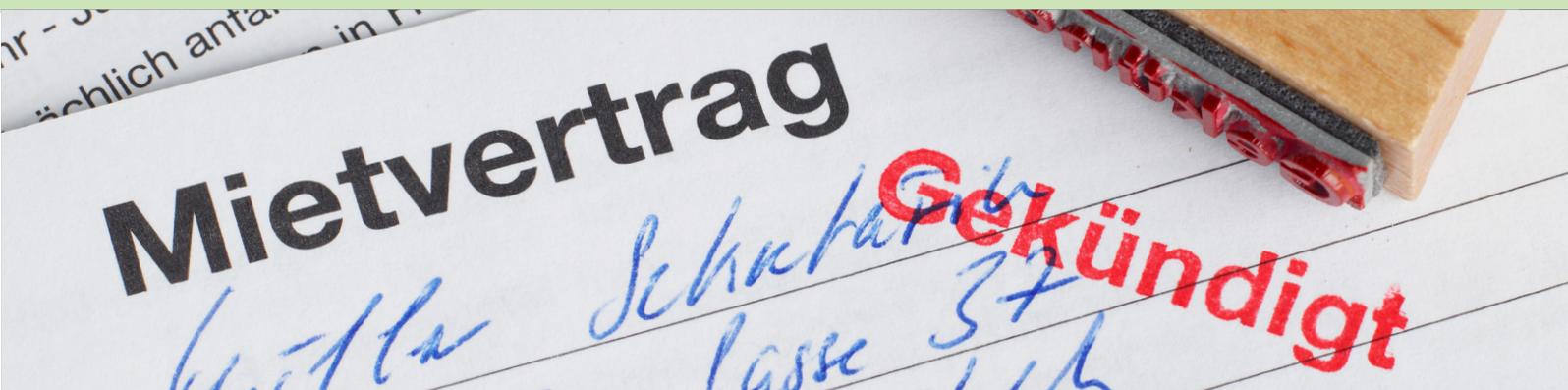




Mietvertrag kündigen: So kündigen Sie Ihren Mieter



Sie möchten Ihren Mieter kündigen, aber wissen weder, ob Sie ein Recht darauf haben, noch, was Sie im Kündigungsschreiben angeben müssen? Bei uns erhalten Sie als Vermieter alle wichtigen Informationen zu Rechten und Pflichten – egal, ob Wohnung, Haus, Gewerbeimmobilie oder Stellplatz.

Wann und wie kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen?

Um Ihren Mieter kündigen zu können, benötigen Sie berechtigtes Interesse, auf Grundlage von § 573 BGB. Mögliche Gründe sind Pflichtverletzung des Mieters, Eigenbedarf des Vermieters oder wirtschaftliche Verwertung. Zahlt der Mieter unpünktlich, ist mehr als zwei Monate in Verzug, Belästigt die anderen Bewohner, bedroht Sie, beschädigt die Immobilie etc., ist dies eine grobe Pflichtverletzung. Möchten Sie die Immobilie abreißen, umbauen oder anderweitig nutzen, ist das eine wirtschaftliche Verwertung. Möchten Sie, dass nahe Verwandte oder Pflegepersonal in die Immobilie einziehen, ist dies eine Eigenbedarfskündigung. In jedem Fall müssen Sie sich an gesetzliche Kündigungsfristen halten, den Kündigungsgrund transparent im Kündigungsschreiben angeben und bei Pflichtverletzungen zuvor eine schriftliche Abmahnung raussicken. Möchten Sie einen Stellplatz kündigen müssen Sie darauf achten, ob der Stellplatz zur angemieteten Immobilie gehört oder ein separater Mietvertrag vorliegt. Bei der Kündigung einer Gewerbeimmobilie dürfen Sie nicht wegen Eigenbedarfs kündigen und haben in der Regel eine Frist von sechs Monaten. Allerdings haben Sie hier mehr Spielraum für individuelle Vereinbarungen als bei einer Wohnimmobilie.

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs

Hat der Vermieter einen Nutzungsbedarf kann er auf Eigenbedarf kündigen, muss aber anschließend selbst, nahe Verwandte, Haushaltshilfen oder das Pflegepersonal einziehen. Die Räumlichkeiten müssen als

Wohnraum genutzt werden und dürfen nicht zu einem Gewerbe, wie einem Büro oder einem Geschäft umfunktioniert werden.

Welche Kündigungsarten gibt es?

Es gibt die ordentliche und rechtskräftige Kündigung, die erleichterte Kündigung sowie die außerordentliche und fristlose Kündigung. Die ordentliche Kündigung muss sich an bestimmte Fristen halten. Der Fall einer erleichterten Kündigung tritt ein, wenn Vermieter und Mieter in einem Haus mit nur zwei Wohnungen zusammenwohnen. Die fristlose Kündigung darf bei grobem Fehlverhalten mit vorheriger Abmahnung erfolgen.

Was ist zu beachten, wenn der Mieter stirbt?

Die § 563 und § 564 BGB regeln diesen Fall. Als Vermieter haben Sie kein Recht auf eine verkürzte Kündigungsfrist und keinen Einfluss darauf, wer den Mietvertrag weiterführt. Hat der Verstorbene mit anderen Mitbewohnern zusammengewohnt, geht der Mietvertrag auf diese über. Hat er die Immobilie allein bewohnt, gehen die Verpflichtungen an die Erben über, die den Vertrag kündigen können und auch für noch nicht gezahlte Rechnungen aufkommen. Gibt es keine Hinterbliebenen übernimmt der Staat die Nachlasspflegschaft und Sie können anschließend das Mietverhältnis kündigen. Dabei entstehen für Sie keinerlei Kosten.

Checkliste: So kündigen Sie Ihren Mieter

1. Sie haben berechtigtes Interesse einer Kündigung

2. Sie haben ein Ziel, was Sie mit der leeren Wohnung machen möchten

3. Sie wissen, wie Sie kündigen möchten: erleichtert, ordentlich oder außerordentlich

4. Sie haben den Kündigungswunsch an Ihren Mieter kommuniziert, bzw. im Falle einer fristlosen Kündigung eine schriftliche Abmahnung erteilt

5. Sie kennen die gesetzlichen Kündigungsfristen für Ihren individuellen Fall

6. Sie wissen, wie man eine Kündigung des Mietvertrages schreibt und was diese enthalten muss

7. Es geht um eine Gewerbeimmobilie oder einen Stellplatz? Sie kennen die Besonderheiten und Fristen

8. Der Mieter ist verstorben und Sie haben geregelt, wie es nun mit der Wohnung weitergeht

9. Sie haben sich im Falle eines Rechtsstreits mit dem Mieter um Beweismaterial, eventuelle Zeugen und Rechtsbeistand gekümmert

10. Sie holen sich von deinimmoberater Hilfe für den vollständigen Vermietungsprozess für nur 299 Euro