

Die Kündigung im Mietrecht

Steht die Kündigung des Mietverhältnisses bevor und gibt es hierüber im Mietvertrag keine gesonderte Vereinbarung, so gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Vermieter haben das Mietverhältnis gerichtlich aufzukündigen, bei Mietern genügt eine Kündigung in Schriftform. Andere Formen sind rechtlich nicht wirksam, es sei denn, beide Seiten erklären sich damit einverstanden. Aus Beweisgründen ist es jedenfalls ratsam, die Aufkündigung mit eingeschriebenem Brief zu übermitteln.

Eine Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags gegen den Willen eines Vertragspartners kann nur unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist wirksam erfolgen.

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt ein Monat und endet jeweils zum Monatsletzten. Der Lauf dieser Frist beginnt mit Eingang der Kündigung beim Vermieter. Wird die Kündigung verspätet zugestellt, gilt sie zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

Bei Wohnungen, die dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes unterliegen, ist eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes wirksam. Diese sind im Mietrechtsgesetz detailliert angeführt.

Befristete Mietverträge enden in der Regel durch Zeitablauf. Aber auch eine vorzeitige Kündigung durch den Mieter oder eine vorzeitige Auflösung durch den Vermieter (etwa bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes) sind möglich.

Der Mieter kann ein befristetes Mietverhältnis jedenfalls nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufkündigen, wobei diese Aufkündigung schriftlich erfolgen muss.

Die Vertragsdauer hat bei Wohnungen mindestens 3 Jahre zu betragen.

Bei Ablauf der Frist kann das Mietverhältnis nur im beiderseitigen Einvernehmen fortgesetzt werden. Übersieht der Vermieter das Ende der Frist, so verlängert sich das Mietverhältnis einmalig um 3 Jahre. Beachtet der Vermieter die Frist ein weiteres Mal nicht, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Sehr gerne stehe ich Ihnen bei Fragen betreffend Kündigung Ihres Mietverhältnisses, aber auch in allen anderen mietrechtlichen Belangen zur Beratung und Unterstützung zur Verfügung!