

Kündigungsrecht kann nämlich durch den Mietvertrag auf zweierlei Weisen beschränkt sein, und zwar bei einem

- Mietvertrag mit fest vereinbarter Laufzeit, vor allem bei Gewerbmietverhältnissen, aber auch bei Wohnungen etwa bei bereits vorhersehbarem Eigenbedarf oder beabsichtigter grundlegender Sanierung, oder wenn ein
- beidseitiger Kündigungsverzicht im Mietvertrag vereinbart worden ist.

Fristlos kündigen darf Ihr Mieter nur bei einem wichtigen Grund

Ihr Mieter hat genau wie Sie als Vermieter immer das Recht, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Als wichtige Gründe nennt das Gesetz beispielhaft:

- Dem Mieter wird die Benutzung der gemieteten Räume ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). So beispielsweise, wenn dem Mieter bei Mietbeginn die Schlüssel zur Wohnung nicht ausgehändigt werden. Später entzogen wird dem Mieter der Gebrauch der Wohnung etwa, wenn der Vermieter die Gas- oder Wasserversorgung sperrt oder mit einem Nachschlüssel die Wohnung unerlaubt betritt.
- Die Benutzung der Mieträume ist mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden (§ 569 Abs. 1 BGB). So etwa, wenn das Gebäude einsturzgefährdet ist. Die Gefahr muss aber objektiv bestehen, weshalb ein Mieter nicht etwa aus „Funkwellenangst“ kündigen darf, weil auf dem Mietgebäude eine Mobilfunkantenne errichtet worden ist.
- Der Hausfrieden wird nachhaltig gestört (§ 569 Abs. 2 BGB). So etwa bei Verleumdungen, Beleidigungen oder Bedrohungen des Mieters durch den Vermieter.

Was viele nicht wissen: Erhebliche Mängel der Mieträume bedeuten nach Meinung der Gerichte für den Mieter ebenfalls einen teilweisen Entzug der Wohnungsbenutzung. Um hier nicht die fristlose Kündigung des Mieters zu riskieren, sollten Sie Mängel schnell beheben. Denn eine geminderte Miete

ist sonst nicht der einzige Schaden, der Ihnen droht.

Für eine fristlose Kündigung genügt es jedoch nicht, dass der Mieter Ihnen einen Mangel angezeigt hat. Seine Kündigung ist nur wirksam, wenn er Sie zuvor abgemahnt und Ihnen eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt hat. Das gilt sogar, wenn erhebliche Schimmelschäden aufgetreten sind, deretwegen sich der Mieter um seine Gesundheit sorgt. Ohne vorherige Abmahnung mit Fristsetzung darf der Mieter nicht fristlos kündigen (BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR182/06).

Die Dauer der Frist hängt vom Umfang der Mängel ab, muss Ihnen aber die realistische Möglichkeit geben, die Mängel in dieser Zeit tatsächlich zu beheben. Außerdem muss der Mieter bei einer fristlosen Kündigung von Wohnraum den wichtigen Grund im Kündigungsschreiben angeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

Stellung eines Nachmieters oder „Abwohnen“ der Kautions brauchen Sie nicht zu akzeptieren

Immer wieder meinen Mieter, dass sie sich aus dem Mietverhältnis vorzeitig lösen könnten, wenn sie nur einen oder mehrere Nachmieter benennen. Das ist jedoch nur bei folgenden 3 Voraussetzungen möglich:

- Das Mietverhältnis hat noch eine lange vereinbarte Restlaufzeit, etwa bei einem mehrjährigen vereinbarten Kündigungsausschluss,
- der Mieter hat gewichtige Gründe für seinen Auszug, die er bei Vertragsabschluss nicht vorhersehen konnte und auch nicht durch eine eigene Entscheidung selbst herbeigeführt hat, und
- der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter ist Ihnen zumutbar.

Ihr Vorteil: Kann der Mieter mit 3-monatiger Frist ordentlich kündigen, darf er nie verlangen, vorzeitig aus seinem Mietvertrag entlassen zu werden, denn 3 Monate Restlaufzeit des Vertrags sind dem Mieter immer zumutbar.

Auch das beliebte „Abwohnen der Kautions“ mit Einstellung der Mietzahlung in den letzten Monaten brauchen Sie keinesfalls zu akzeptieren.



MEIN TIPP

Mahnbescheid beantragen

Fordern Sie den Mieter umgehend zur Zahlung auf. Bleibt dies ohne Erfolg, lohnt es sich meistens, die rückständigen Mieten per Mahnbescheid und Klage geltend zu machen, wenn Sie Ihre Kautions nicht als Sicherheit für etwaige Schäden verlieren wollen.

Auf einen Blick: Diese Kündigungsfristen gelten für den Mieter

Wohnraummietverhältnis	Kündigungsfrist	Norm
Wohnraum	3 Monate zum Ende eines Monats	§ 573c Abs. 1 BGB
Möbliertes Zimmer innerhalb der Vermieterwohnung	½ Monat zum Ende eines Monats	§ 573c Abs. 3 BGB
Gewerbmietverhältnis	Kündigungsfrist	Norm
Privat genutzte unbebaute Grundstücke oder Räume ohne Wohnraum (z. B. privat genutzte Garage)	3 Monate zum Ende eines Monats	§ 580a Abs. 1 BGB
Gewerblich genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile (z. B. Lagerplatz, Kfz-Stellplatz, auch Wand- oder Dachflächen zur Anbringung von Reklametafel, Solaranlage u. a.)	3 Monate zum Ende eines Quartals	§ 580a Abs. 1 Ziffer 3 BGB
Geschäftsräume (z. B. Lagerhalle, Werkstatt, Büro, Ladenlokal)	6 Monate zum Ende eines Quartals	§ 580a Abs. 2 BGB
Bitte beachten Sie: Nur bei Gewerbmietverhältnissen sind abweichende Vereinbarungen auch zulasten des Mieters möglich.		