



## Einführung in die Systematik der Kündigungsmöglichkeiten von Wohnraummietverträgen für Vermieter nach neuem Mietrecht

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

### 1) Ordentliche Kündigung, § 573 BGB

Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung ist ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB.

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, § 573a BGB oder § 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB a.F.

Für Wohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder in einer selbst bewohnten Wohnung, die nicht unter den § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB fällt, ist gemäß § 573a BGB eine Kündigung ohne weiteres möglich. Im Kündigungsschreiben hat aber ein Hinweis darauf zu erfolgen, dass und auf welche Voraussetzungen des § 573a BGB die Kündigung gestützt wird. Auch hier hat der Mieter ein Widerspruchsrecht.

Bewohnt der Mieter Wohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als drei Wohnungen ist aufgrund der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 2 EGBGB bis zum 31.8.2006 noch eine Kündigung nach § 664b Abs. 4 BGB a.F. möglich.

### 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 (§ 563 Abs. 4 BGB), kann der Vermieter den Vertrag außerordentlich kündigen. Der Vermieter muss, wie bei der ordentlichen Kündigung, ein berechtigtes Interesse gemäß § 573 Abs. 2 BGB haben. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom endgültigen Eintritt des Eintretenden erfolgen. Treten nach dem Tod des Mieters keine Partner oder Angehörigen im Sinne des § 563 BGB oder Mitmieter, § 563a 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 S. 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 Abs. 1 BGB auf bestimmte Zeit eingegangener Mietvertrag kann gemäß § 575a BGB außerordentlich gekündigt werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse, § 573 Abs. 2 BGB, an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der Mieter hat ein Widerspruchsrecht.

Ist der Mietvertrag über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren eingegangen, ist die Kündigung gemäß § 544 BGB möglich, wenn ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 575 Abs. 2 BGB gegeben ist. 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 Nießbrauch), § 30 ErbbaurechtsVO (Erlöschen des Erbbaurechts) und § 57a 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.

## 5) Ausnahmen

Für Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 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 § 577a BGB bei der Umwandlung in Wohnungseigentum.

Für Mietverträge über Wohnraum in den Neuen Bundesländern, die vor dem 2.10. 1990 begründet wurden, ist eine Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) ausgeschlossen.

*Dieses Informationsblatt bietet nur einen Überblick über die Systematik der Kündigungsmöglichkeiten und kann eine Rechtsberatung in keinem Fall ersetzen. Bei mietrechtlichen Problemen lassen Sie sich deshalb durch den Haus & Grund Ortsverein in ihrer Nähe kompetent beraten.*

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund®**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (Fr. 09/03)