



Kündigung

Unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen kann

Kurzübersicht des Artikels

- Der Mieter kann jederzeit ohne Angaben von Gründen ordentlich kündigen
- Die ordentliche Kündigung des Vermieters ist an strenge Voraussetzungen gekoppelt
- Je nach Mietdauer gelten bei der ordentlichen Kündigung unterschiedliche Fristen

Während der Mieter von Wohnräumen den Mietvertrag jederzeit mit einer 3-monatigen Frist ohne Angabe von Gründen ordnungsgemäß kündigen kann, ist das Recht des Vermieters in dieser Hinsicht deutlich eingeschränkt. Hier koppelt der Gesetzgeber das Interesse des Vermieters an enge Voraussetzungen, die sich aus § 573 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ergeben.

Demnach kann eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter nur dann erfolgen, wenn dieser ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat. Im Einzelnen liegt ein berechtigtes Interesse vor, wenn der Mieter seine Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Auch die Nutzung der Mieträume durch einen Familienangehörigen oder Angehörigen des Haushaltes berechtigen ein Interesse des Vermieters. In diesem Zusammenhang spricht man auch von Eigenbedarf. Aber auch die Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks begründet eine ordentliche Kündigung.

Wer als Familienangehöriger gilt, welche Pflichtverletzung des Mieters schuldhaft nicht unerheblich ist und wann eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht mehr gegeben ist, das haben bereits diverse Gerichte in einer Vielzahl an Urteilen entschieden. Nicht immer teilen die Gerichte die Ansichten des Vermieters, so dass bei einer ordentlichen Kündigung immer der Einzelfall zu betrachten ist. Grundsätzlich gibt es aber auch Situationen, bei denen die ordentliche Kündigung von vornherein ausscheidet, auch wenn sie sich theoretisch in den Paragraphen gut hineininterpretieren lässt. So ist die Kündigung aufgrund eines geplanten Verkaufs oder wegen der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nicht rechtskräftig.

Dem gegenüber steht die fristlose Kündigung, bei welcher der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist per sofort kündigen kann. Diese Form der Kündigung greift, wenn der Mieter seine Pflichten so eklatant verletzt, dass die Fortführung des Mietvertrages für den

Vermieter unzumutbar ist oder sich der Mieter bereits mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug befindet.

Interessant sind im Rahmen der ordentlichen Kündigung die entsprechenden Fristen, die sich aus der bisherigen Mietdauer ergeben. Bis auf wenige Ausnahmen beträgt die Frist drei Monate. Sie verlängert sich jedoch um drei Monate nach fünf Jahren Mietzeit und um weitere drei Monate nach acht Jahren Mietzeit. Die Zeit der Mietdauer orientiert sich jedoch nicht nach dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss oder dessen Beginn, sondern vielmehr nach dem Zeitpunkt, zu welchem die Wohnung dem Mieter überlassen wurde. Dieser Zeitpunkt ergibt sich in der Regel aus dem Übergabeprotokoll.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms