

## Mietverhältnis beenden

Worauf es ankommt, wenn Sie Ihrem Wohnraummieter kündigen wollen .....	10 (1)
Wann Sie wegen Eigenbedarf kündigen können .....	30 (1)
Wenn Ihr Mieter über die Stränge schlägt: Wie Sie mit der fristgemäßen Kündigung schneller ans Ziel kommen .....	40 (1)
So sichern Sie sich Ihre Renovierungskosten – und sparen sich eine Menge Ärger .....	70 (1)



## Worauf es ankommt, wenn Sie Ihrem Wohnraummieter kündigen wollen

### INHALT

I. Vermeiden Sie folgenschwere Fehler .....	10 (3)
II. Prüfen Sie vorab: Dürfen Sie überhaupt kündigen? .....	10 (4)
1. Wenn Sie Ihren Mietvertrag auf »unbestimmte Zeit« abgeschlossen haben .....	10 (4)
III. So machen Sie formal alles richtig .....	10 (7)
1. Wohnungen müssen Sie immer schriftlich kündigen .....	10 (7)
2. »Von allen an alle«: Alle Absender und Adressaten angeben .....	10 (7)
3. Machen Sie es sich einfach: Nutzen Sie die Vertretungsmöglichkeit .....	10 (12)
4. Diese Fristen gelten für Ihre Kündigung .....	10 (14)
5. Begründen Sie Ihre Kündigung sorgfältig .....	10 (17)
6. Weisen Sie Ihren Mieter auf sein Widerspruchsrecht hin ..	10 (21)
7. Widersprechen Sie der Gebrauchsfortsetzung .....	10 (22)
IV. So weisen Sie rechtssicher den Zugang Ihrer Kündigung nach .....	10 (22)
1. Was Sie von der Zustellung per Einschreiben erwarten können .....	10 (22)
2. Mit einem Boten gehen Sie auf Nummer sicher .....	10 (25)
3. Zuverlässig, aber nicht ganz billig: die Zustellung per Gerichtsvollzieher .....	10 (26)

**Mehr Infos dazu:**– **im Beitrag:**

6/30 »Wann Sie wegen Eigenbedarf kündigen können«

– **den richtigen Musterbrief:**

9//K 50 »Kündigen/Eigenbedarf«

9/K 55 »Kündigen/Einliegerwohnung«

9/K 75 »Kündigen fristlos/Zahlungsverzug«

## I. Vermeiden Sie folgenschwere Fehler

Während der Gesetzgeber es den Mietern relativ leicht gemacht hat, ihr Mietverhältnis zu beenden, wirft er Ihnen als Vermieter einige Knüppel zwischen die Beine, wenn Sie Ihrem Mieter kündigen wollen. Jedenfalls dann, wenn Sie »Wohnraum« vermietet haben. Denn im Gegensatz zu Gewerberaummietern genießen Mieter von Wohnraum einen besonderen Schutz.

### ■ Ohne Kündigungsgrund haben Sie keine Chance

Deshalb können Sie nicht einfach kündigen, wann es Ihnen beliebt. Vielmehr brauchen Sie hierfür einen besonderen Grund, ein sogenanntes »berechtigtes Interesse« (§ 573 Abs. 2 BGB; z. B. Eigenbedarf). Wenn Sie einen solchen Grund vorweisen können, ist es damit noch nicht getan. Sie dürfen sich in Ihrer Kündigungserklärung keine Formfehler erlauben.

Denn Sie können sich darauf verlassen, dass Ihr Mieter in den meisten Fällen Ihre Kündigung nicht mit Kusshand annehmen wird. Zumindest wenn er an einem Auszug nicht interessiert ist, wird er nach Möglichkeiten suchen, Ihre Kündigung aus den Angeln zu heben. Haben Sie hierbei einen Formfehler gemacht, kann Ihr Mieter mit gutem Erfolg hier seinen Hebel ansetzen.

### UNSER VERMIETERTIPP

Gehen Sie die nachfolgenden Punkte wie bei einer Checkliste durch, bevor Sie kündigen. Denn Fehler machen Ihre Kündigung unter Umständen unwirksam. Nehmen Sie am besten auch gleich Ihren Mietvertrag zur Hand. Darin können Sie zum Beispiel schon mal prüfen, ob Sie überhaupt jetzt schon kündigen dürfen.

## II. Prüfen Sie vorab: Dürfen Sie überhaupt kündigen?

### 1. Wenn Sie Ihren Mietvertrag auf »unbestimmte Zeit« abgeschlossen haben

- Für eine ordentliche Kündigung brauchen Sie immer eine stichhaltige Begründung

Auch wenn Sie zum Beispiel aus persönlicher Antipathie Ihrem Mieter kündigen möchten, nützt Ihnen das wenig. Nach § 573 BGB müssen Sie ein »berechtigtes Interesse« an der Beendigung des Mietverhältnisses vorweisen können.

#### BEISPIELE

- ◆ Sie benötigen Ihre vermietete Wohnung entweder für sich oder für zu Ihrem Haushalt gehörende Personen oder Familienangehörige (sog. »Eigenbedarf«).
- ◆ Sie werden durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem derzeitigen Mieter an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks gehindert und erleiden dadurch erhebliche Nachteile.

#### UNSER VERMIETERTIPP

Prüfen Sie vorsichtshalber noch vor Ausspruch der Kündigung, ob aufseiten Ihres Mieters bestimmte Härtegründe (z. B. hohes Alter und lange Wohnzeit) vorliegen. Ist dies der Fall, kann die Durchsetzung Ihrer Kündigung fraglich sein, auch wenn Sie sich auf einen der oben genannten Gründe berufen können.

- Auch eine fristlose Kündigung müssen Sie korrekt begründen

Wenn Ihr Mieter über die Stränge schlägt (z. B. den Hausfrieden erheblich trotz einer Abmahnung stört), haben Sie für die fristlose Kündigung zwar einen Grund. Diesen müssen Sie aber dann auch in Ihrem Kündigungsschreiben angeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

### ■ Wann Sie als Vermieter ausnahmsweise keinen Kündigungsgrund brauchen

- Sie bewohnen ein **Zweifamilienhaus** und möchten die darin liegende andere Wohnung (sog. »Einliegerwohnung«) kündigen (vgl. § 573 a Abs. 1 BGB).
- Nach dem **Tod des Mieters** kündigen Sie das Mietverhältnis **gegenüber den Erben** (§ 564 BGB).
- Sie haben (unmöblierten) **Wohnraum innerhalb** der von Ihnen **selbst bewohnten Wohnung** vermietet (vgl. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Sie haben den Wohnraum »**nur zum vorübergehenden Gebrauch**« vermietet (vgl. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- Es handelt sich um ein **möbliertes Zimmer**, das Teil der von Ihnen **selbst bewohnten Wohnung** ist (vgl. § 573 a Abs. 2 BGB).

### ■ Aufgepasst nach einem Haus- oder Wohnungskauf!

Haben Sie ein **Mietshaus** erworben und möchten Sie einer Mietpartei (z. B. wegen Eigenbedarf) kündigen, müssen Sie damit warten, bis Sie als Eigentümer **im Grundbuch eingetragen** sind.

Nach **Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung** müssen Sie eine mehrjährige Wartefrist einhalten, wenn diese Wohnung vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist.

### ■ Wenn Sie einen Kündigungsausschluss vereinbart haben

Haben Sie mit Ihrem Mieter zwar einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, jedoch das Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum vertraglich ausgeschlossen, können Sie bis zu dessen Ablauf nicht ordentlich kündigen.

Ein solcher Kündigungsausschluss ist allerdings nur wirksam, wenn er für beide Seiten gilt und auf maximal vier Jahre begrenzt ist.

### ■ Teilkündigungen sind nur bedingt erlaubt

#### ► Sie wollen nur gegenüber einzelnen Personen aus der Mietergemeinschaft kündigen

Sie haben Ihre Wohnung zum Beispiel an eine Wohngemeinschaft, bestehend aus drei Personen, vermietet. Alle drei haben den Mietvertrag unterschrieben. Auch wenn nur einer von diesen dreien Sie beleidigt hat, können Sie nicht dieser Person allein kündigen. Denn Ihre Kündigung ist immer formell unwirksam, wenn sie nicht an **alle Mieter** gerichtet ist.

#### ► Einzelne Räume rauskündigen: Das geht nur in ganz speziellen Fällen

Nach § 573 b BGB dürfen Sie **Räume**, die nicht zum Wohnen bestimmt sind (z. B. Abstellräume, Speicher, Keller), oder **Grundstücksteile** (z. B. Garten, Stellplatz, Garage) auch **teilkündigen**. Das heißt: Sie dürfen einen Teil aus der Mietsache »herausschneiden«. Damit beenden Sie nur das Mietverhältnis über diesen Teil, der übrige Teil des Mietverhältnisses wird dagegen aufrechterhalten.

Allerdings geht das nur, wenn Sie vorhaben, auf diese Weise Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen. Oder auch, wenn Sie neuen Wohnraum schaffen und diesen und die vorhandenen Wohnungen mit Nebenräumen und Grundstücksteilen ausstatten wollen.

### BEISPIELE

- ◆ Sie haben Ihrem Mieter eine Wohnung mit Stellplatz vermietet. Auf den vermieteten Stellplätzen wollen Sie ein neues Mietshaus bauen. Davon ist auch der Stellplatz Ihres Mieters betroffen.
- ◆ Sie kündigen einem Mieter seinen mitgemieteten Trockenraum im Dachgeschoss, weil Sie das ganze Dachgeschoss zu einer Mietwohnung umbauen wollen. Als Ausgleich hierfür möchten Sie ihm einen Kellerraum vermieten. Da aber alle Kellerräume vermietet sind, kündigen Sie einem anderen Mieter seinen Kellerraum. Diesen teilen Sie unter beiden Mietern auf.

### III. So machen Sie formal alles richtig

#### 1. Wohnungen müssen Sie immer schriftlich kündigen

Wollen Sie Ihrem Wohnraummieter ordentlich oder fristlos kündigen, geht das nur schriftlich. Dies ist **zwingend** vorgeschrieben und steht in § 568 Abs. 1 BGB. Eine Kündigung per **Telefax** genügt nicht den Anforderungen an die gesetzliche Schriftform und ist deshalb **unwirksam** (OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 16. 11. 1990, 24 U 236/89, NJW 1991 S. 2154). Gleichmaßen wäre auch eine Kündigung per **Telegramm** oder **E-Mail** unwirksam.

**Anders** bei Gewerberäumen oder extra vermieteten Garagen/Stellplätzen: Diese können Sie notfalls auch telefonisch kündigen – ratsam ist dies aber schon allein wegen der Beweisbarkeit natürlich nicht!

#### 2. »Von allen an alle«: Alle Absender und Adressaten angeben

##### ■ Wer den Mietvertrag unterschrieben hat, muss auch die Kündigung unterschreiben

Wenn auf Ihrer Vermieter-Seite **nicht nur Sie allein** im Mietvertrag stehen, sondern eventuell noch Ihr Ehegatte oder die Miterben, mit denen Sie das vermietete Anwesen gemeinsam geerbt haben, dürfen Sie niemanden vergessen.

Als erster **Grundsatz** gilt dabei: Alle Vermieter, die den Mietvertrag unterschrieben haben, müssen auch die Kündigung unterschreiben.

##### ■ Eine fehlende Unterschrift macht Ihre Kündigung unwirksam

Fehlt die Unterschrift eines Mitvermieters, ist Ihr Kündigungsschreiben **unwirksam**. So einfach machen es sich da die Gerichte! Die Unterschrift nachholen? Das ist leider **nicht möglich**. Um wirksam zu kündigen, müssen Sie Ihre Kündigung noch einmal aussprechen. Ihre Kündigungsfrist fängt dann natürlich wieder von vorne an zu laufen.

### ■ **Achtung: Wenn Sie das Mietobjekt gekauft oder geerbt haben!**

Ganz besonders aufpassen müssen Sie, wenn Sie den Mietvertrag nicht selbst geschlossen haben, sondern die bereits vermieteten Räume samt Mieter und Mietvertrag gekauft oder geerbt haben.

#### ► **Was gilt, wenn Sie gekauft haben**

Kaufen Sie eine bereits vermietete Wohnung, treten Sie mit der Eintragung im Grundbuch an die Stelle des alten Vermieters. Sind Sie nicht alleiniger Käufer, müssen alle neuen, im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer **gemeinsam** mit Ihnen die Kündigung aussprechen und unterzeichnen.

Gerade dann, wenn nur einer der Käufer sich um die Mietangelegenheiten kümmert, wird dies gern übersehen.

#### **BEISPIEL**

Zwei Ehepaare kaufen ein Zweifamilienhaus. Intern haben sie die beiden Wohnungen bereits verteilt, sodass jedes Paar sich nur um das Mietverhältnis einer Wohnung kümmert.

Dennoch stehen alle vier Ehegatten als Miteigentümer im Grundbuch. In diesem Fall müssen auch alle vier die Kündigung unterzeichnen.

#### **UNSER VERMIETERTIPP**

Nach Kauf eines Mietobjekts können Sie den Mietern erst dann kündigen, wenn Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Es ist nicht möglich, dass Sie sich in der Schwebezeit bis zur Eintragung vom Voreigentümer hierzu ermächtigen lassen (LG Itzehoe, Beschluss vom 14. 10. 1993, 4 S 84/93, WM 1993 S. 662).

#### ► **Was gilt, wenn Sie geerbt haben**

Ähnlich sieht es bei einer Erbengemeinschaft aus: Haben Sie die bereits vermietete Wohnung zusammen mit anderen Miterben geerbt, treten alle Miterben gemeinsam an die Stelle des verstorbenen Vermieters.

Ob Sie wollen oder nicht: **Alle Miterben** rutschen automatisch gemeinsam in die Vermieter-Position. Deshalb können sie auch nur gemeinsam die Kündigung aussprechen.

### BEISPIEL

Eine Ehefrau erbt gemeinsam mit ihren zwei erwachsenen Kindern drei Wohnhäuser. Intern einigen sich die Miterben darauf, dass die Ehefrau das von ihr genutzte Einfamilienhaus weiterhin behält. Die anderen beiden Häuser werden von je einem der Kinder verwaltet und die dortigen Wohnungen vermietet. Trotz dieser internen Kompetenzaufteilung gilt für die Kündigung einer Wohnung in einem der Mehrfamilienhäuser: Die kann nur von allen drei Miterben **gemeinsam** ausgesprochen werden.

### ■ Kündigen Sie allen Mietern, die den Mietvertrag unterschrieben haben

Wollen Sie einer Mietergemeinschaft kündigen, müssen Sie Ihre Kündigung an **alle Mieter** richten, die im Mietvertrag aufgeführt sind. Haben Sie die Wohnung an ein **Ehepaar** vermietet, müssen Sie Ihre Kündigung also auch an **beide Eheleute** adressieren.

Allein die Tatsache, dass einer der Mieter während der Vertragslaufzeit endgültig aus der Wohnung ausgezogen ist, bedeutet noch lange nicht, dass er damit auch aus Ihrem Mietvertrag ausgeschieden ist! Deshalb müssen Sie auch ihm gegenüber kündigen.

Über dieses Problem stolpern Sie immer dann, wenn sich ein Paar getrennt hat. Kennen Sie die neue Anschrift des ausgezogenen Mieters, müssen Sie **zwei** Kündigungsschreiben anfertigen. Eins müssen Sie an den **verbliebenen** Mieter schicken, das zweite an die neue Anschrift des bereits ausgezogenen Mieters.

### ► Aufgepasst bei Alt-Mietverträgen aus DDR-Zeiten!

Haben Sie noch einen solchen Mietvertrag? Und wohnt in Ihrer Wohnung ein Ehepaar, von dem nur einer den Mietvertrag unterschrieben hatte? Dann müssen Sie **beiden Ehegatten** kündigen.

Der Grund: § 100 Abs. 3 ZGB sah vor, dass **beide Ehegatten Mieter** sind, selbst wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag unterschrieben hatte oder

gar erst nach Beginn des Mietverhältnisses geheiratet worden war. Aus diesem Grunde muss ein Vermieter in den neuen Bundesländern bei der Kündigung immer darauf achten, **beiden Eheleuten** gegenüber zu kündigen. Dieses Formerfordernis ist auch nicht durch den Beitritt weggefallen (LG Görlitz, Urteil vom 16. 8. 1995, 2 S 35/95, WM 1995 S. 649).

► **So kündigen Sie richtig, wenn Sie die neue Adresse Ihres Mieters nicht haben**

Trennen sich die Mieter, halten sie sich meist nicht lange mit »Nebensächlichkeiten« auf. Darunter fällt aber auch die Pflicht, den Vermieter darüber zu informieren, dass einer der Mieter auszieht. Viele Vermieter erfahren erst über mehrere Ecken von der Trennung. Meist bekommen sie auch nicht die neue Anschrift des ausgezogenen Mieters mitgeteilt. Was dann?

Die Gerichte haben in diesen Fällen ein Einsehen gezeigt. Teilt Ihnen der **ausgezogene** Mieter seine neue Anschrift **nicht** mit, dürfen Sie seine Kündigung ebenfalls an die Adresse Ihrer Mietwohnung senden. Sie gilt dann als zugegangen (LG Mannheim, Urteil vom 19. 3. 1997, 4 S 198/95, DWW 1997 S. 190).

**BEISPIEL**

Das unverheiratete Paar, das Ihre Wohnung angemietet hat, trennt sich nach kurzer Zeit wieder. Der Mieter bleibt in der Wohnung. Seine Lebensgefährtin zieht aus der Wohnung aus. Sie erfahren davon zufällig von einem Mitbewohner im Haus. Die neue Adresse Ihrer Mieterin kennen Sie nicht.

Bereits nach einem halben Jahr kann der Mieter die Miete nicht mehr zahlen. Sie kündigen ihm fristlos wegen Zahlungsverzugs. Selbstverständlich müssen Sie die Kündigung **an beide** Mieter schicken. Da Sie die neue Adresse Ihrer Mieterin nie erhalten haben, können Sie es sich einfach machen: Schicken Sie Ihre Kündigung - adressiert **an beide Mieter** - an die Adresse Ihrer Mietwohnung.

► **Mit einer Empfangsvollmacht sind Sie fein raus**

Immer öfter kommt es vor, dass bei mehreren Mietern einer einfach auszieht, ohne Ihnen die neue Adresse zu hinterlassen. Dem können Sie in Ihrem Mietvertrag vorbeugen!

**UNSER VERMIETERTIPP**

Nehmen Sie in Ihren Mietvertrag einfach eine **Klausel** auf, in der sich die Mieter gegenseitig zum **Empfang** von Vermieterschreiben **bevollmächtigen**, zum Beispiel:

*»Rechtserhebliche Erklärungen (z.B. Mieterhöhungsverlangen, Kündigungen) müssen von allen Personen auf Vermieterseite gegenüber allen Personen auf Mieterseite abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Dies gilt auch für Kündigungen, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge. Diese Vollmacht kann jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter widerrufen werden.«*

Mit einer solchen Empfangsvollmacht darf der eine Mieter für den anderen auch ein Kündigungsschreiben entgegennehmen.

**Ihr Vorteil:** Behauptet der ausgezogene Mieter, die Kündigung nie erhalten zu haben, sind Sie mit dieser Klausel im Mietvertrag fein raus. Es genügt nämlich, wenn Sie nachweisen, dass Ihre Kündigung **zumindest einem** Ihrer Mieter zugegangen ist.

► **Trotz Empfangsvollmacht: Adressieren Sie Ihre Kündigung immer an alle Mieter!**

Selbst wenn Sie eine solche Empfangsvollmacht in Ihrem Mietvertrag stehen haben, führen Sie im Adressfeld Ihres Kündigungsschreibens bitte **alle Mieternamen einzeln** auf (BGH, Beschluss vom 10. 9. 1999, VIII ARZ 1/97, ZMR 1998 S. 17).

Mittlerweile sind solche Empfangsvollmachts-Klauseln in allen guten Mietvertragsformularen enthalten. Dabei müssen Sie Ihren Mieter noch nicht einmal darüber aufklären, dass er diese Vollmacht auch widerrufen kann.

### 3. Machen Sie es sich einfach: Nutzen Sie die Vertretungsmöglichkeit

Selbstverständlich müssen Sie Ihre Kündigung nicht unbedingt selbst aussprechen. Sie können auch einen Vertreter damit beauftragen. Beispielsweise einen Rechtsanwalt. Es muss aber nicht immer ein Anwalt sein.

Besonders **vorteilhaft** ist eine Vertretung, wenn Sie auf Vermieterseite **mehrere Personen** (z. B. ein Ehepaar oder eine Erbengemeinschaft) sind. Dann können Sie sich die Abwicklung einer Kündigung erleichtern, wenn Sie einen Vertreter einschalten. Dies kann auch in der Form geschehen, dass einer von Ihnen in eigenem Namen **und** stellvertretend für die anderen Vermieter die Kündigung ausspricht. Damit Sie dabei nichts falsch machen, müssen Sie auf folgende Punkte achten:

#### ■ Achten Sie auf die genaue Formulierung der Vollmachtserklärung

Ihr Mieter muss erkennen können, dass der Vertreter im Namen aller Vermieter handelt. Sprechen Sie zum Beispiel als Vermieter und gleichzeitig als Stellvertreter Ihrer Mit-Vermieter eine Kündigung aus, müssen Sie dies im Kündigungsschreiben eindeutig herausstellen. Am besten schreiben Sie dazu folgenden Satz in Ihr Kündigungsschreiben:

*»In eigenem Namen sowie im Namen und mit der Vollmacht von Frau ..... und Herrn ..... kündige ich hiermit das Mietverhältnis über die Wohnung in der .....Str. Nr. .... in .....«*

#### ■ Kündigt ein Vertreter, muss unbedingt eine Originalvollmacht mit dazu

Gibt ein Vertreter eine solche einseitige Willenserklärung für Sie ab, muss er laut Gesetz eine hohe Hürde nehmen: § 174 BGB verlangt, dass der Vertreter, der eine Kündigung ausspricht, dem Kündigungsschreiben eine **original unterschriebene Vollmacht** des Vertretenen beifügen muss.

Das bedeutet: Es reicht **nicht**, wenn der Vertreter der Kündigung bloß die **Kopie** der Vollmacht beifügt, weil er zum Beispiel das Original selber behalten will. Nur mit der Kopie wäre seine Kündigung nämlich **angreifbar!**

Nicht einmal eine **beglaubigte Kopie** würde genügen. Die beigelegte Original-Vollmachtsurkunde muss vom Vertretenen persönlich unterschrieben sein, sonst kann der Mieter die Kündigung zurückweisen.

### ■ Ohne Originalvollmacht kann Ihr Mieter die Kündigung zurückweisen

Hat Ihr Vertreter gekündigt, **ohne** die Originalvollmacht beizulegen, kann Ihr Mieter die Kündigung zurückweisen. Damit gilt Ihre Kündigung als beim Mieter **nicht** zugegangen. Wollen Sie Ihren Mieter loswerden, muss noch mal gekündigt werden. Diesmal besser mit der erforderlichen Originalvollmacht!

Sie können sich leicht ausrechnen, dass Sie Ihrem Mieter mit der vergessenen Vollmacht einen Zeitgewinn verschaffen: Weist er die Kündigung zurück, müssen Sie nämlich die Kündigungsprozedur wieder von vorne beginnen.

### ■ Eine falsche Kündigung kann Sie ein ganzes Jahr kosten!

Unterläuft Ihnen bei der Kündigung eines unbefristeten Wohnraum-Mietvertrags ein Fehler, kann Ihr Mieter dadurch in der Regel nur einen Monat rausschinden.

Haben Sie aber noch einen befristeten Vertrag mit Verlängerungsklausel nach altem Recht, kann Sie das schlimmstenfalls ein Jahr kosten. Beispielsweise Sie kündigen kurz vor Vertragsablauf, versäumen aber, die Vollmacht beizulegen. Dann verlängert sich Ihr Vertrag automatisch.

### ■ Wie lange sich Ihr Mieter mit dem Zurückweisen der Kündigung Zeit lassen darf

Laut Gesetz muss er das Fehlen der Vollmacht unverzüglich monieren. Bei der Beurteilung dessen, was noch als **unverzüglich** gilt, scheiden sich leider die Geister. Unter normalen Umständen können Sie davon ausgehen, dass Ihre Kündigung trotz vergessener Vollmacht **spätestens nach ein bis zwei Wochen** in trockenen Tüchern ist. So lange darf sich Ihr Mieter mit der Zurückweisung Zeit lassen. Mit einkalkuliert ist dabei die Zeit, die Ihr Mieter braucht, um sich zum Beispiel anwaltlich beraten zu lassen.

Weist Ihr Mieter Ihre Kündigung erst nach Ablauf von zwei Wochen, gerechnet ab dem Zugang der Kündigung, zurück, ist das in der Regel **unwirksam**. Ihre Kündigung hätte dann trotz der fehlenden Originalvollmacht Bestand.

Fehler in der Vollmacht rächen sich bitter. Erwähnen Sie beispielsweise in Ihrer Vollmacht nicht alle Mitvermieter, für die Sie tätig werden, ist Ihre Kündigung **unwirksam**. Ihr Mieter muss die Kündigung nicht einmal mehr zurückweisen. Die Richter begründen das damit, dass nicht alle Vermieter gekündigt haben.

Sie sehen also: Arbeiten Sie mit Vollmachten, müssen Sie ganz besonders sorgfältig sein! Achten Sie immer darauf, die Originalvollmachten aller Mitvermieter beizufügen.

#### 4. Diese Fristen gelten für Ihre Kündigung

##### ■ Für die ordentliche Kündigung gelten im Normalfall die gesetzlichen Fristen

Nach § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB beträgt Ihre Kündigungsfrist zunächst **drei Monate**. Allerdings verlängert sich diese Frist gemäß Satz 2 dieser Vorschrift **fünf** und **acht** Jahre nach Überlassung der Wohnung **um jeweils drei Monate**.

##### BEISPIEL

Ihr Mieter hatte die Wohnung wie vereinbart am 1. 2. 2002 bezogen. Wenn Sie ihm im März 2007 wegen Eigenbedarfs kündigen wollen, müssen Sie eine sechsmonatige Kündigungsfrist einhalten.

Die von Ihnen nach langer Wohnzeit des Mieters einzuhaltende Kündigungsfrist beträgt deshalb **maximal neun** Monate.

Die für die Berechnung der Kündigungsfrist maßgebliche Mietdauer ermitteln Sie, indem Sie den Zeitraum berechnen, der zwischen dem Zeitpunkt der vereinbarten **Überlassung** der Wohnung und dem **Zugang** des Kündigungsschreibens beim Mieter liegt. Unter »Zugang« versteht man hier beispielsweise den Zeitpunkt, zu dem das Schreiben in den Hausbriefkasten des Empfängers eingeworfen wird.

### ■ Wenn Sie andere Kündigungsfristen in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben

Schauen Sie am besten zur Sicherheit in Ihren Mietvertrag. Finden Sie dort **kürzere** als die oben genannten Fristen vereinbart, so können Sie sich in der Regel **nicht** darauf berufen. Denn § 573 c Abs. 4 BGB verbietet Vereinbarungen, die den Mieter benachteiligen.

**Ausnahme:** Sie haben die Mieträume nur »zum vorübergehenden Gebrauch« vermietet (vgl. § 573 c Abs. 2 BGB). In der Praxis wird dies allerdings seltener vorkommen, weil solche Mietverhältnisse meist befristet werden. Auf eine kürzere Kündigungsfrist können auch Sie sich berufen, wenn Sie in der von Ihnen selbst bewohnten Wohnung möbliert vermietet haben. Denn hierfür ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig (§ 573 c Abs. 3 BGB). Haben Sie dagegen **längere** Fristen vereinbart, sind Sie daran gebunden.

#### Aufgepasst bei Alt-Mietverträgen!

In Mietverträgen, die **vor dem 1.9.2001** abgeschlossen worden sind, war häufig die wohnzeitabhängige Verlängerung der Kündigungsfrist entsprechend der alten Gesetzeslage vereinbart. Danach betrug die Frist nach zehnjähriger Wohnzeit 12 Monate. Finden Sie in Ihrem Mietvertrag noch eine solche Vereinbarung, sind Sie als Vermieter (im Gegensatz zu Ihrem Mieter) daran gebunden.

### ■ Sonderfall: Längere Frist für die Kündigung Ihrer Einliegerwohnung

Sie wohnen in Ihrem Zweifamilienhaus und haben die andere Wohnung (sogenannte »Einliegerwohnung«) vermietet. Weil Sie mit Ihrem Mieter »hautnah« beisammenwohnen, erleichtert Ihnen der Gesetzgeber die Kündigung: Sie brauchen hierfür keinen Kündigungsgrund (wie z. B. Eigenbedarf) anzugeben. Wenn Sie Ihrem Mieter kündigen, sieht das Gesetz aber eine **Verlängerung** der Kündigungsfrist um **drei Monate** vor (§ 573 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

**BEISPIEL**

Sie wollen dem Mieter Ihrer Einliegerwohnung kündigen. Da Sie einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen hatten und der Mieter erst vier Jahre in der Wohnung wohnt, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist normalerweise drei Monate. Da Sie sich aber auf Ihr Sonderkündigungsrecht berufen, müssen Sie nun mit sechsmonatiger Frist kündigen.

**■ Was Sie zum Kündigungstag wissen sollten**

Wohnraummietverhältnisse können gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB spätestens **am dritten Werktag** eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Das heißt, nur wenn Sie diesen Termin (3. Werktag) einhalten, zählt der entsprechende Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mit.

Verpassen Sie diesen Termin auch nur um einen Tag, verschiebt sich das Mietende um einen ganzen Monat. Besonders misslich wirkt sich die Fristüberschreitung aus, wenn Sie noch einen befristeten **Altmietvertrag mit Verlängerungsklausel** haben. Hier kann es Ihnen passieren, dass sich das Mietende um einen weitaus längeren Zeitraum verschiebt.

**BEISPIEL**

Ihr Mietvertrag, den Sie vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen haben, ist auf ein Jahr befristet. Er verlängert sich wie vereinbart um 12 Monate bis zum 30. November des Folgejahres, wenn er nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Frist schriftlich gekündigt wird. Ihre Kündigung zum 30. November trifft erst am 5. September beim Mieter ein, sodass Sie noch ein weiteres Jahr an den Vertrag gebunden sind.

Liegt innerhalb der ersten drei Tage des Monats ein **Sonn- oder Feiertag**, zählt dieser bei der Fristberechnung nicht mit, sodass sich der Kündigungstag entsprechend verschiebt.

Fällt ein **Samstag** in diese Karenzzeit, gilt dieser als **Werktag** (BGH, Urteil vom 27. 4. 2005, VIII ZR 206/04, WM 2005 S. 465). Der Samstag zählt auch dann als Werktag mit, wenn er auf den **letzten Tag** der Karenzzeit fällt. Denn § 193 BGB, der dieses eigentlich vorsieht, ist auf Kündigungsfristen weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar (BGH, Urteil vom 17. 2. 2005, III ZR 172/04, NJW 2005 S. 1354).

**UNSER VERMIETERTIPP**

Kündigen Sie möglichst frühzeitig! Dadurch vermeiden Sie Schwierigkeiten, die sich zum Beispiel durch Verzögerungen bei der Zustellung Ihrer Post ergeben können.

**5. Begründen Sie Ihre Kündigung sorgfältig**

Als **Wohnraum**-Vermieter müssen Sie Ihre Kündigung immer exakt begründen (§ 573 Abs. 3 BGB). Geben Sie deshalb **alle Gründe** an, die vorliegen. Je mehr, umso besser! Kommt es nämlich zu einem Rechtsstreit, berücksichtigt das Gericht nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe.

Als **Gewerberaum**-Vermieter hätten Sie es dagegen einfacher: Wollen Sie Ihrem Gewerberaum-Mieter kündigen, müssen Sie Ihre Kündigung **nicht** begründen.

**■ Vergessene Kündigungsgründe lassen sich nicht mehr nachschieben**

Begehen Sie bei der Begründung einen Fehler, indem Sie wichtige Gründe nicht angeben, können Sie den weder während der Dauer der Kündigungsfrist noch im Rahmen des anschließenden Räumungsrechtsstreits korrigieren.

**BEISPIEL**

Sie machen für Ihren Sohn Eigenbedarf an der Erdgeschosswohnung in dem von Ihnen selbst bewohnten Haus geltend. Als Kündigungsgründe geben Sie an, dass Ihr Sohn derzeit mit seiner Frau und seinen zwei Kindern lediglich eine 3-Zimmer-Wohnung bewohnt, während die gekündigte Mieterwohnung im Erdgeschoss liegt und über vier Zimmer verfügt. Außerdem geben Sie an, dass Ihr Sohn von der neuen Wohnung aus einen wesentlich kürzeren Weg zu seiner Arbeitsstätte hat.

Was Sie allerdings in der Eile vergessen: Sie als Großeltern sollen bei der **Kinderbetreuung** behilflich sein, weil sowohl Ihr Sohn als auch Ihre Schwiebertochter berufstätig sind. Die Kinderbetreuung ist selbstverständlich ein guter Grund für die Eigenbedarfskündigung. Vergessen Sie diesen Grund in Ihrem Kündigungsschreiben anzugeben, können Sie ihn nicht mehr nachträglich im Räumungsrechtsstreit geltend machen!