

Systematik der Kündigungsmöglichkeiten

Mietverhältnisse können durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit, durch (einvernehmliche) Aufhebung oder Kündigung enden. Für alle Kündigungen gilt, dass sie schriftlich zu erfolgen haben und sämtlichen Mietern zugehen müssen.

1. Ordentliche Kündigung, § 573 BGB

Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung ist ein sogenanntes berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung. Nach § 573 Absatz 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Das Kündigungsschreiben muss einen Hinweis auf das Interesse des Vermieters an der Kündigung und sollte einen Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters enthalten. Widerspricht der Mieter der Kündigung, ist diese nur wirksam, wenn das Interesse des Vermieters an einer Kündigung höher zu bewerten ist als das Interesse des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses. Besonderheiten gelten bei Werkwohnungen.

2. Erleichterte Kündigung, § 573 a BGB

Für Wohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder in einer selbst bewohnten Wohnung ist gemäß § 573 a BGB eine Kündigung ohne weiteres möglich. Im Kündigungsschreiben hat aber ein Hinweis darauf zu erfolgen, dass und auf welche Voraussetzungen des § 573 a BGB die Kündigung gestützt wird. Auch hier hat der Mieter ein Widerspruchsrecht. Bei möblierten Zimmern, die nur vorübergehend oder nur an Einzelpersonen vermietet werden, besteht hingegen kein gesetzlicher Mieterschutz. Diese können entsprechend den getroffenen Vereinbarungen gekündigt werden.

3. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

a) Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter und tritt eine Person in den Mietvertrag ein, in der ein wichtiger Kündigungsgrund liegt, kann der Vermieter den Vertrag außerordentlich kündigen (§ 563 Absatz 4 BGB). Ein solcher wichtiger Grund liegt immer dann vor, wenn dem Vermieter objektiv nicht zugemutet werden kann, mit der Person den Mietvertrag fortzusetzen. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom endgültigen Eintritt der entsprechenden Person erfolgen. Treten nach dem Tod des Mieters keine Partner oder Angehörigen im Sinne des § 563 BGB oder Mitmieter (§ 563 a BGB) in den Mietvertrag ein, wird der Vertrag „automatisch“ mit den Erben fortgesetzt. Auch hier kann außerordentlich gekündigt werden. Die Kündigung hat innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod des Mieters und dem Eintreten der Erben über den § 564 Satz 1 BGB in den Vertrag zu erfolgen. Die Eintretenden haben in beiden Fällen ein Widerspruchsrecht. Hierauf sollte in dem Kündigungsschreiben hingewiesen werden.

b) Außerordentliche Kündigung von Zeitmietverträgen

Ein gemäß § 575 Absatz 1 BGB auf bestimmte Zeit eingegangener Mietvertrag kann gemäß § 575 a BGB außerordentlich gekündigt werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der Mieter hat ein Widerspruchsrecht. Ist der Mietvertrag für eine Laufzeit von mehr als 30 Jahren eingegangen, ist eine außerordentliche fristgerechte Kündigung gemäß § 544 BGB nach Ablauf von 30 Jahren möglich, auch wenn keine weiteren materiellen Kündigungsgründe vorliegen. Ein Widerspruchsrecht hat der Mieter hier nicht.

c) Sonstige außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten

Weitere Möglichkeiten, ein Mietverhältnis außerordentlich zu beenden, sind außerhalb des Mietrechts in § 1056 BGB (Beendigung des Nießbrauchs), § 30 Erbbau RG (Erlöschen des Erbbaurechts) und § 57 a ZVG (Kündigungsrecht des Erstehers) geregelt.

4. Außerordentliche fristlose Kündigung, §§ 543, 569 BGB

Wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, kann er fristlos kündigen. Kündigungsgründe sind in den §§ 543 und 569 BGB aufgeführt. Die Aufzählung ist aber nur beispielhaft und nicht abschließend.

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 wurde diese beispielhafte Aufzählung um einen weiteren Kündigungsgrund ergänzt. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nun auch dann möglich, wenn der Mieter mit der Leistung der Kautions mit einem Betrag in Verzug ist, der der zweifachen Monatskaltmiete entspricht.

5. Ausnahmen

Für Wohnraum im Sinne des § 549 Absatz 2 Nummer 1 – 3 BGB ist eine Kündigung ohne Weiteres möglich. Für Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen gilt ein eingeschränkter Kündigungsschutz. Die Kündigung kann zwar ebenfalls ohne Weiteres erfolgen. Der Mieter hat aber ein Widerspruchsrecht gemäß §§ 574 ff.

Zusätzliche Kündigungsbeschränkungen gelten gemäß § 577 a BGB bei der Umwandlung in Wohnungseigentum. In den Fällen, in denen vermietete Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Wohnungseigentum umgewandelt werden, um sie anschließend zu veräußern, ist gemäß § 577 a BGB eine Eigenbedarfskündigung innerhalb der ersten drei Jahre nach der Veräußerung ausgeschlossen. In Städten und Gemeinden mit Wohnraumknappheit besteht die Möglichkeit, eine Verlängerung dieser Kündigungsbeschränkung auf bis zu zehn Jahre festzusetzen. Gleiches gilt, wenn vermieteter Wohnraum an Personengesellschaften oder mehrere Erwerber veräußert wird, soweit diese Personen nicht aus einer Familie oder einem Haushalt stammen oder an den Wohnungen schon vor der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

