

Übersicht: Sozialklausel und Räumungsschutz – so unterscheiden Sie die Rechte Ihres Mieters

	Sozialklausel = Materielle Räumungsfrist	Räumungsschutz = Prozessuale Räumungsfrist
Worum geht es?	Ein Mieter genießt Schutz nach der sogenannten Sozialklausel. Danach kann ein Mieter einer ordentlichen Kündigung widersprechen, wenn diese für ihn oder für einen seiner Familien- bzw. Haushaltsangehörigen eine „Härte“ darstellt.	Über die Sozialklausel hinaus kann einem Mieter vom Gericht ein befristeter Räumungsaufschub zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (oder von sonstigen Nachteilen gleichen Gewichts) eingeräumt werden.
Wo ist das geregelt?	§§ 574 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	§§ 721, 794a Zivilprozessordnung (ZPO)
Wer darf die Frist beantragen?	Der Mieter, dem gekündigt wurde.	Der Mieter; das Gericht kann aber auch selbst von Amts wegen dem Mieter eine Räumungsfrist gewähren.
Was muss der Mieter tun?	Der Mieter muss der ordentlichen Kündigung schriftlich widersprechen, und zwar bis spätestens 2 Monate vor dem Ablauf der Kündigungsfrist.	Der Mieter muss spätestens 2 Wochen vor dem Tag, an dem er die Wohnung zu räumen hat, eine Räumungsfrist bei Gericht beantragen.
Worauf wird diese Frist angewendet?	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnraummietverträge, die vom Vermieter ordentlich gekündigt wurden (z. B. wegen Eigenbedarfs) ■ Wohnraummietverträge, die vom Vermieter aufgrund eines Sonderkündigungsrechts „außerordentlich mit gesetzlicher Frist“ gekündigt wurden (z. B. Kündigung des Erben nach Tod des Mieters) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnraummietverträge, die ordentlich oder fristlos gekündigt wurden ■ Kombinierte Wohn- und Gewerberaummietverträge hinsichtlich der Wohnraummiete ■ auch nach Abschluss eines gerichtlichen und deshalb vollstreckbaren Räumungsvergleichs ■ außerdem nach der Kündigung durch den Mieter möglich
Wann ist die Gewährung der Frist ausgeschlossen?	<ul style="list-style-type: none"> ■ wenn fristlos gekündigt wurde ■ wenn Wohnraum gekündigt wurde, der möbliert und Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist ■ wenn Wohnraum gekündigt wurde, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist 	<ul style="list-style-type: none"> ■ wenn der Wohnraum von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege gemietet worden ist ■ wenn ein Zeitmietvertrag endet
Was können Sie als Vermieter/Verwalter gegen die Räumungsfrist tun?	Haben Sie Ihren Mieter über sein Widerspruchsrecht informiert und widerspricht der Mieter später als 2 Monate vor Mietende, können Sie den Widerspruch ablehnen.	Sie können eine abweichende Regelung mit Ihrem Mieter treffen oder vereinbaren, dass der Mieter auf eine Räumungsfrist verzichtet (siehe sogleich).
Kann Ihr Mieter auf die Frist verzichten?	In einem Mietvertrag kann ein Mieter nicht wirksam auf die Sozialklausel verzichten. Anderslautende Regelungen sind unwirksam.	Auf die Inanspruchnahme der Räumungsfrist kann ein Mieter wirksam verzichten.
Was prüft das Gericht?	Das Gericht prüft, ob das Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses schwerer wiegt als das Interesse des Vermieters an seiner Beendigung.	Das Gericht prüft, ob das Interesse des Mieters an der Gewährung der Räumungsfrist schwerer wiegt als das Interesse des Vermieters an ihrer Versagung.
Wann hat der Mieter Erfolg?	Der Mieter hat Erfolg, wenn die Abwägung (siehe zuvor) zu seinen Gunsten erfolgt. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sich der Mieter angemessenen Ersatzwohnraum nicht zu zumutbaren Bedingungen beschaffen kann.	Wenn besondere Umstände vorliegen, aufgrund derer der Mieter vor drohender Obdachlosigkeit zu schützen ist, gewährt das Gericht Räumungsschutz. Befindet sich der Mieter in Zahlungsrückstand, erhält er in der Regel keine Räumungsfrist. Außerdem muss sichergestellt sein, dass der Mieter seinen laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommt.
Was muss der Mieter beweisen?	Der Mieter muss beweisen, dass er alle erforderlichen und zumutbaren Schritte unternommen hat, eine neue vergleichbare Wohnung zu bekommen, bzw. dass die Kündigung eine „Härte“ darstellt.	Das Gericht prüft von Amts wegen nach eigenem Ermessen, ob ein Räumungsaufschub in Frage kommt. Der Vermieter muss vor der Entscheidung gehört werden.
Was macht das Gericht?	Das Gericht entscheidet durch Urteil, ob und ggf. wie lange das Mietverhältnis über die Kündigung hinaus fortbesteht (längstens, solange die Härte besteht).	Das Gericht kann eine Räumungsfrist nach eigenem Ermessen bewilligen und längstens für 1 Jahr festsetzen. Während dieser Maximaldauer kann das Gericht auf Antrag des Mieters eine frühere kürzere Räumungsfrist noch verlängern, aber auch verkürzen.
Was sind die Konsequenzen der gerichtlichen Entscheidung?	Bis zum – verzögerten – Mietende schuldet der Mieter wie bisher die Miete und die Betriebskosten. Beides kann das Gericht anpassen (§ 574a Abs. 1 BGB).	Bis zum Ablauf der Räumungsfrist schuldet Ihnen der Mieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete inklusive Betriebskosten.