

## KONSUM &amp; MEHR

## Warm bis frostig

## Winterreifenpflicht gilt „situativ“

Von Oktober bis Ostern auf Winterreifen zu fahren – das ist eine oft zitierte Faustregel. Rechtlich hat sie keine Relevanz, so der ADAC. Wenn es etwa aktuell schneit oder es glatt auf den Straßen wird, müssen Winterreifen am Auto sein. Sonst droht ein Bußgeld ab 60 Euro und ein Punkt in Flensburg. Auch mit der Versicherung kann es Probleme geben. So könnte eine Kaskoversicherung etwa nach einem Unfall wegen grober Fahrlässigkeit Leistungen kürzen. Und Ärger mit der gegnerischen Kfz-Haftpflichtversicherung könnte es bei einem unver-schuldeten Unfall geben, da man sich je nach Einzelfall laut ADAC ein Mitverschulden anrechnen lassen müsse.

Denn die sogenannte situative Winterreifenpflicht in Deutschland verlangt stets Winterreifen bei winterlichen Straßenverhältnissen. Daher rät der Autoclub allen, die nun schon auf Sommerreifen unterwegs sind: Das Auto bei winterlichen Wetter- und Straßenverhältnissen stehen lassen und etwa öffentliche Verkehrsmittel nutzen. Oder eben die Winterreifen wieder aufziehen. dpa

## DAS URTEIL

## Unterkunft für Monteure?

Das Einfamilienhaus mal eben ohne Genehmigung umfunktionieren und an zahlreiche Monteure vermieten? Das kann zwar lukrativ sein, zulässig ist es aber nicht, wie ein Beschluss des Verwaltungsgerichts Neustadt zeigt.

Geklagt hatte ein Mann, dem die Bauaufsichtsbehörde eine solche Nutzung untersagt hatte. Er war Eigentümer eines Einfamilienhauses und hatte dieses an mehrere Personen als Monteure untervermietet. Die Bewohner nutzten das Haus nur am Wochenende oder im Urlaub als Schlafstätte. Unter der Woche arbeiteten die Monteure allesamt an weit entfernten Orten. Ausgestattet war das Haus sehr spartanisch, Aufenthaltsräume fehlten.

Das Verwaltungsgericht stützte die Nutzungsuntersagung der Bauaufsichtsbehörde. Auch das Gericht stellte fest, dass die Nutzung des Hauses als Monteureunterkunft keine Wohnnutzung darstellt. Diese ergebe sich erst durch eine auf Dauer angelegte Hauslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Dafür seien nicht zuletzt Aufenthalts- und private Rückzugsräume erforderlich.

Aufgrund der spartanischen Ausstattung diene das Gebäude lediglich als Schlafstätte und befriedige selbst einfache Wohnbedürfnisse nicht, befand das Gericht. Auch die Wohndichte spielte bei der Entscheidung eine Rolle. dpa  
Az.: 4 L 1213/23.NW

## Kündigung in der Post

Droht der Verlust der Mietwohnung, heißt es, kühlen Kopf zu bewahren und sich Rat zu holen

VON MECHTHILD HENNEKE

Knapp 60 Prozent der Deutschen leben nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes in Mietwohnungen und riskieren damit grundsätzlich, eine Kündigung zu erhalten. Zwar schützt das Gesetz die Rechte von Mieterinnen und Mietern, doch auch Vermieter verfügen über berechnete Ansprüche auf ihr Eigentum. In der derzeit schwierigen Lage auf dem Wohnungsmarkt löst diese Situation bei vielen Menschen Ängste aus. Zu Recht: Kündigungen sind immer häufiger ein Thema bei Mietervereinen. Rolf Janßen ist Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V., des größten Mietervereins in Hessen. Er berichtet, dass die Beratungsfälle wegen Kündigungen mittlerweile sechs bis sieben Prozent der Gesamtmenge ausmachen. Früher waren es drei bis vier Prozent.

Welche Gründe für eine Kündigung sind rechtens, welche nicht, das haben wir Fachleute gefragt. Und was können Mieter:innen machen, wenn sie die Kündigung erhalten?

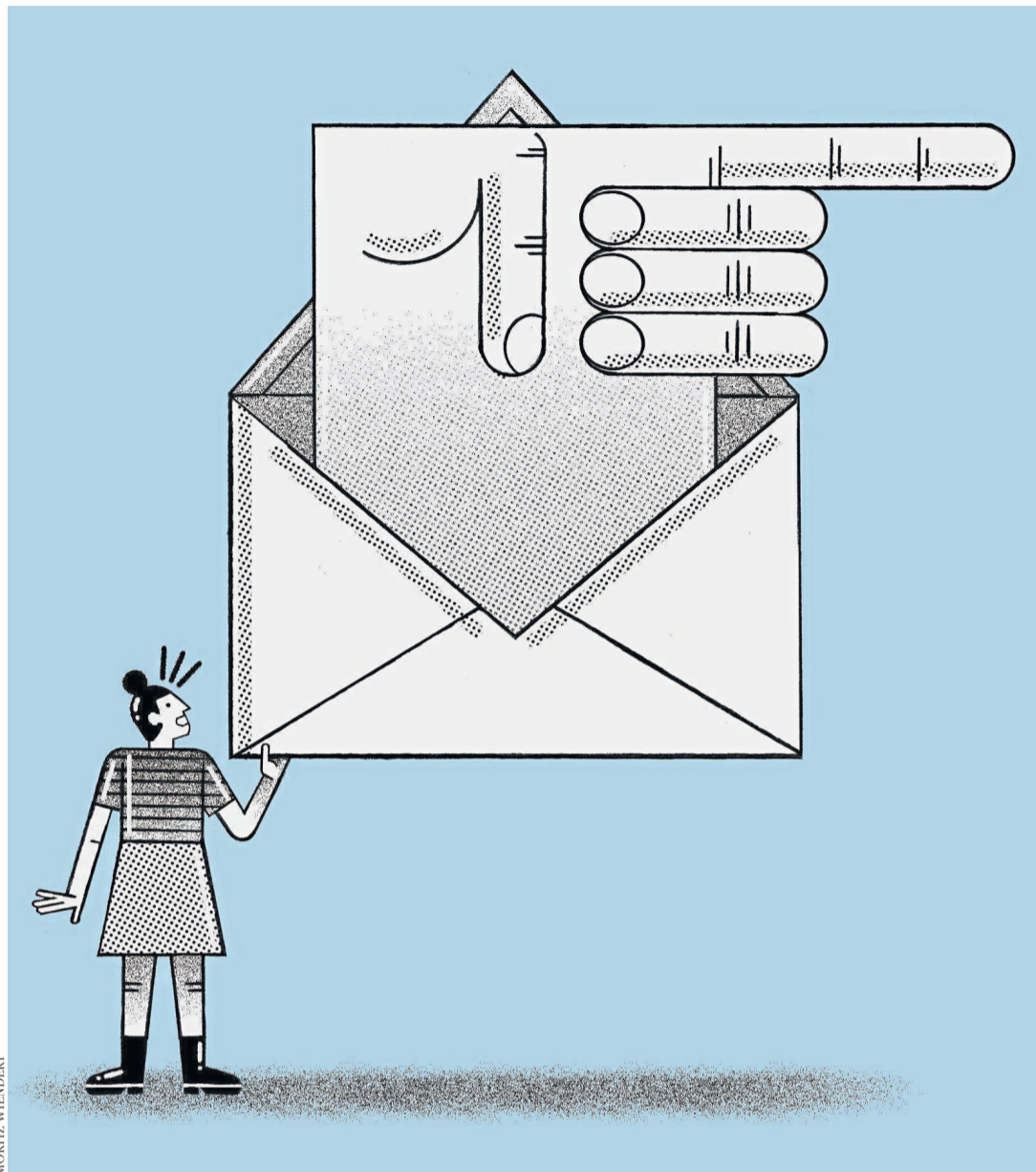
## Erste Schritte

Der wichtigste Rat: „Kühlen Kopf bewahren“, sagt Janßen. Viele Mieter:innen kämen in die Beratung nach Frankfurt und wollten sofort mit dem Vermieter in Kontakt treten und Widerspruch einlegen, um die Kündigung abzuwenden. Davor warnt Janßen: „Wenn der Mieter Widerspruch einlegt, kann der Vermieter sofort in eine Räumungsklage gehen.“ Deshalb rät er, erst einmal genau zu schauen, wie mit der Kündigung umgegangen werden kann.

Eine exakte Prüfung empfiehlt auch Wibke Werner, Geschäftsführerin vom Berliner Mieterverein. Eine Kündigung müsse zum Beispiel formale Voraussetzungen erfüllen. Sie muss schriftlich erfolgen und handschriftlich unterschrieben sein. Schließlich müssten die Kündigung begründet und der Kündigungsgrund nachvollziehbar dargelegt werden. Bei der Prüfung können Mietervereine oder Rechtsanwälte helfen. „Es ist wichtig, sofort Rechtsberatung von professioneller Seite einzuholen“, sagt Janßen. Um sich an einen Mieterverein zu wenden, muss man Mitglied sein. Also rechtzeitig kümmern!

## Mögliche Kündigungsgründe

Die Eigenbedarfskündigung ist ein häufiger Kündigungsgrund. „Sie ist rechtens, Eigenbedarf ist gegeben, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, Haushaltsangehörigen oder eine nahestehende Person benötigt. Der Vermieter muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe angeben. „Häufig erweisen sich Eigenbedarfskündigungen als ungerechtfertigt“, sagt Werner. Das könne der Fall sein, wenn im Haus eine andere geeignete Wohnung leer steht oder frei wird, wenn die Gründe für die Kündigung bereits bei dem Abschluss des Mietver-



trags vorhersehbar waren oder wenn der Kündigungsgrund nur vorgeschoben ist.

Ein weiterer Kündigungsgrund ist die Pflichtverletzung durch den Mieter. „Das können Zahlungsrückstände oder ein unrechtmäßiges Verhalten gegenüber dem Vermieter wie Beleidigungen sein“, sagt Janßen. Ein Zahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten kann einen Vermieter dabei zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen, bei der er keine Kündigungsfrist einhalten muss. „Nach dem Gesetz kann diese Kündigung durch den Mieter geheilt werden“, sagt Janßen. Das bedeutet, dass die Kündigung zurückgezogen werden muss, wenn der Mieter seine Schulden bezahlt. Kommt es innerhalb von zwei Jahren aber zu einem erneuten Zahlungsrückstand, kann der Vermieter endgültig fristlos kündigen.

Wirtschaftliche Gründe können ebenfalls zu einer rechtlich korrekten Kündigung führen. „Wenn der Vermieter das Haus abreißen lassen will, weil es nicht mehr rentabel ist, kann er den Mietern kündigen“, sagt Janßen. Nicht legal ist es zu kündigen, um bei einer Neuvermietung die Miete zu erhöhen. Auch der Verkauf einer Wohnung ist kein Kündigungsgrund.

Ein neuer Kündigungsgrund sind ausstehende Nachzahlungen bei Nebkostennachforderungen. „Das kommt vor, ist aber bis-

her rechtlich umstritten“, sagt Janßen. Die Nebenkosten seien Teil der Mietzahlung, insofern rät Janßen dazu, erst zwei Monate vor Ablauf der Kündigung Widerspruch einzulegen. „Bei alten Mietverträgen kann die Frist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses mehr als zwölf Monate, manchmal auch zwei Jahre oder sogar länger betragen“, erläutert Janßen. Um dem Vermieter nicht frühzeitig die Möglichkeit zu geben, in die Räumungsklage zu gehen, sollte der Widerspruch so spät wie möglich erfolgen.

## Widerspruch einlegen

Ergeben sich Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Kündigung, rät Janßen dazu, erst zwei Monate vor Ablauf der Kündigung Widerspruch einzulegen. „Bei alten Mietverträgen kann die Frist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses mehr als zwölf Monate, manchmal auch zwei Jahre oder sogar länger betragen“, erläutert Janßen. Um dem Vermieter nicht frühzeitig die Möglichkeit zu geben, in die Räumungsklage zu gehen, sollte der Widerspruch so spät wie möglich erfolgen.

## Kündigungsfrist

Für Vermieter gilt bei Mietverträgen, die vor weniger als fünf Jahren abgeschlossen wurden, eine dreimonatige Kündigungsfrist. Bei fünf bis acht Jahre alten Mietverträgen sind es sechs Monate, danach neun Monate. Verträge, die vor 2001 abgeschlossen wurden, haben längere Fristen, zum Beispiel zwölf Monate. 2001 gab es eine Mietrechtsreform. Unter Umständen liegt zusätzlich eine Verlängerungsklausel vor. Das bedeutet, dass sich das Mietverhältnis um jeweils ein Jahr verlängert, sofern es nicht innerhalb der im Mietvertrag festgelegten Frist gekündigt wird, sagt Janßen.

## Mieterverein oder Rechtsanwalt

Ob Anwalt oder Beratung durch den Mieterverein – eine Kündigung ist ein derart einschneidendes Ereignis, dass man sich entweder bei dem einen oder anderen Rat suchen sollte. „Mietervereine prüfen, ob eine Kündigung wirksam ist, ob die Formalien und die Kündigungsfrist eingehalten ist und ob der behauptete Kündigungsgrund nicht vorgeschoben ist“, sagt Werner. In der Auseinandersetzung mit dem Vermieter könnten Mietervereine unterstützen und zum Beispiel den Schriftverkehr mit dem Vermieter führen oder Mietende auch hinsichtlich eines taktischen Vorgehens beraten. „Kommt es wegen der Kündigung zu einem Gerichtsverfahren, sollte man einen Anwalt mit der Verteidigung gegen die Räumungsklage beauftragen“, rät Werner.

## Abfindung

„Eine Abfindung wird manchmal vom Vermieter gezahlt, um einen langen Rechtsstreit zu verhindern“, sagt Janßen. Die Summe müsse angemessen sein, um den Aufwand für den Mieter abzudecken. Dazu können Umzugskosten, neues Mobiliar oder eine höhere Miete gehören. „Je nach Mietvertrag können Abfindungssummen von 10000 bis 15000 Euro realistisch sein, in einigen Fällen noch mehr“, sagt Janßen. Angebote von 1000 oder 2000 Euro würden in den allermeisten Fällen nicht reichen.