

ANZEIGE

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kein Schriftformerfordernis bei Härtefallwiderspruch des Mieters

Frau Meier aus München fragt:

Ich habe eine Kündigung wegen Eigenbedarfes ausgesprochen. Darin wurde der Mieter belehrt, dass er der Kündigung schriftlich widersprechen kann. Nun wurde mir bekannt, dass es hierzu eine gesetzliche Neuerung gibt. Wie ist nun die Rechtslage?



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Im Zusammenhang mit der ordentlichen Kündigung von Wohnraum-mietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis im Wesentlichen die Eigenbedarfskündigung. Der sogenannte Härtefallwiderspruch musste nach bisherigem Recht schriftlich durch den Mieter eingelegt werden. Dies wurde durch das Bürokratienteilungsgesetz geändert: Jetzt kann der Mieter den Härtefallwiderspruch auch in Textform einlegen.

Seit 01.01.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit zum Beispiel auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen sie auf die Möglichkeit des Widerspruches hinweisen.

Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen hat, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären. Belehrt der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches, etwa dass dieser nach wie vor – trotz der Gesetzesänderung – schriftlich zu erklären ist – so dürfte eine unzureichende Belehrung vorliegen, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden kann.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in
allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

