



Unsere Antworten auf Ihre am Häufigsten gestellten Fragen zum Thema:

Kündigung

Fristgemäße und fristlose Kündigung – was ist der Unterschied ?

- ✓ Bei der ordentlichen **fristgemäßen** Kündigung muss der Kündigende immer eine Kündigungsfrist einhalten, d. h., erst mit Fristablauf wird der Kündigungstermin wirksam. Diese Frist gilt auch, wenn dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht (z. B. bei Tod eines Mieters) zusteht.
- ✓ Für eine **fristlose** (=außerordentliche) Kündigung muss keine Kündigungsfrist eingehalten werden (§543 BGB). Sie wirkt sofort, wenn sie begründet ist, z. B. wenn vertragliche Pflichten erheblich verletzt werden.

Was muss man bei einer Kündigung beachten ?

Die Kündigung muss schriftlich (E-Mail oder Fax genügen nicht) mit persönlicher Unterschrift von allen im Mietvertrag genannten Mietern fristgerecht eingehen.

Wie lang ist die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnungsmietverträge ?

- ✓ Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt nach § 573c BGB drei Monate.
- Beispiel: Wenn ein Mieter zum 30.11. eines Jahres kündigen möchte, muss die Kündigung zum 30.08. des Jahres beim Vermieter eingehen.
- ✓ Für den Vermieter verlängert sich diese Frist, wenn das Mietverhältnis schon einige Jahre besteht, und zwar nach 5 und 8 Jahren um jeweils 3 Monate, also auf maximal 9 Monate.

Wann muss die Kündigung spätestens eingehen ?

- ✓ Die Kündigung ist zulässig, wenn sie spätestens am 3. Werktag (Samstag ist ein Werktag!) beim Vermieter eingeht. Ist ein Samstag der *dritte* Werktag, so zählt dieser nicht mit, d. h., die Frist läuft erst am Montag um 24 Uhr ab.
- Beispiel: Ein Mieter möchte zum 31. Juli kündigen. Die Kündigung muss er dem Vermieter bis zum 3. Mai zugänglich gemacht haben. Ist der 3. Mai ein Samstag, so kann der Mieter noch am Montag kündigen. Wird die Kündigung aber erst am Dienstag (6. Mai) zugestellt, kann das Mietverhältnis erst zum 31. August enden.

Wie erfahre ich, ob die Kündigung beim Vermieter vorliegt ?

- ✓ Sie erhalten eine schriftliche Kündigungsbestätigung von uns, mit der Bitte, einen Vorbesichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.
- ✓ Wir möchten mit Ihnen abklären, welche Schönheitsreparaturen evtl. von Ihnen noch erledigt werden müssen und wann und wie die Schlüsselrückgabe erfolgt.

Die Inhalte des Mieterservice wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann die Harry Gerlach Wohnungsunternehmen GmbH jedoch keine Gewähr übernehmen. Dieses Informationsblatt ist/ersetzt keine Rechts- oder sonstige allgemeine Beratung, z.B. hinsichtlich der Rechte und Pflichten, die sich aus einem Mietvertrag ergeben.

Was ist bei der Kündigung von Laufzeitverträgen zu beachten ?

- ✓ Wird ein **Mietvertrag auf bestimmte Zeit** abgeschlossen, endet dieser bei Nichtverlängerung mit Ablauf der vereinbarten Laufzeit. Eine Kündigung muss nicht ausgesprochen werden. Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses kann nur aus wichtigem Grund erfolgen (außerordentliche Kündigung).
- ✓ Bei Vereinbarung einer **Mindestvertragslaufzeit** muss diese abgewartet werden bevor ordentlich und fristgemäß gekündigt werden kann, d. h. frühestens drei Monate vor Ablauf der Mindestlaufzeit. Eine außerordentliche Kündigung ist in den gesetzlich zulässigen Fällen ebenfalls jederzeit möglich.

Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug ?

Unter bestimmten Voraussetzungen stellt der Zahlungsverzug des Mieters eine erhebliche Vertragsverletzung dar, welche dem Vermieter das Recht gibt, dem Mieter fristlos das Mietverhältnis/die Wohnung zu kündigen.

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (§543 BGB) ist begründet, wenn der Mieter:

- a) an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit **mehr als eine Monatsmiete** im Rückstand ist

ODER

- b) über mehrere Zahlungstermine hinweg **mit mindestens zwei Monatsmieten** im Rückstand ist.

Es ist daher irrelevant, ob der Mieter einen Monat zahlt, einen Monat nicht zahlt und dann wieder zahlt.

→ Bitte beachten Sie, dass bei einer fristlosen Kündigung zusätzliche Kosten, wie z. B. Mahngebühren, Verzugszinsen, Kündigungskosten entstehen. Um dies zu vermeiden, nehmen Sie bei absehbaren Zahlungsschwierigkeiten mit uns Kontakt auf, so dass wir gemeinsam eine Lösung finden können.