

Kündigung einer Mietwohnung

Eine Kündigung der Mietwohnung geht nicht immer reibungslos über die Bühne. Mangelnde Kenntnisse des Mietvertrages, der Kündigungsfristen oder Kündigungsgründe wie zum Beispiel „Eigenbedarf“ führen oftmals zu Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. In diesem Schreiben möchten wir Ihnen einige grundlegende Informationen zu diesem Thema vermitteln, damit Sie unkompliziert und ohne Stress einen Wohnungswechsel vornehmen können.

Verschiedene Beendigungsmöglichkeiten des Mietvertrages:

- Der am meisten verwendete Mietvertrag ist der unbefristete Mietvertrag. Hier endet das Mietverhältnis, wenn eine wirksame Kündigung von einer der Mietparteien ausgesprochen wurde. Ein festes Datum für eine Beendigung des Vertrages ist nicht festgelegt.
- Der qualifizierte Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit. Hier muss keine Kündigung ausgesprochen werden, diese Vertragsart bedarf jedoch bestimmter formaler Vorgaben, eine bloße Befristung ist nicht ausreichend.

- Der Mietvertrag kann auch beendet werden, wenn beide Mietparteien damit einverstanden sind. Dann wird ein Mietaufhebungsvertrag abgeschlossen. Allerdings dürfen durch die Aufhebung des Vertrages die gesetzlichen Kündigungsvorschriften zu Gunsten des Mieters nicht umgangen werden.
- Eine weitere Variante ist der unbefristete Mietvertrag mit Kündigungsausschluss: Kündigungsausschluss bedeutet, dass eine oder beide Seiten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes den Mietvertrag nicht kündigen dürfen. Man sollte bei derartigen Klauseln allerdings vorsichtig sein und den Vertrag vor der Unterzeichnung genau lesen. Denn um die Mieter länger zu binden, greifen manche Vermieter gern zu diesem Trick, auch ohne ihn vorher mit dem zukünftigen Mieter abzusprechen, und legen z.B. fest, dass in den ersten vier Jahren des Mietverhältnisses (Höchstfrist) auf das Kündigungsrecht verzichtet wird.
- Sonderformen: Es gibt immer auch Besonderheiten zu beachten. Zum Beispiel bei Mietverträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen worden sind, bei Zweifamilienhäusern, bei denen eine Wohnung vom Vermieter bewohnt wird oder bei möbliertem Wohnraum in der Vermieterwohnung.

Was ist bei Kündigungen zu beachten:

- Die Kündigung - egal von welcher Seite sie erfolgt - muss der anderen Seite im Original mit rechtsgültiger Unterschrift in Schriftform zugestellt werden. Kündigungen via Fax, Mail oder SMS sind unwirksam.

- Kündigungen müssen immer an alle Vertragsparteien gerichtet sein bzw. müssen genau bezeichnet werden, sofern es sich um mehrere Mitglieder einer Vertragspartei handelt.
- Darüber hinaus muss die Kündigung die Namen aller Mieter enthalten, die den Mietvertrag unterzeichnet haben und der Mietgegenstand muss genau definiert sein (z.B. Straße, Hausnummer, Ort, Etage). Zusätzlich muss bewiesen werden können, dass die Kündigung zugestellt wurde. Das erfolgt im besten Fall durch ein Einwurf-Einschreiben oder durch Zustellung eines Boten, der vertragsneutral sein muss (empfiehlt sich, wenn der Vermieter nicht weit entfernt wohnt).
- Die schriftliche Kündigung muss dem anderen Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, sonst verschiebt sich der Auszugstermin immer um einen Monat.

Kündigungsfristen:

Variante 1: Der Mieter möchte kündigen

Bei der ordentlichen Kündigung durch den Mieter endet das Mietverhältnis unter Einhaltung der allgemeinen Kündigungsfrist, die in der Regel drei Monate beträgt (Achtung: Verträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, können andere wirksame Fristen beinhalten). Die Kündigung muss dem Vermieter schriftlich mitgeteilt und das Kündigungsschreiben unterschrieben werden. Sind an einem Mietverhältnis mehrere Personen auf einer Vertragsseite beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen Personen ausgesprochen werden.

Variante 2: Der Vermieter kündigt

Kündigt der Vermieter dem Mieter, muss er die Kündigung begründen. Ebenso hat der Vermieter die gesetzlichen Kündigungsfristen zu berücksichtigen. Diese sind in Abhängigkeit von der Dauer des Mietverhältnisses wie folgt geregelt:

- bis zu fünf Jahren Mietvertragsdauer beträgt die Kündigungsfrist des Vermieters drei Monate.
- bei fünf bis acht Jahren Mietvertragsdauer, beträgt die Kündigungsfrist des Vermieters sechs Monate und
- bei einer Mietvertragsdauer von mehr als acht Jahren erhöht sich die Kündigungsfrist des Vermieters auf neun Monate.
- bei Zweifamilienhäusern, von denen eine Wohnung vom Vermieter bewohnt wird, müssen auf die jeweilige Kündigungsfrist noch drei Monate durch den Vermieter hinzugefügt werden.

Kündigungsgründe:

Mögliche Gründe für Kündigung durch den Mieter:

Der Mieter möchte beispielsweise in eine größere Wohnung ziehen, in eine andere Stadt umziehen oder mit einem Partner zusammen eine andere Wohnung mieten. Der Mieter muss die Kündigung nicht begründen, es genügt eine einfache Kündigungsformulierung. Anders bei der fristlosen Kündigung. Diese muss ausführlich begründet werden und wird auch nur dann wirksam, wenn Gründe für eine fristlose Kündigung vorliegen.

Mögliche Gründe für Kündigung durch den Vermieter

Für Vermieter ist es nicht so einfach, eine Wohnung zu kündigen. Es gibt allerdings ein paar Anlässe, wegen derer der Vermieter kündigen darf, er muss diese aber stets ausführlich begründen. Zu diesen Gründen gehört beispielsweise:

vertragswidriges Verhalten:

- Nichtzahlung der Miete
- unpünktliche Mietzahlung
- Bedrohung des Vermieters durch den Mieter
- gewerbliche Nutzung der Mietwohnung

Es gibt weitere Gründe, die im Einzelfall betrachtet und bewertet werden müssen. In der Regel muss vor einer Kündigung eine Abmahnung erfolgen.

Eigenbedarf:

Ein relativ häufiger Grund ist die Kündigung wegen Eigenbedarf. In diesem Fall möchte der Vermieter seine Wohnung selber nutzen und lässt dem Mieter eine entsprechende Kündigung zukommen. Ganz so einfach ist das allerdings nicht: Eine Eigenbedarfskündigung muss schriftlich erfolgen und begründet werden. In der Begründung muss der konkrete Sachverhalt wiedergegeben werden, auf den der Vermieter den Eigenbedarf stützt. Er muss ebenfalls angeben, für welche Person(en), die Wohnung zukünftig genutzt werden soll. Handelt es sich hier um Personen, die nicht zum engeren Familienkreis gehören, so muss der Vermieter außerdem darlegen, worauf die besonderen sozialen Kontakte

beruhen, die seine Verpflichtung für den Wohnbedarf der betreffenden Person begründen.

Doch auch, wenn der Vermieter ein unbestrittenes Interesse daran hat, seine Wohnung selbst zu nutzen, gibt es Entscheidungen zugunsten der Mieter: Das Gesetz räumt ihnen hier das Recht ein, der Kündigung zu widersprechen und auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu bestehen. Die Gründe für den Widerspruch müssen ausführlich vom Mieter dargelegt werden. Im Streitfall prüft ein Gericht, welche Rechte als höherwertig anzusehen sind.

Mangelnde wirtschaftliche Verwertbarkeit:

Unter mangelnde wirtschaftliche Verwertbarkeit fällt zum Beispiel, wenn es sich bei der Wohnung um ein Objekt handelt, bei dem die Renovierungs-/Bewirtschaftungskosten in keiner Relation zum wirtschaftlichen Nutzen stehen. Die Darlegungspflicht des Vermieters ist hier allerdings sehr hoch.

Besonderheiten:

Tod des Mieters:

Stirbt der Mieter der Wohnung, hat der Überlebende, der nicht im Mietvertrag steht, das Recht, die Wohnung zu kündigen. Wird nicht gekündigt, tritt der Ehegatte oder Lebenspartner in das Mietverhältnis ein, sofern mit dem Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde. Das trifft auch auf die Erben zu, die nicht in der Wohnung wohnen. Diese haben auch ein Kündigungsrecht.

Tod des Vermieters:

Das Mietverhältnis endet nicht automatisch beim Tod des Vermieters, denn dann setzt sich der Mietvertrag mit seinen Erben fort. Ein neuer Mietvertrag muss nicht abgeschlossen werden, der alte Vertrag gilt weiter.

Verkauf der Wohnung:

Auch beim Verkauf einer vermieteten Wohnung bleibt das Mietverhältnis bestehen. „Kauf bricht nicht Miete“ heißt es. Der Erwerber tritt an die Stelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis ein. Ein neuer Mietvertrag muss auch hier nicht abgeschlossen zu werden.

Lieber Leser, wir hoffen, dass wir Ihnen mit diesem Überblick geholfen haben, erste Informationen zum Thema „Kündigungsfristen“ zu bekommen. Für alle weiteren Details und individuelle Beratungen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung:

Mieterschutzbund e.V.

Kunibertstr. 34

45657 Recklinghausen

Tel. 02361 - 406470

Fax. 02361 - 17937

www.mieterschutzbund.de

e-mail: office@mieterschutzbund.de

Ort, Datum

Absender

Persönliche Übergabe

Anschrift Vermieter

Sehr geehrter Herr

sehr geehrte Frau

hiermit kündigen wir das bestehende Mietverhältnis über die von Ihnen angemietete Wohnung im Hausefristgemäß zum

Bezüglich der Wohnungs-/Schlüsselübergabe werden wir rechtzeitig entsprechende Termine mit Ihnen vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

Kündigung erhalten

Vermieter (Unterschrift)