

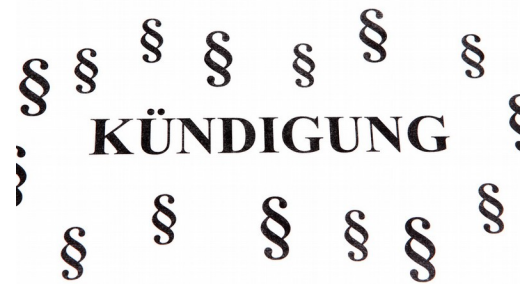


Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Eine Kündigung hat weitreichende Folgen für Mieterinnen/ Mieter und Vermieterinnen/ Vermieter.

Folgendes Infoblatt soll beiden Mietvertragsparteien eine Übersicht darüber geben, worauf bei ordentlichen Kündigungen von unbefristeten Mietverträgen im Allgemeinen zu achten ist.

Weitere Ausführungen zur fristlosen Kündigung erhalten Sie in unserem Infoblatt: [„Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses“](#)



© Andre Bonn - Fotolia.com

Bitte beachten Sie, dass die folgenden Ausführungen für Sonderfälle wie z. B. Mietverhältnisse zum vorübergehenden Gebrauch und möblierte Untermietzimmer in der Wohnung des Vermieters (es sei denn, dass es von einer Familie bewohnt wird) nicht anwendbar sind. Ebenso gelten die weiterführenden Ausführungen nicht für Verträge, in denen das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen wurde.

1. Welche Form hat eine ordentliche Kündigung einzuhalten?

- Die ordentliche Kündigung einer Wohnung muss schriftlich erfolgen (§ 568 BGB).
- Sie muss von allen kündigenden Vertragsparteien an alle Vertragsparteien der Gegenseite adressiert sein. Bei Bevollmächtigung einer anderen Person zur Kündigung sollte eine Originalvollmacht beiliegen. Lassen Sie sich bitte beraten!
- Kündigt die Vermieterin/ der Vermieter, muss die Wohnungskündigung begründet sein.

2. Welche Fristen sind bei einer ordentlichen Kündigung zu beachten?

- Eine Mieterin/ ein Mieter kann in der Regel ohne Angabe eines Grundes mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ordentlich kündigen.
- Möchten Vermieterinnen/ Vermieter das Mietverhältnis beenden, müssen sie bei ihrer schriftlichen Kündigung stets einen Kündigungsgrund angeben. Dabei ist im Allgemeinen bei einer Mietdauer

Stand: 27.12.2018

- von bis zu 5 Jahren eine Kündigungsfrist von 3 Monaten
- von bis zu 8 Jahren eine Kündigungsfrist von 6 Monaten und
- von über 8 Jahren eine Kündigungsfrist von 9 Monaten einzuhalten.
- Die Kündigung muss spätestens am 3. Werktag des Monats zugegangen sein, damit dieser für den Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist mitzählt.
- Zieht die Mietpartei nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus, so kann sich das Mietverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen stillschweigend auf unbestimmte Zeit verlängern (§ 545 BGB).
- Lassen Sie sich bitte beraten, wenn Ihr Mietvertrag vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurde oder im Mietvertrag andere Kündigungsfristen vereinbart wurden.

3. Welche Gründe können Vermieter für eine ordentliche Kündigung angeben?

Eine Vermieterin/ ein Vermieter kann nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses, also eines Kündigungsgrundes, kündigen (§ 573 BGB). Folgende Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend:

- Erhebliche schuldhaftige Vertragsverletzung der Mieterin/ des Mieters wie z.B. unpünktliche Mietzahlungen, Störung des Hausfriedens, vertragswidrige Nutzung der Wohnung, ungenehmigte Weitervermietung der Wohnung.
- Eigenbedarf: Die Vermieterin/ der Vermieter benötigt die Wohnung für sich selbst, ihre/ seine Familienangehörigen oder für Angehörige ihres/ seines Haushalts.
- Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks und Erleiden erheblicher finanzieller Nachteile bei Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Eine Kündigung ist hingegen gesetzlich ausgeschlossen, wenn sie dazu dienen soll, die Wohnung zu verkaufen oder um eine höhere Miete zu erzielen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

4. Widerspruchsrecht des Mieters gegen die ordentliche Kündigung

Vermieter „sollen“ aber „müssen nicht“ ihre Mieter rechtzeitig auf die Möglichkeit und Form (Schriftform) des Widerspruchs gegen die Kündigung hinweisen.

Ist der Hinweis erfolgt, kann eine Mieterin/ ein Mieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist im Rahmen der sogenannten „Sozialklausel“ (§ 574 BGB) der Kündigung schriftlich widersprechen, um eine unzumutbare Härte geltend zu machen.

Werden Härtegründe zu spät angegeben, werden sie nicht mehr berücksichtigt.

Unzumutbare Härtegründe können unter anderem hohes Alter, Schwerbehinderung, schwere Krankheit, eine bevorstehende Prüfung oder Entbindung sein.

Bitte beachten Sie, dass die Sozialklausel bei manchen Mietverhältnissen keine Anwendung findet.

5. Räumungsklage

Zieht eine Mieterin/ ein Mieter nicht aus, darf die Vermieterin/ der Vermieter diese/ diesen nicht eigenmächtig aus der Wohnung entfernen oder das Schloss der Wohnungstür auswechseln. Vielmehr muss eine Räumungsklage eingereicht werden. Im gerichtlichen Verfahren werden die Kündigungsgründe der Vermieterseite gegen die Härtegründe der Mieterseite abgewogen, sofern vom Widerspruchsrecht rechtzeitig Gebrauch gemacht wurde. Da ein Gerichtsprozess ein Kostenrisiko darstellt, ist es ratsam, sich ausführlich beraten zu lassen.

6. Kündigungsschutz bei Umwandlung

In München gilt derzeit in bestimmten Fällen (z. B. bei einer Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung während der Mietzeit) ein Kündigungsschutz von 10 Jahren. Wir beraten Sie gerne, ob in Ihrem Fall die 10-jährige Kündigungssperrfrist einschlägig ist.

Bitte beachten Sie, dass dieses Infoblatt keine rechtsverbindliche Beratung darstellt. Haben Sie weitere Fragen, so wenden Sie sich bitte an unsere Beratungshotline unter der Telefonnummer 089 233-40057 oder vereinbaren Sie einen unentgeltlichen Termin unter der Telefonnummer 089 233-40200 um Ihre ordentliche Kündigung anhand der Unterlagen prüfen zu lassen.