

Mietrecht: Kündigung Wohnraummietverhältnis

Handelt es sich um ein auf *unbestimmte* Zeit eingegangenes Mietverhältnis, so kann dieses Mietverhältnis durch eine Kündigung beendet werden. Hierzu gibt es folgende Möglichkeiten:

- (1) Fristgerechte ordentliche Kündigung und
- (2) Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund.

Ein *befristetes* Mietverhältnis endet automatisch nach Fristablauf.

Kündigungsgründe ordentliche Kündigung durch Vermieter:

Die Kündigung seitens Vermieter bedarf eines Kündigungsschreibens sowie eines Kündigungsgrundes. Die Kündigungsgründe gibt § 573 Abs. 2 BGB vor:

- (1) Pflichtverletzung:

Eine Pflichtverletzung liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt. Das kann der Fall sein, wenn der Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet oder die Wohnung verwahrlosen lässt. Auch unregelmäßige Mietzahlungen sind eine Pflichtverletzung.

- (2) Eigenbedarf:

Ein weiterer Kündigungsgrund ist der Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der Eigenbedarf kann vorliegen, wenn die Mieträume für den Vermieter selbst,

seine Familienangehörige oder die Angehörigen seines Haushaltes benötigt werden. Dieser Kündigungsgrund hat jedoch nur Bedeutung, wenn der Wunsch des Vermieters zur Eigennutzung tatsächlich ernsthaft gegeben ist. Der Wohnbedarf des Vermieters bzw. seiner Angehörigen muss tatsächlich bestehen.

(3) Angemessene wirtschaftliche Verwertung

Ein weiterer Kündigungsgrund kann darin liegen, dass das Mietverhältnis den Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnräume hindert. Insbesondere kommt es hierbei auf die Abwägung der beiderseitigen Interessen an, so überwiegt z.B. das Interesse des Vermieters, wenn das Mietshaus abgerissen werden soll und dem Vermieter ansonsten hohe Kosten entstehen würden.

Kündigungsgründe ordentlichen Kündigung durch den Mieter:

Für die Wirksamkeit der Kündigung durch den Mieter bedarf es eines frist- und formgerechten Kündigungsschreibens. Gründe für die Kündigung muss der Mieter nicht angeben.

Kündigungsgründe für die außerordentliche fristlose Kündigung:

Ein wichtiger Kündigungsgrund seitens Vermieter ist der Zahlungsverzug, hierbei ist durch den Vermieter eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich. Weitere Kündigungsgründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung finden sich im § 543 BGB. Der § 543 BGB bezieht sich sowohl auf Kündigungen des Mieters als des Vermieters.

Erleichterte Kündigung durch den Vermieter:

Eine weitere Ausprägung der Kündigung durch den Vermieter findet sich in der Vorschrift des § 573 a BGB wieder, wonach der Vermieter auch ohne berechtigtes Interesse kündigen darf, wenn er dasselbe Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen bewohnt. Hier gelten die Regelungen bezüglich Form, Frist und Besonderheiten des § 573 a BGB.

Kündigungsfrist für den Mieter:

Die gesetzliche Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 3 Monate. Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erklärt werden.

Kündigungsfrist für den Vermieter:

Die gesetzliche Kündigungsfrist für den Vermieter richtet sich nach der Dauer des Mietverhältnisses. Nach § 573 c Abs. 1 S. 2 BGB wird bestimmt, dass für die Mietdauer von unter 5 Jahren die Kündigungsfrist für den Vermieter 3 Monate beträgt. Besteht das Mietverhältnis bereits 5 Jahre, so verlängert sich die Kündigungsfrist um weitere 3 Monate – ebenso nach 8 Jahren. Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erklärt werden.

Form der Kündigung:

Die Kündigung muss schriftlich zugehen und mit einer eigenhändigen Unterschrift versehen sein. Eine Kündigungserklärung per Email oder per Fax reicht für das Formerfordernis gem. § 568 Abs. 1 BGB nicht aus.

Darüber hinaus gilt für die Kündigung durch den Vermieter die Vorschrift des § 568 Abs. 2 BGB, wonach auf die Möglichkeit, die Form und die Frist eines Widerspruchs für den Mieter hingewiesen werden muss.

Härteklausel-Sozialklausel gem. §§ 574 ff. BGB:

Liegen besondere Umstände vor, sodass die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte für den Mieter und seine Angehörige bedeuten würde, greift der § 574 BGB ein und berechtigt zum Widerspruch gegen die Kündigung sowie der Möglichkeit vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 a BGB zu verlangen. Eine Härte kann sich dadurch ergeben, dass kein angemessener Ersatzwohnraum zu Verfügung steht, weiterhin kann an den Gesundheitszustand oder das Alter des Mieters angeknüpft werden. Es sind die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Der Widerspruch muss zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erklärt werden, ansonsten ist der Vermieter berechtigt, die Fortsetzung des Mietverhältnisses abzulehnen.

Sonderkündigungsrecht:

Des Weiteren besteht ein Sonderkündigungsrecht, die den Mieter von einer dreimonatigen Kündigungsfrist befreien. Das ist beispielsweise der Fall, wenn die Mieterhöhung angekündigt wird oder der Vermieter modernisieren möchte. Auf die Besonderheiten des Sonderkündigungsrechts gem. § 561 BGB bzw. § 555 e BGB wird verwiesen.