

Wohnungskündigung

Wichtige Informationen zur Wohnungskündigung

Das Wichtigste in Kürze

Wann und wie ein Mietverhältnis gekündigt werden kann und welche Fristen dabei einzuhalten sind, ist gesetzlich geregelt.

Wir möchten Sie gern über Ihre Rechte bei der Kündigung von unbefristeten Mietverträgen informieren.

Kündigungsfrist - Kündigungsform

Um einen unbefristeten Mietvertrag zu kündigen, müssen beide Seiten, also Mieter und Vermieter, bestimmte Kündigungsfristen einhalten.

Seit der Mietrechtsreform vom 1.9.2001 gilt für **Mieter** generell eine Kündigungsfrist von 3 Monaten

Der **Vermieter** muss eine gestaffelte Kündigungsfrist einhalten:

- 3 Monate bei weniger als 5 Jahren Mietdauer
- 6 Monate bei 5 bis 8 Jahren Mietdauer
- 9 Monate bei mehr als 8 Jahren Mietdauer

Für Mietverträge, die vor dem 1.9.2001

abgeschlossen wurden, also für **Altverträge**, gilt für Vermieter die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist.

Sie beträgt in der Regel:

- 3 Monate bei weniger als 5 Jahren Mietdauer
- 6 Monate bei 5 bis 8 Jahren Mietdauer
- 9 Monate bei 8 bis 10 Jahren Mietdauer
- 12 Monate bei mehr als 10 Jahren Mietdauer

Wurde im Altvertrag keine Kündigungsfrist vereinbart oder nimmt der Vertrag Bezug auf die gesetzliche Kündigungsfrist, dann gelten die neuen Kündigungsfristen.

Ausnahmen

Um die gesetzlich geregelten Kündigungsfristen zu umgehen, können beide Parteien auch einen Aufhebungsvertrag abschließen.

Wird während des Mietverhältnisses die Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend verkauft, besteht für Mieter ein verlängerter Kündigungsschutz von 3 Jahren für Kündigungen wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung.

Diese Frist kann per Rechtsverordnung verlängert werden. So gilt u.a. in

Info

Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:

☎ 069 / 212 - 4 00 46

Telefonische Beratung:

☎ 069 / 212 - 3 47 11

Mo, Mi, Fr 8:30–12 Uhr

✉ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de

🌐 www.wohnungsamt.frankfurt.de

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/
Polizeipräsidium

Frankfurt am Main ein Kündigungsschutz von 8 Jahren. Erfolgte die Veräußerung vor dem 01.09.2019 beträgt die Frist 5 Jahre (siehe auch Infoblatt „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“).

Sonderfälle

Mieter von **Einliegerwohnungen** haben nur einen beschränkten Kündigungsschutz.

Hier kann der Vermieter ohne Angabe von Gründen kündigen. Allerdings verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um drei Monate. Er muss sich im Kündigungsschreiben ausdrücklich auf diesen Sonderfall berufen, ansonsten ist die Kündigung wirkungslos.

Sonderregelungen gelten u.a. auch für Untermieter, Mieter von möblierten Zimmern innerhalb der Vermieterwohnung und für Bewohner von Wohngemeinschaften und Wohnheimen. Gerne beraten wir Sie hierzu persönlich.

Das Mietverhältnis muss immer **schriftlich** gekündigt werden!

Die Kündigung muss grundsätzlich von allen und gegenüber allen Personen erklärt werden, die auch den Mietvertrag unterschrieben haben. Soll der laufende Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch mitgezählt werden, muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag des Monats eingegangen sein.

Kündigungsausschluss

Das Recht zur ordentlichen Kündigung kann formularvertraglich grundsätzlich für beide Vertragsparteien und längstens für 4 Jahre ausgeschlossen werden.

Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag innerhalb der Fristen jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Wer allerdings vorher aus dem Vertrag aussteigen will, braucht die Zustimmung seines Vermieters und sollte deshalb versuchen, eine Einigung zu erzielen.

Nachmieter, die der Mieter seinem Vermieter vorschlägt, müssen nämlich nicht akzeptiert werden!

Will ein Mieter **fristlos** kündigen, braucht er gute Gründe. Hier einige Beispiele:

- Der Vermieter verschafft sich in der Abwesenheit des Mieters - ohne dessen Zustimmung und ohne konkrete Gefahrenlage - Zutritt zur Wohnung
- Die Heizung fällt mehrfach aus oder die Raumtemperaturen sinken wiederholt auf 16 bis 17 Grad.
- Es besteht extreme Gesundheitsgefahr durch erhebliche Mängel in der Wohnung.

! Bevor der Mieter fristlos kündigt, muss er den Vermieter grundsätzlich abmahnen bzw. eine angemessene Frist zur Mängel-beseitigung setzen!

Sonderkündigungsrechte

In diesen Fällen haben Mieter ein Sonderkündigungsrecht:

- Nach Ankündigung einer Modernisierung
- Bei einer Mieterhöhung
- Wenn die Erlaubnis zur Untervermietung grundsätzlich verweigert wird oder Untermieter ohne Angabe von konkreten Gründen abgelehnt werden.

Das Sonderkündigungsrecht ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn Mieter länger an den Mietvertrag gebunden sind (z.B. Zeitmietvertrag; Kündigungsausschluss).

Kündigung durch den Vermieter

Kündigt der Vermieter, muss er die Gründe für die Kündigung immer angeben. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam und man braucht ihr nicht einmal zu widersprechen. Sollte es zu einem Gerichtsverfahren kommen, dürfen nur Gründe berücksichtigt werden, die im Kündigungsschreiben angegeben wurden, es sei denn, sie sind nachträglich erst eingetreten.

Eine Kündigung durch den Vermieter wird nur anerkannt, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hierfür nennt das Gesetz insbesondere drei Gründe:

1. Erhebliche Vertragsverletzung

Verstößt der Mieter mehrfach und erheblich gegen Bestimmungen des Mietvertrags, riskiert er die Kündigung.

Die Gerichte erkennen als erhebliche Vertragsverletzungen unter anderem an:

- Unpünktliche Mietzahlungen
- Miet- und Kautionsrückstände
- Beleidigungen des Vermieters
- Verstöße gegen die Hausordnung
- Störung des Hausfriedens
- Ungenehmigte Untervermietung
- Vertragswidrige Nutzung der Wohnung (z.B. als Büro, Werkstatt, Bordell etc.)

In schwerwiegenden Fällen darf der Vermieter sogar fristlos kündigen.

Voraussetzung für eine fristlose Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung ist, dass der Vermieter den Mieter grundsätzlich vorher schriftlich abgemahnt und ihm eine Chance zur Änderung seines Verhaltens gegeben hat.

Das gilt nicht für fristlose Kündigungen wegen Miet- oder Kautionsrückständen! Diese können aber ggf. durch nachfolgende Zahlung unwirksam werden.

2. Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung

Einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund haben Vermieter, die durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ihres Hauses gehindert wären und dadurch erhebliche Nachteile hätten. Das kann z.B. der Fall sein, wenn ein umfangreich sanierungsbedürftiges Haus bei Fortbestand der Mietverhältnisse nur notdürftig saniert werden könnte.

Eine Kündigung mit dem Ziel, durch die anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, ist unzulässig.

3. Eigenbedarf

Wegen Eigenbedarf kann der Vermieter kündigen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für eine in seinem Haushalt lebende Person oder für nahe Verwandte benötigt.

Voraussetzung ist, dass der Vermieter im Kündigungsschreiben die Person konkret angibt, für die der Eigenbedarf angemeldet wird. Außerdem muss er die Umstände schildern, die zum Eigenbedarf geführt haben.

Für eine Eigenbedarfskündigung braucht der Vermieter also vernünftige und nachvollziehbare Gründe.

Vor Kündigungen, die willkürlich, rechts- missbräuchlich, treuwidrig oder vernunftwidrig sind, ist der Mieter geschützt.

Tipp: Haben Sie Grund anzunehmen, dass Ihnen willkürlich gekündigt wurde, sollten Sie den Vermieter auf die rechtlichen Konsequenzen hinweisen und ihm mitteilen, dass Sie die Echtheit des Eigenbedarfs überprüfen werden.

Mieter, die aufgrund einer willkürlichen Kündigung ausgezogen sind, haben Anspruch auf **Schadensersatz**, z.B. in Höhe der gesamten Umzugskosten.

Eine rechtsmissbräuchliche Kündigung ist dann gegeben, wenn zwar Eigenbedarf vorliegt, dieser aber „grob unbillig“ ist. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn der angemeldete Wohnbedarf überhöht ist. Wann dieser vorliegt, ist einzelfallbezogen zu betrachten. So kann überhöhter Wohnbedarf z.B. vorliegen, wenn für den studierenden Sohn eine Wohnung mit 100 qm beansprucht wird.

Treuwidrig und damit unwirksam ist eine Eigenbedarfskündigung dann, wenn die Gründe für den späteren Eigenbedarf schon beim Abschluss des Mietvertrags vorlagen und der Vermieter entweder entschlossen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen oder ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht gezogen hat. In diesem Fall ist der Vermieter, der dennoch einen unbefristeten Mietvertrag abschließen möchte, verpflichtet, den Mieter über die Umstände aufzuklären. Eine Bedarfsvorschau muss der Vermieter jedoch nicht vornehmen.

Der Vermieter ist grundsätzlich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist verpflichtet, einem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mieter eine freie oder freiwerdende und in seinem Eigentum stehende Alternativwohnung im selben Haus bzw. der gleichen Wohnanlage anzubieten. Unterlässt er das, hat der Mieter einen Schadensersatzanspruch (z.B. Umzugskosten).

Widerspruch gegen die Kündigung § 574 BGB

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn der Auszug eine, auch bei angemessener Würdigung der Interessen des Vermieters, nicht zu rechtfertigende und besondere **Härte** darstellen würde.

Hier greift die Sozialklausel des § 574 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Eine soziale Härte kann zum Beispiel vorliegen, wenn

- ein Umzug wegen Krankheit, Behinderung oder aus Altersgründen unzumutbar ist,
- der Mieter schon sehr lange dort wohnt und mit der Wohngegend fest verwurzelt ist,
- ein Examen bevorsteht,
- eine Schwangerschaft besteht,
- kein zumutbarer Ersatzwohnraum beschafft werden kann.

Wichtig: Der Widerspruch muss **schriftlich** eingelegt werden und zwar spätestens **zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist**, sofern der Vermieter auf die Widerspruchsmöglichkeit, Form und Frist hingewiesen hat. Fehlt dieser Hinweis, kann der Widerspruch zwar noch im ersten Termin des Räumungsverfahrens erklärt werden; es empfiehlt sich aber dennoch den Widerspruch zeitnah einzulegen.

In einem gerichtlichen Verfahren wird geprüft, ob die Interessen des Vermieters oder die des Mieters überwiegen. Wie diese Prüfung ausgeht, ist von Fall zu Fall und von Gericht zu Gericht verschieden und kann auch dazu führen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen ist.

Räumungsklage

Wer trotz wirksamer Kündigung und Ablauf der Frist nicht auszieht, kann dennoch nicht so einfach auf die Straße gesetzt werden.

Verlässt der Mieter die Wohnung nicht freiwillig, muss der Vermieter notfalls vor Gericht ziehen und eine **Räumungsklage** einreichen. Erst wenn das Gericht dieser Klage stattgegeben hat und die Räumungsfrist abgelaufen ist, muss der Mieter die Wohnung endgültig verlassen.

Wer auch jetzt noch nicht auszieht, riskiert eine Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher. Das alles ist mit viel Ärger verbunden und kostet außerdem Zeit, Geld und Nerven.

Auf einen Gerichtsprozess sollte man es deshalb wirklich nur ankommen lassen, wenn hinreichend Aussicht auf Erfolg besteht.

! **Tipp:** Auf jeden Fall nur mit einem Rechtsbeistand vor Gericht ziehen!

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen
Mietrechtliche Beratung