

Vorlage

Wohnungskündigung

Vorlage zur Kündigung eines Mietvertrages

Hier erfährst du, innerhalb welcher Fristen du deine Wohnung kündigen musst. Einen versandfertigen, am PC ausfüllbaren Musterbrief findest du auf der folgenden Seite.

Kündigungsfristen im Überblick

Der Mieter kann bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen laut Bürgerlichem Gesetzbuch grundsätzlich mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen (§ 573c BGB).

Der Vermieter kann, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegt (siehe unten: Kündigung durch den Vermieter) mit folgenden Fristen ordentlich kündigen:

- Mietzeit bis fünf Jahre: drei Monate
- Mietzeit bis acht Jahre: sechs Monate
- Mietzeit über acht Jahre: neun Monate

Kündigungsfrist bei befristetem Mietvertrag (Zeitmietvertrag)

Ist der Mietvertrag zeitlich befristet, kannst du vor Ablauf des Mietvertrags nicht kündigen. Damit die Befristung in einem Zeitmietvertrag wirksam ist, muss allerdings ein Befristungsgrund genannt sein. Fehlt dieser, so gilt die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter.

Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter darf ein Mietverhältnis für Wohnraum kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Die Kündigung muss schriftlich formuliert sein und von ihm unterschrieben werden (§ 568 BGB). Mündliche Kündigungen oder Kündigungen per Fax und E-Mail sind nicht zulässig.

Zulässige Gründe für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter

- **Eigenbedarf des Vermieters:**
hier gelten die ordentlichen Kündigungsfristen
- **Verwertung:**
auch hier gelten die ordentlichen Kündigungsfristen
- **Schuldhafte, nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters:**
hierbei sind fristlose Kündigungen möglich

Widerspruch bei Kündigung durch den Vermieter

Du kannst einer Kündigung grundsätzlich widersprechen. Der Widerspruch ist in schriftlicher Form (Musterbrief s.u.) erforderlich, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen. Er muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter in der Kündigung auf die Möglichkeit des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich, doch solltest du auf Bitte des Vermieters über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen. Ein Mieter kann Widerspruch einlegen, wenn ein Härtegrund vorliegt (§ 574a BGB).

Mögliche Härtegründe sind je nach Einzelfall

- Es kann kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden
- Hohes Alter des Mieters
- Bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters
- Bereits lange bestehendes Mietverhältnis

Kündigung des Mietvertrags

Sehr geehrte/r _____,

Hiermit kündige ich/kündigen wir das bestehende Mietverhältnis für die o.g. Wohnung.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündige ich fristgerecht zum _____, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Die Übergabe der Wohnung im vertrags-
gemäßen Zustand erfolgt an einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt.

Bitte bestätigen Sie mir/uns den termingerechten Eingang dieses Kündigungsschreibens.

Mit freundlichen Grüßen

(Hinweis: Sind mehrere Personen Vermieter, müssen hier alle Personen stehen)

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument ist eine unverbindliche Vorlage. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt nicht eine individuelle rechtsanwaltliche Beratung. Die Verwendung liegt in der Verantwortung des Lesers. Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen bei AVIV Germany GmbH.