



Mieterverein Dresden

§ informiert §

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.  
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

# Kündigung

## Grundsätzliche Regelungen

- Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen (ordentliche Kündigung).
- Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder einvernehmlich verlängert wird.
- Jede Kündigung muss **schriftlich** erfolgen und **eigenhändig unterschrieben** sein.

## Ordentliche Kündigung

### **Ordentliche Kündigung des Mieters**

Der Mieter kann immer dann ordentlich kündigen, wenn keine anderweitigen Vereinbarungen dieses Kündigungsrecht ausschließen.

### **Ordentliche Kündigung des Vermieters:**

Für Wohnungsmietverhältnisse muss der Vermieter ein **berechtigtes Interesse** an der Kündigung nachweisen und im Kündigungsschreiben angeben.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung nachweislich für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf) oder
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Die durch den Einigungsvertrag geregelte Einschränkung dieser Kündigungsmöglichkeit für Mietverträge, die vor dem 3.10.1990 im Gebiet der ehemaligen DDR geschlossen wurden, ist inzwischen aufgehoben.

In weiteren Einzelfällen kann sich der Vermieter auf ein **sonstiges berechtigtes Interesse** an der Kündigung berufen. Dazu zählt u. a. Betriebsbedarf oder städtebaulich bedingter Abriss. **Aber:** Allein die Absicht zum Abriss ist kein Kündigungsgrund.

***Vorsicht bei Mietrückstand! Hier liegt eine erhebliche Vertragsverletzung, die zur ordentlichen Kündigung berechtigt, bereits vor, wenn der Rückstand mehr als eine Monatsmiete beträgt und länger als einen Monat besteht. Im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wird die Kündigung nicht unwirksam, wenn der Mieter seine Schuld umgehend begleicht oder sich eine öffentliche Stelle zur Übernahme der Mietschulden verpflichtet. (BGH VIII ZR 107/12; VIII ZR 6/04). Ein Vermieter kann zusätzlich zur fristlosen Kündigung auch eine ordentliche Kündigung aussprechen. In dem Fall endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist trotz Schonfristzahlung (BGH VIII ZR 231/17, VIII ZR 261/17.***

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung) ist für Wohnungsmietverhältnisse ausgeschlossen.

Einliegerwohnungen (Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, wo der Vermieter selbst im Hause wohnt) kann der Vermieter erleichtert, d.h. ohne Nachweis eines berechtigten Interesses kündigen. Allerdings verlängert sich die Kündigungsfrist in diesen Fällen um drei Monate.

## Kündigungsfristen

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag (Samstag zählt hier als Werktag!) eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für den Mieter gilt diese dreimonatige Kündigungsfrist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Für den Vermieter gilt eine nach Mietdauer gestaffelte Kündigungsfrist: Mietdauer bis 5 Jahre: 3 Monate; Mietdauer 5 bis 8 Jahre: 6 Monate; Mietdauer über 8 Jahre: 9 Monate. Davon abweichend können Kündigungsfristen im Mietvertrag vereinbart werden, soweit sie nicht zu Ungunsten des Mieters ausfallen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der **Zugang** der Kündigung beim Mieter bzw. Vermieter. Im Streitfall muss der Absender den fristgerechten Zugang beweisen.

**Ausnahme:** Für Mietverhältnisse, die bereits am 1.9.2001 bestanden, gelten davor individuell vereinbarte Kündigungsfristen weiter, auch wenn sie nach aktuellem Recht zum Nachteil des Mieters sind. Anders im Formularmietvertrag: Entsprechen die hier vereinbarten Kündigungsfristen für den Mieter der bis August 2001 geltenden gesetzlichen Regelung (Staffelung nach Wohndauer zwischen 3 und 12 Monaten), kann der Mieter grundsätzlich mit der Drei-Monats-Frist kündigen.

## Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Diese Variante kommt immer dann in Frage, wenn eine ordentliche Kündigung innerhalb der gesetzlichen Frist ausgeschlossen ist. Solche Sonderkündigungsrechte für Mieter gibt es zum Beispiel bei

- Nichtgewährung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung),
- Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen,
- Mieterhöhung,
- Tod des Mieters (für überlebende Mitmieter und für Erben des verstorbenen Mieters).

## Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### ➤ Für den Mieter liegt insbesondere ein wichtiger Grund vor, wenn

- ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
- der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,
- der Vermieter den Hausfrieden nachhaltig stört.

### ➤ Für den Vermieter liegt insbesondere ein wichtiger Grund vor, wenn

- der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
- der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt,
- der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört,
- der Mieter erhebliche Mietrückstände hat (als erheblich gelten Mietrückstände, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (mehr als eine Monatsrate) in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht),
- **ab 1.5.2013:** der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.

Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben.

## Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

Der Mieter kann Widerspruch gegen eine Kündigung einlegen, wenn bei ihm oder seinen Haushaltsangehörigen besondere Härtegründe vorliegen (z.B. wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann).

Widerspruch ist ausgeschlossen:

- bei einer berechtigten außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters,
- bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträgen ohne Kündigungsschutz,
- bei zulässigen Zeitmietverträgen, die ab dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden,
- bei möblierten Zimmern in der Wohnung des Vermieters,
- wenn Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch angemietet wurde,
- wenn der Mieter das Mietverhältnis selbst gekündigt hat.

Der Widerspruch muss **schriftlich** erfolgen und mindestens **zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist** beim Vermieter vorliegen. Diese Frist gilt nicht, wenn der Vermieter versäumt hat, auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie Form und Frist hinzuweisen. In diesem Fall kann der Mieter noch bis zum ersten Termin eines Räumungstreites der Kündigung widersprechen.

☞ **Wichtiger Tipp:** Wird dem Mieter (berechtigt oder nicht) die Wohnung gekündigt, muss er umgehend aktiv werden. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung ist zu ermitteln, ob die Formvorschriften eingehalten wurden und ob ein wichtiger Grund oder ein berechtigtes Interesse des Vermieters vorliegt. Dabei hilft Ihnen (Mitgliedschaft vorausgesetzt) selbstverständlich Ihr Rechtsberater im Mieterverein.

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.**

**Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11**

**E-Mail: [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de)**

**Internet: [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)**

**Facebook: [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)**