

Infoblatt

Kündigung durch Vermieter



Ein Mietverhältnis ohne feste Laufzeit kann mit einer **Frist von 3 Monaten** gekündigt werden.

Für den Vermieter **verlängert sich** die Kündigungsfrist nach 5 Jahren Mietzeit auf 6 Monate, nach 8 Jahren Mietzeit auf 9 Monate.

Eine längere Frist kann sich auch bei Mietverträgen ergeben, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden.

Grundsätzlich kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse** hat.

- Ein berechtigtes Interesse kann darin liegen, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt.
- Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse, wenn er **Eigenbedarf** anmelden kann. Das bedeutet, dass er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt.

• Schließlich wird ein besonderes Interesse darin gesehen, dass der Vermieter an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks** gehindert ist.

Ein Beispiel ist der **Abriss** eines Altbaus und die Errichtung eines Neubaus.

Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben sein berechtigtes Interesse angeben.

Zu allen genannten Gründen gibt es zahlreiche Urteile, die im Einzelfall zu beachten sind.

Deshalb sollten Sie nach Erhalt der Kündigung dringend unsere Beratung in Anspruch nehmen, damit wir überprüfen können, ob Einwendungen gegen die Kündigung möglich sind.

In **Zweifamilienhäusern**, in denen der Vermieter selbst ebenfalls wohnt, kann dieser ohne Angaben von Gründen kündigen. In diesem Fall verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate.

Selbst wenn eine Kündigung wirksam ist, kann der Mieter **der Kündigung widersprechen** und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde. Eine solche Härte kann auch vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht gefunden werden kann.

Dieser Widerspruch muss schriftlich erklärt werden und spätestens **zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses** beim Vermieter eingegangen sein. Diese Frist sollten Sie sehr sorgfältig überwachen, da die Erklärung des Widerspruches häufig die einzige Möglichkeit ist, gegen die ausgesprochene Kündigung vorzugehen.



Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat.



Nehmen Sie nach Erhalt der Kündigung unsere Beratung in Anspruch.



Der Mieter kann der Kündigung widersprechen.