



I'm not robot



**Continue**

## Kündigung mietvertrag vermietet vorlage pdf

Kündigung mietvertrag vermietet eigenbedarf vorlage pdf. Kündigung mietvertrag durch vermietet vorlage pdf. Kündigung mietvertrag vermietet vorlage kostenlos pdf.

Fristlose Kündigung mietvertrag vermietet vorlage kostenlos pdf.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und handschriftlich von Ihnen unterschrieben sein. Eine kopierte, eingescannte oder gefaxte Unterschrift reicht dagegen nicht aus. Richten Sie die Kündigung an alle im Mietvertrag genannten Mieter. Geben Sie die betreffende Wohnung im Kündigungsschreiben korrekt an (inklusive Bezeichnung, Ort, Straße, Hausnummer, Wohnungsnummer, Etage). Bringen Sie unmissverständlich zum Ausdruck, dass das Mietverhältnis beendet werden soll (zum Beispiel durch das Wort „Kündigung“ in der Betreffzeile). Führen Sie Ihre konkreten Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben an, sodass der Mieter die Berechtigung der Kündigung nachvollziehen und gegebenenfalls prüfen lassen kann. Im Zweifelsfall tragen Sie die Beweislast. Achten Sie hier wirklich auf die Vollständigkeit Ihrer Argumente, denn andere Gründe als die im Schreiben angegebenen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind (§ 573 Abs. 3 BGB). Achtung: Das Gesetz erlaubt dem Vermieter nur die Kündigung auf gesetzlich anerkannten Kündigungsgründen! Geben Sie das Datum an, an dem das Mietverhältnis endet. Dies entspricht – falls vertraglich nicht anders geregelt – dem Ablauf der Kündigungsfrist, deren Länge für Vermieterkündigungen von der Dauer des Mietverhältnisses abhängt. Besteht der Mietvertrag seit weniger als fünf Jahren, beträgt die Frist drei Monate; für eine Dauer von fünf bis acht Jahren gilt eine sechsmonatige Frist und für ein Mietverhältnis seit mehr als acht Jahren beträgt die Frist neun Monate. Das sollten Sie jedoch beachten: Sonderfälle werden aus kündigungssrechtlicher Sicht gesondert geregelt. Darunter fallen unter anderem zeitlich befristete Mietverträge, Teilkündigungen oder außergewöhnliche Umstände, wenn Mieter und Vermieter beispielsweise unter einem Dach wohnen oder wenn es sich bei der Mietsache um ein möbliertes Zimmer handelt. Hier gelten besondere Kündigungsfristen und -bedingungen. Weisen Sie Ihren Mieter unbedingt auf sein Widerspruchsrecht und die gesetzliche Widerspruchsfrist hin! In Härtefällen – wenn der Auszug für den Mieter mit einer unzumutbaren Härte verbunden ist – hat er nämlich das Recht, sich auf die Sozialklausel zu berufen und auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu bestehen. Ein solcher Fall liegt beispielsweise bei fortgeschrittener Schwangerschaft, einem bevorstehenden Schulabschluss oder Examen, bei hohem Alter oder schwerer Krankheit vor. Außerdem kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, wenn er nachweislich keine Ersatzwohnung gefunden hat. Versäumen Sie diesen Hinweis, kann der Mieter der Kündigung sonst auch noch später widersprechen – sogar noch beim ersten Termin eines Räumungsprozesses, wenn er sich weigert, auszuziehen. Widersprechen Sie am besten schon im Kündigungsschreiben einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB. Dort heißt es nämlich: „Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.“ Ein Vermieter kann ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis nur dann ordentlich (mit der gesetzlichen Frist, 573c BGB) kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Hierzu zählen: Vertragspflichtverletzungen, Eigenbedarf und wirtschaftliche Verwertung. Die Kündigung muss die vom Vermieter geltend gemachten Gründe deutlich Ausnahme: Erst nach der Kündigung entstandene Gründe können selbstverständlich vorgebracht werden (§ 573 BGB).

Hinzu kommt die Teilkündigung. Eine Teilkündigung des Mietvertrages ist möglich, wenn der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume und Grundstücksflächen, z.B. Speicher-, Keller- oder Abstellräume zu Mietwohnraum ausbauen will und sich die Kündigung auf diese Räume beschränkt (§ 573b BGB). Kündigungen ohne Begründung des Vermieters sind wirkungslos und können vom Mieter sofort zurückgewiesen werden, hier liegt ein formaler Mangel vor. 1. Vertragspflichtverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 BGB) Mietrückstände, erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung, wiederholte unpünktliche Mietzahlungen, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Einer Kündigung wegen wiederholter Vertragsverletzungen durch den Mieter gehen oft diverse Abmahnungen des Vermieters voraus.



## Wohnungs-Mietvertrag

Der (Die) Vermieter _____
_____
wohnhaft in _____
und der (die Mieter) _____
_____
_____

schließen folgenden Mietvertrag:

### § 1 Mieträume

- Im Hause \_\_\_\_\_  
(Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)  
werden folgende Räume vermietet:  
\_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Küche/Kochfläche, \_\_\_\_\_ Bad/Dusche/WC, \_\_\_\_\_ Bodenräume /  
Speicher Nr. \_\_\_\_\_, Kellerräume Nr. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Garage / Stellplatz, \_\_\_\_\_ Garten, \_\_\_\_\_ gewerblich genutzte Räume
- Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz, \_\_\_\_\_ gemäß  
der Hausordnung mitzubenzüen.
- Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:  
\_\_\_\_\_ Haus-, \_\_\_\_\_ Wohnungs-, \_\_\_\_\_ Zimmer-, \_\_\_\_\_ Boden-/Speicher-, \_\_\_\_\_ Garagen-,  
\_\_\_\_\_ Schlüssel
- Die Wohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_ qm.
- Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung.  ja  nein

### § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ es läuft auf unbestimmte Zeit.  
Die Vertragspartien streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden. Die Kündigungs Voraussetzungen richten sich im

Solche Abmahnungen sollten Mieter nicht auf die leichte Schulter nehmen, sie können ihnen zur Verhängnis werden. Achtung Vermieter: Wenn sie ihrem Wohnungsmieter wegen ständig zu spät eingehender Mieten kündigen möchten: Die Miete muss spätestens am 3. Werktag auf den Weg gebracht und nicht auf dem Vermieter-Konto sein. In der Tabelle Mietzahlungstermine 2022 können Mieter und Vermieter prüfen, wann die Mietzahlung spätestens angewiesen werden muss.2. Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 BGB)Ein Kind des Vermieters heiratet und benötigt die Wohnung oder der Wohnungseigentümer wohnt selbst zur Miete und ihm wurde gekündigt. Lesetipp: Wie sie eine Kündigung wegen Eigenbedarf formulieren3. Wirtschaftliche Verwertung (§ 573 Abs. 2 BGB)Notwendige Kernsanierung eines Altbaus, Abriss, notwendiger Verkauf der Immobilie.Bei einer Verwertungskündigung geht der Gesetzgeber davon aus, dass ein Eigentümer durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert wird .Lesetipp: Was ist eine Verwertungskündigung?Dieser Kündigungsgrund ist in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag ausgeschlossen (Artikel 232 § 2 EGBGB), wenn der Mietvertrag schon vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurde. Unzulässige Kündigungsgründe Bei einer Neuvermietung ist eine höhere Miete möglich (§ 573 Abs. 1 BGB). Sie haben die Absicht zu verkaufen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB), da sich bei einem Leerstand ein höherer Verkaufspreis erzielen lässt, kündigen sie ihrem Mieter. Kauf bricht nicht Miete. Als neuer Eigentümer treten sie mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag ein. Der Mieter muss nicht automatisch eine höhere Miete zahlen, einen neuen Mietvertrag mit ihnen abschließen oder ausziehen (§ 566 BGB).



Was muss ich als Vermieter bei einer Kündigung beachten? Auch wenn Sie es nicht müssen: Im Falle einer Vertragspflichtverletzung sollten Sie den Mieter auf jeden Fall vorab abmahnen und ihn auf die Konsequenzen weiterer Pflichtverletzungen hinweisen. Erst wenn der Mieter sein Verhalten trotz Abmahnung nicht ändert, sollten Sie eine Kündigung aussprechen. Sind an einem Mietverhältnis mehrere Personen auf einer Vertragsseite beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen bzw. an alle Mietparteien ausgesprochen werden. Die Kündigung durch einen Bevollmächtigten ist grundsätzlich unwirksam, wenn der Bevollmächtigte keine Vollmacht vorlegt und der Mieter oder der Vermieter die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. Vergessen Sie nicht die genaue Angabe der Wohnung (Ort, Straße, Hausnummer und Wohnungsnummer!).

Begründen Sie Ihre Kündigung ausführlich, ein "nachreichen" weiterer Kündigungsgründe ist nur möglich, wenn diese Gründe nach der Kündigung entstanden sind. Beispiel: Sie haben Ihren Mieter schon mehrmals wegen unpünktlicher Mietzahlungen und Verletzung der Hausordnung abgemahnt. In Ihrer Kündigung führen Sie jedoch nur die unpünktlichen Mietzahlungen als Kündigungsgrund auf. Ist die Kündigung verschickt, haben Sie Pech gehabt. Die ständigen Verletzungen der Hausordnung können Sie im Falle eines Rechtstreits nicht mehr anführen. Achten Sie auf einen beweisicheren Zugang der Kündigung (Bote, Gerichtsvollzieher, persönliche Abgabe mit Zeugen oder Einwurfschreiben). Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate, 573c BGB. Verwechseln sie den Tag der Vertragsunterschrift nicht mit dem Tag der Wohnungsüberlassung.

Beispiel: Mieter und Vermieter haben den Mietvertrag am 12. Juli unterschrieben, Mietbeginn (Überlassung der Wohnung) war der 01. Oktober. Was viele nicht wissen: Ein Vermieter darf auch ordentlich kündigen, wenn der Mieter in Zahlungsverzug ist, dies betrifft auch eine Betriebskostennachforderung. "Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.," BGH, Urteil vom 10.10.2012, Az. VIII ZR 107/12Sozialklausel im MietrechtEine ordentliche Kündigung des Vermieters muss der Mieter nicht in jedem Fall hinnehmen. Vielmehr kann er widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, „wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts einen kann. Versäumt der Vermieter das, kann der Mieter auch noch später widersprechen – spätestens im ersten Termin des eventuellen Räumungsprozesses (§ 574b Abs. 2 BGB).Ein Mieter, der daran zweifelt, ob die Kündigungsgründe des Vermieters tatsächlich berechtigt sind, und der sowieso über einen stichhaltigen Härtegrund verfügt, sollte sich überlegen, ob er nicht vorsorglich durch Gebrauch macht und Widerspruch einlegt. Er versäumt so nicht die Widerspruchsfrist. Der Mieter soll außerdem unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt (§ 574b Abs. 1 BGB). „Unverzüglich“ bedeutet. Ohne schuldhaftes Verzögern. Tut der Mieter dies nicht, kann ein späterer Rechtsstreit nachteilige Kostenfolgen für ihn haben.Die SozialklauselAuch Mieter einer Einliegerwohnung oder eines Leerzimmers in der Wohnung des Vermieters können sich auf die Sozialklausel berufen.Kaum oder kein KündigungsschutzDie Bestimmungen über den Kündigungsschutz gelten nicht für möblierte Zimmer in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zu dauerndem Gebrauch für eine Familie oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB), für Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen für einen Sommerurlaub, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), für Wohnraum den eine juristische Person des öffentlichen Rechts (z.B. Gemeinde) oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege (z.B. Diakonisches Werk oder Caritas) für Personen mit dringendem Wohnbedarf (z.B. Obdachlose) angemietet hat, wenn der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Einschränkung des Kündigungsrechtes hingewiesen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB), für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB). In diesen Fällen – mit Ausnahme der Studenten- und Jugendwohnheime – gibt es kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel.Sehr geehrter Mieter.Sie haben mit Mietvertrag vom xx.xx.xxxx die Wohnung [Ort, Straße, Hausnummer, Wohnungsbezeichnung laut Mietvertrag] angemietet.Hiermit kündige ich das bestehende Mietverhältnis über diese Wohnung zum xx.xx.xxxx, hilfsweise zum

Maßgebend sind immer die jeweiligen Umstände, die oft erst vor Gericht beurteilt werden.Der Widerspruch muss schriftlich erklärt werden (§ 574b Abs.

_____	Ort, Datum
Ihre Anschrift/ Ggf. Anschrift des Verstorbenen	
Anschrift der Vermietung	
Außerordentliche Kündigung	
Sehr geehrte Damen und Herren,	
Aufgrund des Ablebens von XXX am TT.MM.YYYY künde ich den Mietvertrag der Wohnung in der	
Straße und Hausnummer,	
Etage XX rechts/links/mitte,	
Postleitzahl und Ort,	
fristgerecht gemäß BGB § 580 zum TT.MM.YYYY (ab Monatsende in drei Monaten).	
BGB § 580 – Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters	
-Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.“	
Anbei finden Sie eine Kopie der Sterbeurkunde.	
Bitte bestätigen Sie mir die Kündigung.	
Mit freundlichen Grüßen,	
(Name, Unterschrift)	

1 BGB). Die Unterschrift ist erforderlich; bei mehreren Mietern müssen alle unterzeichnen. Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter grundsätzlich spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein (§ 574b Abs.

2).BEISPIEL: Der Vermieter kündigt am 3. Januar 2017 zum 31. März 2017 (30. Juni 2017, 30. September 2017). Das Widerspruchsschreiben muss dann dem Vermieter spätestens zugehen am 31. Januar 2017 (30. April 2017, 31. Juli 2017).Auf die Widerspruchsfrist hinweisenDer Vermieter soll den Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie dessen Form und Frist hinweisen. Das heißt: Die Information über die Widerspruchsmöglichkeiten kann bereits im Kündigungsschreiben stehen, muss es aber nicht. Der Hinweis muss jedoch so zeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist erfolgen, dass der Mieter eine angemessene Frist zur Überlegung und Abfassung des Widerspruchs einhalten kann. Versäumt der Vermieter das, kann der Mieter auch noch später widersprechen – spätestens im ersten Termin des eventuellen Räumungsprozesses (§ 574b Abs. 2 BGB).Ein Mieter, der daran zweifelt, ob die Kündigungsgründe des Vermieters tatsächlich berechtigt sind, und der sowieso über einen stichhaltigen Härtegrund verfügt, sollte sich überlegen, ob er nicht vorsorglich durch Gebrauch macht und Widerspruch einlegt. Er versäumt so nicht die Widerspruchsfrist. Der Mieter soll außerdem unverzüglich über die Gründe seines Widerspruchs Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt (§ 574b Abs. 1 BGB). „Unverzüglich“ bedeutet. Ohne schuldhaftes Verzögern. Tut der Mieter dies nicht, kann ein späterer Rechtsstreit nachteilige Kostenfolgen für ihn haben.Die SozialklauselAuch Mieter einer Einliegerwohnung oder eines Leerzimmers in der Wohnung des Vermieters können sich auf die Sozialklausel berufen.Kaum oder kein KündigungsschutzDie Bestimmungen über den Kündigungsschutz gelten nicht für möblierte Zimmer in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zu dauerndem Gebrauch für eine Familie oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB), für Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen für einen Sommerurlaub, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), für Wohnraum den eine juristische Person des öffentlichen Rechts (z.B. Gemeinde) oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege (z.B. Diakonisches Werk oder Caritas) für Personen mit dringendem Wohnbedarf (z.B. Obdachlose) angemietet hat, wenn der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Einschränkung des Kündigungsrechtes hingewiesen wurde (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB), für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB). In diesen Fällen – mit Ausnahme der Studenten- und Jugendwohnheime – gibt es kein Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel.Sehr geehrter Mieter.Sie haben mit Mietvertrag vom xx.xx.xxxx die Wohnung [Ort, Straße, Hausnummer, Wohnungsbezeichnung laut Mietvertrag] angemietet.Hiermit kündige ich das bestehende Mietverhältnis über diese Wohnung zum xx.xx.xxxx, hilfsweise zum

Da Ihnen die Wohnung am xx.xx.xxxx überlassen wurde, beträgt die Kündigungsfrist im Zeitpunkt des Zugangs dieses Kündigungsschreibens x Monate. Die Wohnungskündigung wird wie folgt begründet: [Genauen Kündigungsgrund angeben und ausführlich erläutern!] Sie können dieser Kündigung nach § 574 BGB unter bestimmten Voraussetzungen schriftlich widersprechen und Fortsetzung verlangen, soweit die Kündigung für Sie eine besondere Härte bedeutet. Der Widerspruch muss mir spätestens 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen. Falls Sie Widerspruch einlegen wollen, fordere ich Sie auf, die Gründe des Widerspruchs unverzüglich und detailliert darzulegen. Weiterhin fordere ich Sie auf, die Mieträume nach Ablauf der Kündigung geräumt und in dem vertraglich vereinbarten Zustand mit allen dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben. Als Abnahmetermin schlage ich den xx.xx.xxxx vor. Sollten Sie zu diesem Termin verhindert sein, bitte ich Sie, mir Ihren Terminvorschlag umgehend mitzuteilen.Sollten Sie zum Kündigungsstermin nicht ausziehen, so widerspreche ich schon jetzt einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB. Vorsorglich möchte ich Sie darauf hinweisen, dass ich mich bei nicht fristgerechter Rückgabe gezwungen sehe, eine Räumungsklage einzureichen. Daneben werde ich ab dem Endtermin des Mietverhältnisses Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich bislang gezahlter Betriebskostenvorschüsse verlangen.Mit freundlichen GrüßenIhr VermieterZugang der KündigungDie schriftliche Kündigung der Wohnung muss dem Mieter oder Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, wenn die jeweiligen Kündigungsfristen eingehalten werden sollen. Gehen Kündigungen verspätet zu, verschiebt sich der Auszugstermin immer um einen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, endet die Frist am nächsten Werktag (§ 193 BGB). Zu beachten ist, dass auch der Samstag als Werktag gilt.Kündigungsfristen des VermietersKündigt der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag mit der gesetzlichen Frist, greift eine Staffelung der Kündigungsfrist nach der Dauer des Mietverhältnisses (§ 573c BGB). Denken sie daran: Berechnet wird die Kündigungsfrist ab dem Tag der Überlassung.

Die Fristen verlängern sich: nach 8 Jahren Mietdauer auf 9 Monate, nach mehr als fünfjähriger Mietdauer verlängert auf 6 Monate und bis zu 5 Jahren Mietdauer beträgt die Kündigungsfrist des Vermieters 3 Monate. Unter juris.de können Mieter und Vermieter mit Hilfe eines praktischen Kündigungssrechners die mietrechtliche Kündigungsfrist taggenau gemäß § 573c BGB berechnen.Orientlich, erleichtert, außerordentlich fristgebunden, außerordentlich fristlos - die gesetzlichen Begriffe, die bei einer Kündigung eine Rolle spielen, sind verwirrend und werden oft verwechselt. Wir skizzieren die 4 Kündigungsmöglichkeiten für Wohnraummietverhältnisse. Ob und unter welchen Voraussetzungen ist ein Vermieter verpflichtet bei einer Mietwohnung die er wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, den nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfsgrundes zu berücksichtigen und den Mieter hierüber zu unterrichten? Diese Frage war bisher in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten. Weiterlesen ... Sofern es sich nicht um einen befristeten Mietvertrag handelt, hat jeder Mieter grundsätzlich das Recht, die gemietete Wohnung oder das gemietete Haus zu kündigen.

Doch für die Kündigung eines Mietvertrages gelten einige Regeln gemäß dem Mietrecht, die es zu beachten gilt, wenn man unnötige Rechtsstreitigkeiten vermeiden möchte. Nicht zuletzt entscheidet die Kündigung, ob das Mietverhältnis fristgerecht und für beide Seiten wirksam beendet werden kann. Dabei kann unsere Vorlage als Muster helfen. Kündigung Mietvertrag © Christian Jung / Fotolia.com)Nicht immer liegt es nur daran, dass man als Mieter in eine größere oder kleinere Wohnung ziehen möchte, wenn es um die Kündigung des Mietverhältnisses geht. Manchmal liegt es auch daran, dass man aus beruflichen Gründen oder aber aufgrund vorausgegangener Sanierungsarbeiten und werden zum Beispiel anerkannt: starker Schimmelplzbefall, Einsturzgefahr, giftige Stoffe in der Luft, Nachtspeicherdüfen mit Absesbanteilen, verminderte Trinkwasserqualität, Ungezieferbefall. Es wurden gegen den Mieter Beleidigungen ausgesprochen oder es kam zu tätlichen Angriffen. Der Mietgebrauch wird nicht gewährt, wenn der Vermieter die Wohnung in einem sehr mangelhaften Zustand übergibt, der nicht dem Mietvertrag entspricht oder auch wenn der Eigentümer die Schlösser auswechselt und den Strom abstellt. Der getroffene Vertrag wird durch den Vermieter schwer verletzt, wenn der Eigentümer zum Beispiel die Wohnung betritt, ohne dass ein Notfall vorliegt; aber auch wenn der Vermieter bei der Abrechnung der Nebenkosten betrügt oder Guthaben nicht auszahlen will.

Generell ist bei einer außerordentlichen Kündigung auch für den Mieter zu beachten, dass dies erst nach einer erfolgten Abmahnung möglich ist. Das bedeutet, dass etwa bei gravierenden Mängeln an der Mietsache die fristlose Kündigung erst dann ausgesprochen werden kann, wenn dem Vermieter durch eine schriftliche Abmahnung die Möglichkeit gegeben wurde, die Mängel zu beseitigen. Sollte also eine Wohnung von starkem Schimmelbefall betroffen sein, muss der Mieter hier zunächst natürlich den Eigentümer darüber informieren und zeitgleich eine Frist setzen, in welcher dieser Schimmelplzbefall beseitigt wird. Wird der Mangel am Ende der gesetzten Frist nicht behoben, besteht die Möglichkeit auf eine rechtswirksame fristlose Kündigung durch den Mieter. Besonderheiten beim Sonderkündigungsrecht Der Gesetzgeber sieht für den Mieter unter bestimmten Voraussetzungen ein Recht auf Sonderkündigung vor. Mögliche Gründe für das Inkrafttreten des Sonderkündigungsrechtes: Angemeldete Modernisierung durch den Vermieter: In diesem Fall kann der Mieter laut § 555e BGB zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Hierfür ist jedoch wichtig, dass der Vermieter das Kündigungsschreiben noch in dem Monat erhält, in welchem er die Modernisierung angekündigt hat. Sobald ein Vermieter den Mietzins an die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer Modernisierung anheben will, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Dies kann bis zu 2 Monate nach Zustellung der geplanten Mieterhöhung in Anspruch genommen werden. Der Gesetzgeber nennt diese Zeit Überlegungsfrist. Das Mietverhältnis wird dann mit Ablauf des übernächsten Monats nach der Überlegungsfrist gekündigt, siehe auch § 561 BGB. Welche Form sollte ein Kündigungsschreiben für eine Mietwohnung sein? Kündigungsschreiben für Mietwohnung (© Simon Jung / Fotolia.com)Generell gilt bei der Kündigung des Mietvertrages laut BGB § 568, dass diese in schriftlicher Form oder den Vermieter(n) zugeht. Wichtig ist dabei immer die rechtzeitige Zusendung. Wer sein Kündigungsschreiben nicht unter Zeugen und den Briefkasten des Vermieters einwirft, sollte den sicheren Weg des Einschreibens mit Rückschein wählen. Eine Kündigung per E-Mail oder gar in mündlicher Form ist indes nicht rechtswirksam.

Warum ist der Hinweis auf die Übergabe wichtig bei Kündigung eines Mietvertrages? So wie eine Besichtigung der Wohnung oder des Hauses vor der Unterzeichnung des Mietvertrages wichtig ist, so ist auch ein Termin für die Übergabe des Wohnungsauflösung beziehungsweise Beendigung des Mitverhältnisses notwendig. Unterschätzen Sie diesen Termin nicht. Denn hier wird gemeinsam geschaut, ob die Mietsache so übergeben wird, wie es im Vertrag einstmals vereinbart war. Wer diesen Termin nicht wahrnimmt oder aber auf das Übergabeprotokoll verzichtet, läuft Gefahr, dass der Eigentümer auch noch zu einem späteren Zeitpunkt Mängel aufführt, die unter Umständen gar nicht bekannt



waren oder nicht existent. Infolgedessen kann das dazu führen, dass die hinterlegte Kaution nicht oder nur zum Teil ausgezahlt wird. Solche Uneinigkeiten führen dann oftmals zu vermeidbaren Rechtsstreitigkeiten, denn wer nicht mit einem solchen Übergabeprotokoll nachweisen kann, dass der Vermieter oder dessen Vertreter die Wohnung in ihrem tatsächlichen Zustand abgenommen hat, wird sich schwertun, etwas vor Gericht beweisen zu können. Beispiel zur Kündigung mit Übergabeprotokoll: Ein Mieter kündigt seine Wohnung ordnungsgemäß, zieht aus und bringt seine Schlüssel zum Hausmeister. Dieser hat weder die Wohnung zu diesem Zeitpunkt gesehen oder mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll erstellt. Im Nachhinein stellt sich aber heraus, dass die Verglasung der Wohnzimmertür kaputt ist und ersetzt werden muss. Der Vermieter nimmt nun den ehemaligen Mieter in Regress oder verwehrt die Auszahlung der Kaution, bis zur Behebung des Schadens. Ohne unterschriebenes Übergabeprotokoll ist nun der ehemalige Mieter nicht in der Lage, nachzuweisen, dass er den Schaden nicht verursacht hat und er muss dafür aufkommen. Selbst wenn er es wirklich nicht verursacht hat, sondern die Handwerker, die nach seinem Auszug in der Wohnung waren, unvorsichtig waren, wird er dafür aufkommen müssen, denn ihm fehlt der Beweis. Umgekehrt hat nun auch der Vermieter ohne gültiges Protokoll der Wohnungsübernahme das Problem, bei wem er die entstehenden Kosten einfordern kann. Ein völlig unnötiger Rechtsstreit kann hier die Folge sein. Da in einem solchen Protokoll üblicherweise auch immer die Zählerstände abgelesen und notiert werden, ist es wichtig, dieses zu erstellen. So können überhöhte Nachberechnungen bei Strom und Wasser vermieden werden.

Beispiel zur Kündigung OHNE Übergabeprotokoll: Ein Mieter hat gekündigt und seine Wohnung leergeräumt. Für seine eigenen Unterlagen hat er sich den Zählerstand von Gas und Elektrik notiert, hat darüber aber wegen einem fehlenden Übergabeprotokoll keine Bestätigung seitens des Vermieters. Nun rekrutiert der Eigentümer Handwerker, welche die gesamte Wohnung renovieren und für den nächsten Mieter vorbereiten. Dabei entsteht ein neuerlicher Verbrauch von Strom, der eventuell noch immens hoch wird, weil ein Handwerker übers Wochenende vergessen hat, das Licht zu löschen. Für die auf diese Weise entstandenen Kosten wird ohne korrektes Protokoll der Übergabe immer der ehemalige Mieter in die Verantwortung genommen. Weshen sollte die Bankverbindung in der Kündigung der Wohnung angegeben werden? Betriebskosten (© Maurice Tricatelle - stock.adobe.com)In der Hauptsache geht es bei der Angabe der Bankverbindung darum, dass dem ehemaligen Mieter zu einem späteren Zeitpunkt die Mietkaution ausgezahlt werden kann, ohne dass ein neuerliches Treffen notwendig ist. Allerdings gibt es hierzu keine gesetzlichen Regelungen. Das bedeutet, dass der Vermieter zwischen 3 und 6 Monaten Zeit hat, um die Mietkaution zurückzuzahlen.

In diesem Zusammenhang hat das AG Potsdam in einem Urteil von 2010 entschieden, dass der Eigentümer die Kaution auch länger als ein halbes Jahr einbehalten darf.

Etwas länger könnte es dann mit der Rückzahlung der Kaution auch dauern, wenn die erfolgte Nebenkostenabrechnung zum Beispiel nach einem Jahr noch nicht bezahlt wurde. Hierbei darf allerdings die Mietkaution nur in Höhe von drei bis vier monatlichen Vorauszahlungen der Betriebskosten einbehalten werden. FAQ zur Kündigung einer Wohnung Was versteht man unter einer ordentlichen Kündigung durch den Mieter? Eine ordentliche Kündigung durch den Mieter bezeichnet die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter, ohne dass ein besonderer Grund vorliegt. Das Kündigungsrecht ergibt sich in der Regel aus dem Mietvertrag und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Welche Fristen muss der Mieter bei einer ordentlichen Kündigung beachten? Der Mieter muss die gesetzliche oder vertragliche Kündigungsfrist einhalten. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt gemäß § 573c BGB drei Monate zum Ende eines Kalendermonats.

Im Mietvertrag können jedoch auch längere Kündigungsfristen vereinbart werden. Beispiel: Ein Mieter möchte am 30. Juni aus seiner Wohnung ausziehen und muss gemäß gesetzlicher Frist bis spätestens 31. März kündigen. Muss der Mieter einen Kündigungsgrund angeben? Nein, eine ordentliche Kündigung durch den Mieter muss nicht begründet werden. Der Mieter muss jedoch das Kündigungsschreiben unter Angabe des Kündigungszeitpunkts und der Kündigungsgründe (z.B. Umzug, Jobwechsel) dem Vermieter schriftlich zukommen lassen. Wie muss die Kündigung durch den Mieter erfolgen? Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und von beiden Mietern, sofern mehrere Mieter vorhanden sind, unterschrieben sein. Eine mündliche Kündigung oder Kündigung per E-Mail ist nicht gültig. Welche Konsequenzen hat eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses? Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses kann für den Mieter Konsequenzen haben, beispielsweise in Form einer Schadensersatzforderung des Vermieters. Was sollte der Mieter bei einer ordentlichen Kündigung beachten?

Der Mieter sollte sicherstellen, dass er die Kündigungsfrist einhält und das Kündigungsschreiben frist gerecht und in schriftlicher Form an den Vermieter übermittelt. Es ist außerdem empfehlenswert, das Kündigungsschreiben per Einschreiben mit Rückschein zu versenden, um einen Nachweis über den Zugang zu haben. Der Mieter sollte außerdem darauf achten, dass er die Wohnung in einem ordentlichen Zustand hinterlässt und sämtliche Schlüssel zurückgibt. Eventuelle Schäden an der Wohnung sollten dem Vermieter gemeldet werden und gegebenenfalls repariert werden, um Schadensersatzforderungen zu vermeiden. Weitere Fragen und Themen zur Wohnungskündigung Befristeter Mietvertrag: Für befristete Mietverträge besteht keine Möglichkeit, diese während der Laufzeit zu kündigen. Es sei denn, es liegt ein spezieller und wichtiger Grund vor, der entweder das Sonderkündigungsrecht betrifft oder auch als Basis für eine fristlose Kündigung gilt. Gestaffelte Kündigungsfristen, wie sie aus alten Verträgen noch bekannt sein dürften, sind nicht mehr geltendes Recht, denn seit 2005 gibt es hierzu nur noch einheitlich 3 Monate Kündigungsfrist, die für alle gilt. Sind formlose Mietkündigungsschreiben möglich? Eine formlos ausgesprochene Kündigung ist nicht rechtswirksam. Es bedarf immer der Schriftform und sollte im eigenen Interesse immer rechtzeitig eingereicht werden. Übergabeprotokoll sinnvoll?

Im Zusammenhang mit der Kündigung empfiehlt es sich immer, ein Übergabeprotokoll gemeinsam mit dem Vermieter zu erstellen. In ihm werden nicht nur mögliche defekte oder Mängel der Mietsache aufgenommen, sondern auch Zählerstände erfasst. Nachmieter stellen sinnvoll? Wer glaubt, dass man maximal drei Nachmieter anbieten muss, um vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, der täuscht sich. Denn ganz wichtig in Bezug auf mögliche Nachmieter: Der Vermieter muss mit ihnen auch einverstanden sein. Das bedeutet, dass der Eigentümer der Mietsache nicht automatisch zustimmen muss, wenn ein kündigender Mieter drei Nachmieter aufbringt. Muss ich die Kündigung unterschreiben? Ebenso wie einst der Mietvertrag muss auch bei der Kündigung darauf geachtet werden, dass alle Mieter diese unterzeichnen. In einer Wohngemeinschaft beispielsweise ist die Kündigung erst wirksam, wenn alle Vertragsparteien eigenhändig unterschrieben haben. Welche Besonderheiten gelten bei Wohngemeinschaften? Umgekehrt muss aber nicht die komplette Wohngemeinschaft ausziehen, nur weil ein Mitglied kündigt. Hier empfiehlt es sich, mit dem Vermieter nach einer Lösung zu suchen.

Beispielsweise indem dieser den bestehenden Mietvertrag neu aufsetzt. Doch auch hierfür muss vorher der alte von allen gekündigt werden, um mit den verbleibenden Mietern einen neuen aufzusetzen. Was ist mit den Nebenkosten und der Kaution? Die Nebenkostenabrechnung sowie die Kaution werden nicht sofort bei Auszug fällig. Während die Kaution durchaus zwischen 3 und 6 Monaten einbehalten werden darf, wird sich die Abrechnung der Betriebskosten unter Umständen solange hinziehen, bis alle Daten der jeweiligen Versorger vorliegen.