

# Wohnungskündigung

## Checkliste zur Kündigung eines Mietvertrags

Für eine neue schönere Wohnung sind viele Mieter bereit, ihre alte Wohnung aufzugeben. Doch auch wenn der Himmel jetzt voller Geigen hängt, sollte man dennoch auf ein paar Punkte bei der Kündigung der alten Wohnung achten. Damit der Auszug nicht zum Desaster wird.

- Schauen, ob der Mietvertrag befristet ist. Bei einem Zeitmietvertrag ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Geht eine solche Befristung aus dem Mietvertrag nicht klar hervor, geht dies zu Lasten des Vermieters. Der Mieter kann dann ordentlich kündigen.
- Nach neuem Mietrecht beträgt die Kündigungsfrist für unbefristete Mietverträge drei Monate – und das unabhängig von der Mietdauer. In dem Fall muss auch kein Nachmieter gestellt werden.
- Ein vorzeitiges Ausscheiden ist möglich, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an einer Untermieterlaubnis hat und der Vermieter diese ohne wichtigen Grund versagt.

Eine **außerordentliche fristgemäße** Kündigung kann vom Mieter oder dessen Vertreter ausgesprochen werden, wenn folgende Gründe eingetreten sind:

- Der Mieter hat um eine Untermieterlaubnis nachgesucht und der Vermieter hat dies ohne wichtigen Grund abgelehnt.
- der Mieter ist verstorben.
- die Miete wurde auf eine ortsübliche Vergleichsmiete angehoben.
- eine Modernisierungsmaßnahme
- die Vereinbarung einer Staffelmiete nach vier Jahren bei Zeitverträgen

**Fristlos gekündigt** werden kann, wenn folgende Gründe bestehen

- Wenn der Vermieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gewährleisten kann
- bei erheblicher Gesundheitsgefährdung
- bei allgemeiner Unzumutbarkeit des Mietverhältnisses.



## Wichtiger Hinweis

Diese Mustervorlage wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Sie ist als Formulierungshilfe zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Daher ist stets eine sorgfältige und eigenverantwortliche Prüfung durch den Verwender vorzunehmen.

Eine individuelle Rechtsberatung etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar kann ein Muster nicht ersetzen.

Die Mustervorlage enthält nur einen Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Regelungen sind frei vereinbar, je nach Ausgangslage. Der Verwender kann also auch Formulierungen ändern, neu hinzufügen oder streichen. Eine Übernahme unveränderter Inhalte ist daher nur möglich, wenn genau überlegt wurde, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang haben wir keinen Einfluss und können daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie maßgeschneiderte Verträge, Musterbriefe oder sonstige individuelle Vorlagen benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen. Bei vertragsrechtlichen und juristischen Einzelfragen sollte grundsätzlich fachkundiger Rat eingeholt werden.