



Sozialklausel und Härtefallregelung

Oftmals wird ein Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung mit dem **Vorliegen eines Härtefalls** begründet. Trifft diese sogenannte Härtefallregelung zu, stehen die Interessen des Mieters über denen des Vermieters.

In diesem Fall kann der Vermieter den Eigenbedarf nicht mehr durchsetzen, denn hier kommt **die Sozialklausel** zum Tragen.

Im Mietrecht wird nach **§ 574 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** definiert, was unter einer „übermäßigen Härte“, also der Sozialklausel zu verstehen ist. Sie können sich im Widerspruchsschreiben **auf diesen Paragraphen beziehen** und so die Begründung für den Widerspruch einleiten.

Da die Eigenbedarfskündigung **nur im Wohnraummietrecht** vorkommt, trifft dies auch auf die Sozialklausel zu. Diese Regelung kann daher auch **bei Kündigungen von Wohnraum** angewendet werden.

Wie bereits beschrieben, handelt es sich **immer um Einzelfallentscheidungen**, wenn es darum geht, ob ein Härtefall vorliegt und die Sozialklausel wirksam wird.

Dennoch **gelten hohes Alter, Krankheit, die lange Wohndauer** und zu erwartende starke negative Folgen eines Umzugs meist als ausreichend für eine Härtefallregelung, insbesondere dann, wenn sie zusammen vorliegen.

Wohnen Sie bereits sehr lange in der betroffenen Wohnung und ein Umzug würde Sie aus Ihrem sozialen Umfeld herausreißen, greift in der Regel die Sozialklausel. Oder ist ein Ehepartner bzw. Haushaltsangehöriger **pflegebedürftig oder auf Einrichtungen in der Nähe** des Wohnortes angewiesen, kann ebenfalls ein Härtefall vorliegen.

Wohnen Sie außerdem mit schulpflichtigen Kindern in der Wohnung oder dem Haus und kann diesen ein Schulwechsel nicht zugemutet werden, kann auch übermäßige Härte angenommen werden.



Auch das **Nichtvorhandensein von Ersatzwohnraum** kann als Härtefall gewertet werden, genauso wie das **finanzielle Unvermögen** den neuen Wohnraum zu bezahlen.

Die **Sozialklausel** kann bei folgenden Bedingungen **jedoch nicht herangezogen** werden:

- Es liegt ein befristeter Mietvertrag vor. Befristete Verträge enden automatisch ohne Kündigung.
- Es handelt sich um einen Gewerberaummietverhältnis.
- Der Vermieter hat eine fristlose außerordentliche Kündigung ausgesprochen.
- Es handelt sich um möblierte Zimmer in der Wohnung des Vermieters (Ausnahme: der Untermieter bewohnt das Zimmer mit seiner Familie auf Dauer, § 549 II 2 BGB).
- Es ist nur ein zum vorübergehenden Gebrauch gemieteter Wohnraum.
- Der Mieter hat das Mietverhältnis selbst gekündigt.

Was tun, wenn der Vermietet den Eigenbedarf nur vortäuscht?

Der **zweithäufigste Grund für Mieter, Widerspruch** gegen die Eigenbedarfskündigung einzulegen, ist der Verdacht, der vom Vermieter geltend gemachte Bedarf existiere nicht.

Vermuten Sie also, **dass der Eigenbedarf** seitens des Vermieters oder der benannten Bedarfsperson **gar nicht besteht**, müssen Sie Ihre Vermutung nachweisen können.

Die Beweispflicht liegt bei Ihnen als Mieter.

Der Nachweis darf hier **selbstverständlich nicht illegal erfolgen** oder durch einen ungerechtfertigten Eingriff in die Privatsphäre des Vermieters oder der Bedarfsperson erfolgen.



Das heißt, das **Verfolgen oder auch das intensive Beobachten** des Vermieters oder der Bedarfsperson sowie deren Umfeld sollten Sie in jedem Fall unterlassen.

Darüber hinaus handelt es sich beim **Bedrängen oder Bedrohen** von Personen sowie beim **Bruch des Briefgeheimnisses**, um weitere Informationen zu erhalten, um strafbare Handlungen.

Können Sie z. B. jedoch durch eine neue **Wohnungsanzeige** beweisen, dass Ihre Wohnung gar nicht durch den Vermieter oder der benannten Bedarfsperson genutzt werden soll, ist dies ein legitimer Beweis.

Auch der Nachweis, dass die Wohnung für die vom Vermieter **angegebene Nutzung völlig ungeeignet** ist, z. B. wenn ein sechsköpfige Familie in eine Drei-Raum-Wohnung ziehen soll, kann als Beweis angebracht werden.

Diese Fakten könnten darauf hinweisen, dass der Vermieter den Eigenbedarf vortäuscht:

- Die alte Wohnung steht in Immobilienanzeigen.
- Zeitgleich mit der Eigenbedarfskündigung werden Wohnungen im Haus oder der Wohnanlage frei.
- Eventuell prüfen, welcher Name auf dem Klingelschild der alten Wohnung nach dem Auszug erscheint. Denn die Bedarfsperson muss im Kündigungsschreiben namentlich benannt sein.
- Eventuell auch Nachbarn, mit denen Sie bekannt sind, befragen, wer in die Wohnung eingezogen ist oder ob es vielleicht Wohnungsbesichtigungen gab, die auf eine Weitervermietung hindeuten würden.
- Vermuten Sie, dass die Wohnung oder das Haus nach Ihrem Auszug leer weiterverkauft wurde, kann ein Blick ins Grundbuch hilfreich sein. Hier wird der neue Eigentümer aufgeführt. Allerdings muss ein begründetes Interesse vorliegen, um Einblick zu erhalten (das Kündigungsschreiben kann als Nachweis angebracht werden).



Sind **im Widerspruch genug Indizien oder gar konkrete Beweise** aufgeführt, muss der Vermieter diese eindeutig entkräften können. Kann er dies nicht, wird die Eigenbedarfskündigung unwirksam.

Der Vermieter macht sich mit einem **nachweislich vorgetäuschten Eigenbedarf** des Betruges **strafbar** sowie gegenüber dem Mieter **schadensersatzpflichtig**. Dies ist im **§ 280 Abs. 1 BGB** geregelt.

In den meisten Fällen handelt es sich dann um einen **Schadensersatz, der in Form von Geldleistungen** vom Vermieter an den Mieter gezahlt werden muss.

Dies **umfasst alle finanziellen Schäden**, die dem Mieter entstanden sind.

Kosten, die in der Regel zum Schadensersatz zählen:

- Kosten für einen Rechtsanwalt, wenn die Kündigung rechtlich überprüft wurde
- Alle Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen, wie etwa Inseratskosten, Maklerkosten, Kosten für die Ummeldung (Telefon, Nachsendeauftrag usw.). Hinzu kommen hier die Kosten für den Umzug selbst, wie Räumungs- und Transportkosten
- Kosten für die Renovierung der neuen Wohnung
- Aufwendung für die bei Wohnungsbesichtigungen verbrauchten Urlaubstage
- Mehrkosten, die durch die Anmietung der gleichwertigen Wohnung (Qualität und Ausstattung) entstanden sind

Der Vermieter ist nach § 280 Abs.1 BGB verpflichtet, **den Zustand wieder herzustellen**, der ohne die unwirksame Eigenbedarfskündigung bestehen würde.

Der Vermieter **muss demnach alle angefallenen Kosten vollständig übernehmen und dem Mieter erstatten**.

Eine **Ausnahme** gibt es hier nur, wenn ein **Aufhebungsvertrag** geschlossen wurde und diesbezüglich schon **Abstandszahlungen** geleistet wurden. Diese Zahlungen werden dann mit der Schadensersatzforderung **verrechnet**.



Fazit

Eine Eigenbedarfskündigung bedeutet immer eine enorme Umstellung für den betroffenen Mieter. Zunächst steht immer die Frage im Raum, was in solch einer Situation zu tun ist.

Sie haben als Mieter mehrere Möglichkeiten mit einer Eigenbedarfskündigung umzugehen. Ruhe bewahren und mit dem Vermieter ins Gespräch kommen, ist oftmals der beste Ansatz, um eine Lösung zu finden.

Wissen Sie über die rechtlichen Grundlagen, auf denen eine Eigenbedarfskündigung basiert und über die Voraussetzungen, die diese erfüllen muss, Bescheid, können Sie sich der Situation vorbereitet stellen.

Es ist immer ratsam, eine Eigenbedarfskündigung gründlich zu prüfen.

Gehen Sie das Kündigungsschreiben Ihres Vermieters Schritt für Schritt durch. Kontrollieren Sie es in Bezug auf die Einhaltung der Fristen, die berechtigten Gründe und für wen der Bedarf angemeldet wurde.

Wurden die Sperr- und Kündigungsfristen eingehalten? Ist die Begründung nachvollziehbar und detailliert dargelegt oder ist Ihnen nicht klar, warum Eigenbedarf bestehen soll?

Auf Grundlage Ihrer Antworten zu diesen Fragen können Sie Ihr weiteres Vorgehen bestimmen. Sie können nun die Kündigung akzeptieren oder von Ihrem Recht, Widerspruch einzulegen, Gebrauch machen.

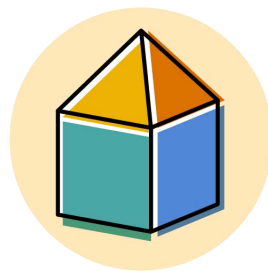
Sind Sie sich unsicher und benötigen weitere Hilfe bezüglich einer Eigenbedarfskündigung? Der Mieterschutzbund, Mietervereine und auch fachkundige Rechtsanwälte können Sie hierbei unterstützen und Ihnen bezüglich Ihrer Rechte zur Seite stehen.



Bildnachweise und Impressum

Fotolia.com / © Henry Czauderna

Unter diesem Link gelangen Sie zu unserem Impressum: [**Impressum**](#)



Herausgegeben von **Mietrecht.com**