfrist und einer außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Kündigungsfrist des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.

---

## 7.1 Besondere Härte

Diese Möglichkeit hat der Mieter in Fällen, in denen die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine besondere Härte bedeuten würde (§ 574 Abs. 1 BGB).

### Wann greift die Sozialklausel nicht?

Nicht anwendbar ist die Sozialklausel bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter wegen der Vertragsverletzung des Mieters zwar ordentlich kündigt, aber zu einer fristlosen Kündigung berechtigt wäre.



#### ACHTUNG

Hat der Mieter gekündigt, ist ein Widerspruch ausgeschlossen, ebenso bei Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags.

---

Natürlich muss die Kündigung des Vermieters wirksam sein. Eine unwirksame Kündigung beendet das Mietverhältnis nicht und bedarf deshalb auch keines Mieterwiderspruchs.

Die Sozialklausel ist außerdem in folgenden Fällen nicht anwendbar:

- Der Wohnraum ist nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet.
- Die Wohnung ist Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.
- Der Wohnraum wurde durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet.



#### ACHTUNG

Für den Widerspruch des Mieters ist die Schriftform erforderlich (§ 574b Abs. 1 BGB), eine Begründung muss er nicht umfassen. Schon im Kündigungsschreiben sollte der Vermieter den Mieter auf dessen Widerspruchsrecht und die dafür erforderliche Form und Frist hinweisen. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden. Soweit der Vermieter nicht auf diese Frist im Kündigungsschreiben hingewiesen hat, kann der Mieter auch noch im Räumungsprozess den Widerspruch erklären.

### 7.1.1 Was ist unter einer Härte zu verstehen?

Liegt für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte vor, kann der Kündigung widersprochen werden. Grundsätzlich kommen dabei alle Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art in Betracht. § 574 Abs. 2 definiert, was unter einer Härte zu verstehen ist:

- Danach liegt zum Beispiel eine Härte vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Es ist aber Sache des Mieters, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ersatzwohnung zu finden. Der Mietpreis ist ihm zumutbar, wenn er aufgrund seiner finanziellen Verhältnisse den geforderten Preis bezahlen kann. Der Mieter muss auch gewisse Verschlechterungen in Kauf nehmen und darf seine Wohnungssuche nicht auf das bisherige Wohngebiet beschränken (LG Hamburg, Urteil v. 9.1.2003, 307 S 118/02; LG Itzehoe, Beschluss v. 20.12.2013, 9 S 31/13).



#### TIPP

**Wendet der Mieter ein, dass er keine vergleichbare Wohnung findet, muss er den Umfang seiner Bemühungen zur Wohnungssuche darlegen und beweisen.**

- Ist der Mieter schon sehr alt und mit der Wohnsituation stark verwurzelt, weil er lange in der Wohnung gelebt hat, kann dies — häufig auch in Verbindung mit alterstypischen Krankheiten — dazu führen, dass der Mieter räumungsunfähig ist.
- Kann der Mieter wegen Krankheit nicht geräumt werden, ist dies ebenfalls ein Härtegrund. Dies gilt sowohl für körperliche wie für geistige oder seelische Erkrankungen. Auch einem körperlich oder geistig behinderten Mieter kann häufig ein Umzug nicht zugemutet werden.

- Steht die Mieterin oder eine Familienangehörige kurz vor der Niederkunft, gilt dies als Härtegrund wegen der allgemeinen physischen und psychischen Belastungen.
- Hat der Mieter viel Geld in die Wohnung gesteckt und durfte er auf eine lange, vom Vermieter zugesicherte Mietzeit vertrauen, kann die frühzeitige Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere, durch Gründe des Vermieters nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten.
- Ist der Mieter gerade zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses sehr stark belastet, kann dies dazu führen, dass er wegen eines Härtegrundes in der Wohnung bleiben kann. Das gilt etwa dann, wenn es sich bei dem Mieter um einen Studenten handelt, der kurz vor dem Examen steht. Auch wenn den Kindern des Mieters durch einen Umzug große schulische Probleme wegen eines Schulwechsels entstehen würden, kann sich der Mieter gegen die Kündigung zur Wehr setzen.

**ACHTUNG**

Mieter mit schulpflichtigen Kindern müssen in der Regel nicht außerhalb der Schulferien umziehen.

---

## 7.1.2 Weitere Härtegründe

Weitere Gründe, die für eine Härte sprechen, können sein:

- Müsste der Mieter einen Zwischenumzug in Kauf nehmen, weil er bereits eine andere Wohnung in Aussicht hat, kann dies als besondere Härte gewertet werden. Wenn aber der Ersatzwohnraum erst ein bis zwei Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses bezogen werden kann, ist ein Zwischenumzug zumutbar (AG Tübingen, Urteil v. 22.4.1985, 8 C 203/85).
- Bei der Frage, ob dem Mieter der Auszug zumutbar ist, kann es auch auf dessen schlechte Vermögens- und Einkommensverhältnisse ankommen.
- Kinderreiche Familien haben es in der Regel besonders schwer, eine neue Wohnung zu finden. Dies muss bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen mit in die Waagschale geworfen werden.
- Dies gilt auch für Alleinerziehende mit Kindern. Auch sie haben häufig Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

## **7.2 Wonach die Gerichte entscheiden**

Ob die Härtegründe des Mieters greifen, also dazu führen, dass er in der Wohnung bleiben kann, hängt auch von den berechtigten Interessen des Vermieters ab. Dies sind nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe oder solche, die nachträglich entstanden sind (§ 574 Abs. 3 BGB).

---

### **7.2.1 Auswirkungen für beide Seiten**

Bei der Interessenabwägung wird danach gefragt, welche Auswirkungen eine Vertragsbeendigung für den Mieter hat und wie sich eine Vertragsfortsetzung auf den Vermieter auswirkt. Das Interesse des Mieters an seiner Gesundheit ist höher zu bewerten als das allgemeine Finanzinteresse des Vermieters. Der Wunsch des Vermieters, in der eigenen Wohnung zu leben, kann aber höher bewertet werden als die Finanzinteressen seines Mieters

---

### **7.2.2 Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch**

Kommt das Gericht zu der Meinung, dass das Mietverhältnis fortzusetzen ist, entscheidet es gleichzeitig über die Dauer der Fortsetzung und über die Bedingungen dafür (§ 308a Zivilprozessordnung [ZPO]).

In der Regel wird der Richter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit anordnen, also einen Zeitpunkt bestimmen, in dem die Härte für den Mieter wegfällt. Im Ausnahmefall, etwa bei hohem Alter und Krankheit, kann das Mietverhältnis auch auf unbestimmte Zeit verlängert werden.

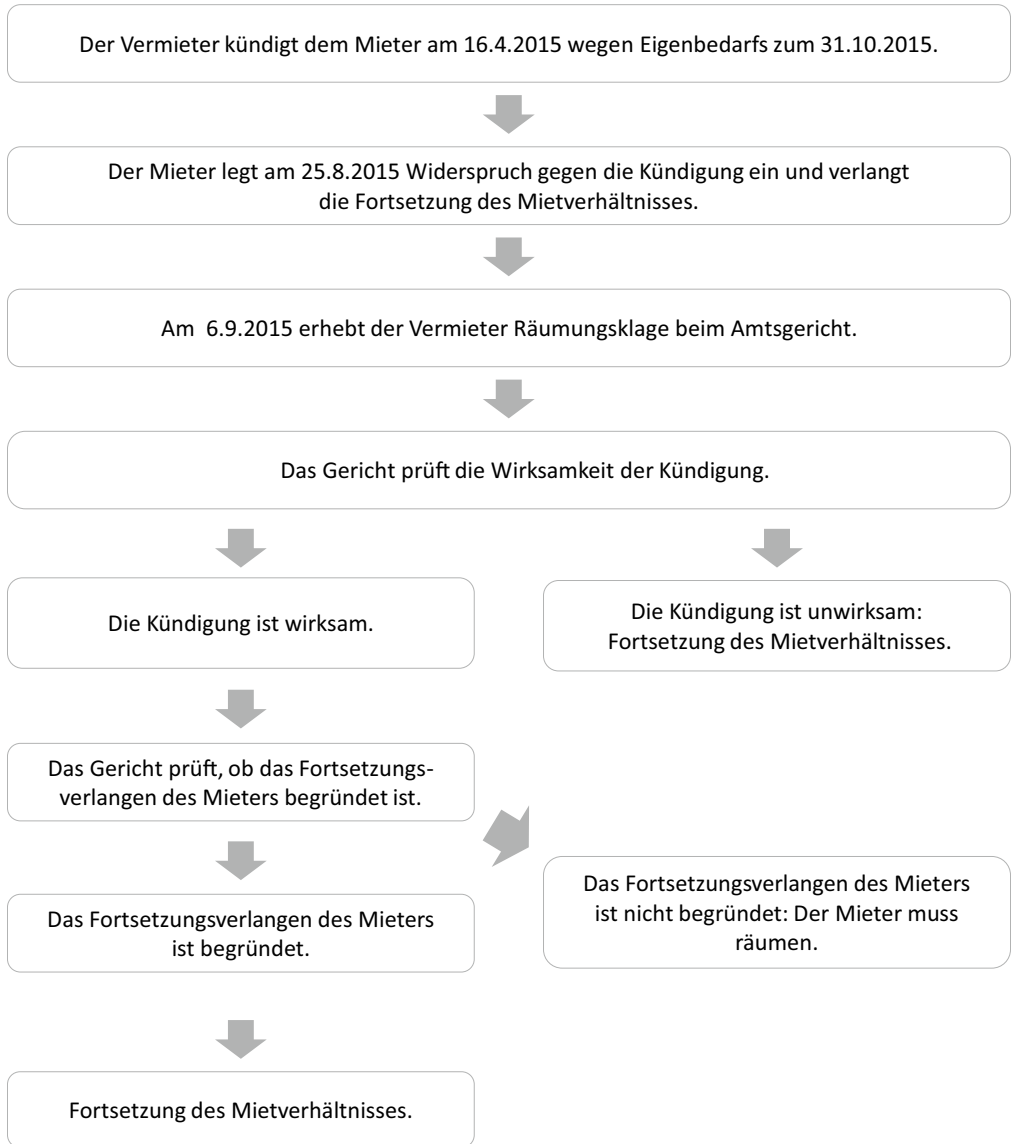


Abbildung 6: Schutz des Mieters durch die Sozialklausel