

Wohnungskündigung

Vorlage zur Kündigung eines Mietvertrages

Hier erfahren Sie, innerhalb welcher Fristen Sie kündigen müssen. Einen versandfertigen, am PC ausfüllbaren Musterbrief finden Sie auf der folgenden Seite.

Kündigungsfristen im Überblick

Der Mieter kann bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen laut Bürgerlichem Gesetzbuch grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen (§ 573c BGB).

Der Vermieter kann, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegt (siehe unten: Kündigung durch den Vermieter) mit folgenden Fristen ordentlich kündigen:

- Mietzeit bis fünf Jahre: drei Monate
- Mietzeit bis acht Jahre: sechs Monate
- Mietzeit über acht Jahre: neun Monate

Kündigungsfrist bei befristetem Mietvertrag (Zeitmietvertrag)

Ist der Mietvertrag zeitlich befristet, können Sie vor Ablauf des Mietvertrags nicht kündigen. Damit die Befristung in einem Zeitmietvertrag wirksam ist, muss allerdings ein Befristungsgrund genannt sein. Fehlt dieser, so gilt die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter.

Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter darf ein Mietverhältnis für Wohnraum kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Die Kündigung muss schriftlich formuliert sein und von ihm unterschrieben werden (§ 568 BGB). Mündliche Kündigungen oder Kündigungen per Fax und E-Mail sind nicht zulässig.

Zulässige Gründe für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter

(weitere Informationen auf www.ratgeber.immowelt.de):

- Eigenbedarf des Vermieters: hier gelten die ordentlichen Kündigungsfristen
- Verwertung: auch hier gelten die ordentlichen Kündigungsfristen
- Schuldhafte, nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters: hierbei sind fristlose Kündigungen möglich.

Widerspruch bei Kündigung durch den Vermieter

Sie können einer Kündigung grundsätzlich widersprechen. Der Widerspruch ist in schriftlicher Form (Musterbrief s.u.) erforderlich, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fort-zusetzen. Er muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter in der Kündigung auf die Möglichkeit des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich, doch sollten Sie auf Bitte des Vermieters über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen. Ein Mieter kann Widerspruch einlegen, wenn ein Härtegrund vorliegt (§ 574a BGB).

Mögliche Härtegründe sind je nach Einzelfall:

- Es kann kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden
- Hohes Alter des Mieters
- Bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters
- Bereits lange bestehendes Mietverhältnis

