

Kündigung erhalten - was nun?



» **Eigenbedarf?**
Obwohl er ein
eigenes Haus hat?

» **Hausverkauf**
- Mieter raus?

» **Mit 84 noch einmal
umziehen.**
Und die Gesundheit
soll nichts zählen?

» **28 Jahre
zuverlässige Mieterin,**
und nur wegen
zweier verspäteter
Mieten...?

» **Hatten wir nicht
einen Vertrag auf 10
Jahre?**

Eine Kündigung trifft viele Mieter hart. Es drohen der Verlust des gewohnten Umfelds, eine mühevoll Wohnungssuche, die Strapazen und Kosten des Wohnungswechsels.

Deswegen schützt das Mietrecht vor unberechtigten Kündigungen. Nur mit einem berechtigten Interesse wie Eigenbedarf oder einer Vertragsverletzung des Mieters kann der Vermieter den Vertrag beenden. Deswegen ist längst nicht jede Kündigung wirksam. Lassen Sie Ihre Kündigung von unseren Juristen überprüfen.

Kündigung. Wohnung los? rechtlos?

„...kündige ich wegen Eigenbedarfs.“
so oder ähnlich liest sich der Schluss vieler Briefe,
die bei ihren Empfängern zunächst für Ratlosigkeit
sorgen.

Dabei ist längst nicht jede Kündigung wirksam.
Der wesentlichste Kündigungsgrund - Eigenbedarf
- muss im Kündigungsschreiben nicht nur genannt
werden, er muss dem Mieter auch so ausführlich
dargelegt werden, dass dieser abschätzen kann,
ob es sich lohnt, gegen die Kündigung vorzu-
gehen. Auch ein Hausverkauf bedeutet nicht
zwangsläufig das Ende des bestehenden Mietver-
trages. In aller Regel wechselt einfach der Ver-
tragspartner - sonst nichts.

Nicht selten halten die Behauptungen, mit denen
eine Vermieterkündigung begründet ist, einer
näheren Überprüfung nicht stand. Oft reichen sie
schlicht nicht aus, um die Anforderungen zu erfül-
len, die das Gesetz an eine Kündigung stellt. Gute
Chancen hat ein Mieter, dessen Vermieter schon
jetzt über ausreichend Wohnraum verfügt, um
seinen Selbstnutzungswunsch dort zu befriedigen.

Selbst eine wirksame Kündigung heißt nicht, dass
ein Mieter zwangsläufig seinen Wohnraum verliert:
Alter, Krankheit oder die Tatsache, dass sich der
Mieter seit Jahrzehnten seinen Lebensmittelpunkt
in der Wohnung aufgebaut hat, sind Argumente,
die einer Kündigung entgegengestellt werden
können. Oft kann ein Wohnungsverlust mit solchen
Gründen verhindert werden.

Zu befürchten hat der Mieter allerdings dann eine
Kündigung, wenn er selbst vertragsbrüchig wird.
Unterschätzt wird oft die Bedeutung einer recht-
zeitigen Mietzahlung: Verspätungen können fatale
Folgen haben. Manchmal muss der Kündigung
jedoch eine Abmahnung vorangehen.

Auf festerem Boden steht, wer noch einen wirksam
befristeten Vertrag hat, oder wessen Vermieter für
eine gewisse Dauer auf sein Recht zur Kündigung
verzichtet hat.

Lassen Sie sich beraten!

schon gewusst?

- » Zwar ist Eigenbedarf grundsätzlich ein Kündi-
gungsgrund. Jedoch kann ein Vermieter zumin-
dest während der ersten fünf Mietjahre seine
Kündigung nicht auf Gründe stützen, die er
bereits bei Vertragsschluss kannte oder kennen
musste.
- » Eine außerordentliche fristlose Vermieterkündi-
gung wegen erheblicher Zahlungsrückstände
kann „geheilt“ werden, wenn der Mieter die
ausstehenden Beträge umgehend nach-
entrichtet.
- » Wird ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswoh-
nungen umgewandelt und dann verkauft,
so ist der Mieter für wenigstens drei Jahre - in
Nürnberg zehn Jahre - vor Eigenbedarfskündi-
gungen geschützt.
- » Eine Eigenbedarfskündigung kann treuwid-
rig und unwirksam sein, wenn beispielsweise
für die 17-jährige Tochter des Vermieters der
Mietvertrag über eine 120 qm große Wohnung
gekündigt wird.
- » Die Kündigungsfrist beträgt beim Mieter zwar
grundsätzlich drei Monate, jedoch gibt es noch
wirksame Altverträge, die deutlich längere
Fristen fixiert haben - in diesen Fällen ist vor
Anmietung einer neuen Wohnung Vorsicht
geboten.
- » Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter,
so ist die Kündigung in der Regel nur wirksam,
wenn sie auch die Unterschriften beider trägt.
Umgekehrt muss eine Kündigung auch an alle
Personen adressiert sein, wenn auf der ande-
ren Vertragsseite mehrere Personen stehen.
- » Seit der Mietrechtsreform sind befristete Miet-
verträge nur noch in seltenen Fällen möglich.
Wirksam jedoch sind Regelungen, nach denen
Mieter und Vermieter - für eine gewisse Dau-
er - auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung
verzichten. Eine solche Vereinbarung wäre
zumindest für die Dauer von vier Jahren in der
Regel zulässig. Hier können Mieter eventuell
lange gebunden sein!

