

Nur so können Vermieter ein Mietverhältnis beenden

Wenn eine Immobilie unbefristet vermietet ist, kann der Vermieter den Vertrag nicht ohne weiteres kündigen. Das Mietrecht verpflichtet ihn, seine Kündigung zu begründen, wobei nur bestimmte Kündigungsgründe zugelassen sind. Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses sollten sich Vermieter exakt an die formalen Vorgaben halten und sich am besten von einem Fachanwalt oder Eigentümerverband beraten lassen.

Zulässige Kündigungsgründe

Das Gesetz unterscheidet zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen (fristlosen) Kündigung des Mietverhältnisses. Als Begründung für eine ordentliche Kündigung bleibt für private Vermieter im Wesentlichen nur der Eigenbedarf. Man kann nur kündigen, wenn man die Wohnung für sich selbst, für nahe Verwandte oder Mitglieder des Haushalts wie etwa eine Pflegekraft benötigt. Eine außerordentliche und damit fristlose Kündigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter aussprechen, wenn der Mieter mit der Miete für zwei aufeinanderfolgende Monate im Verzug ist oder die Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten nicht zahlt

Wenn Sie Ihrem Mieter aufgrund von Eigenbedarf kündigen wollen, müssen Sie dies im Kündigungsschreiben ausführlich erklären und begründen. Ein Beispiel für eine mögliche Begründung: Die vermietete Wohnung ist barrierefrei ausgestattet und der Vermieter wohnt in einem nicht behindertengerechten Haus und er benötigt die barrierefreie Wohnung jetzt selbst. Wer sichergehen will, ob das Kündigungsschreiben im Ernstfall vor Gericht Bestand haben wird, sollte es vorab von einem Fachmann prüfen lassen.

Kündigungsschreiben: Formalien und Fristen

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und per Brief mit eigenhändiger Unterschrift zugestellt werden. Ein Fax oder eine E-Mail genügen nicht. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate, wenn das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre gedauert hat. Nach fünf Jahren verlängert sich die Frist auf sechs Monate, nach acht Jahren auf neun Monate. Dabei muss der Mieter die Kündigung bis zum dritten Werktag (auch der Samstag ist ein Werktag!) des Monats erhalten.

Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses

Wenn der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten in Zahlungsverzug gerät, hat der Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung. Auch ein Zahlungsrückstand aus mehreren Monaten von insgesamt mindestens zwei Monatsmieten gilt als Grund für die außerordentliche Kündigung. Mietminderung gilt dabei nicht als Zahlungsverzug.

Weitere Gründe für eine fristlose Kündigung sind die Störung des Hausfriedens oder eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung. Eine Störung des Hausfriedens liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter die Nachbarn wiederholt mit Lärm oder Gewaltandrohung belästigt. In solchen Fällen sollten die Beschwerden protokolliert und die Polizei verständigt werden. Eine vertragswidrige Nutzung liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter in der Wohnung ein Geschäft betreibt, obwohl das laut Mietvertrag nicht erlaubt ist.

Bei einer fristlosen Kündigung sollten Sie den Mieter zuvor schriftlich abmahnen und eine Frist setzen, das Verhalten zu ändern. Die Gründe für die Kündigung müssen detailliert aufgeführt, erläutert und möglichst mit Protokollen belegt werden. Wirksam wird die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erst dann, wenn sie der Mieter erhalten hat.