

# Wohnungskündigung

## Kündigung eines Mietvertrages

Der Mietvertrag regelt sämtliche Rechte und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter. Viele fühlen sich dadurch rechtlich auf der sicheren Seite. Doch Vorsicht: In vielen **Mietverträgen lauern Fallen.** [🔗](#) Lesen Sie sich daher Ihren Vertrag vor der Unterzeichnung gut durch und holen Sie sich gegebenenfalls Rechtsbeistand in Form eines Anwalts oder Mieterbundes. Auch wenn mit dem Vertrag alles in Ordnung ist, hat der Vermieter Mittel und Wege, Ihnen zu kündigen. Zum Beispiel bei Eigenbedarf oder wenn Sie Ihre Miete nicht fristgerecht zahlen. Im letzteren Fall kann eine Kündigung sogar fristlos erfolgen. Lassen Sie sich dadurch aber nicht entmutigen. Immonet gibt Ihnen Tipps, worauf Sie vor der Unterzeichnung Ihres nächsten Mietvertrags achten sollten und wann Sie Einspruch gegen eine Kündigung einlegen können.

## Mietvertrag selbst kündigen

Auch wenn Sie selbst Ihren Mietvertrag aufkündigen wollen, haben Sie bestimmte Rechte und Pflichten. Hier erfahren Sie, innerhalb welcher Fristen Sie kündigen müssen und wann Sie dann ausziehen können. Einen versandfertigen, am PC ausfüllbaren Musterbrief finden Sie auf folgender Seite.

## Kündigungsfristen im Überblick

- Wohnzeit bis zu fünf Jahre: Kündigungsfrist von drei Monaten für Mieter und Vermieter
- Wohnzeit fünf bis sieben Jahre: Kündigungsfrist von sechs Monaten für den Vermieter
- Wohnzeit bei über acht Jahren: Kündigungsfrist von neun Monaten für den Vermieter

## Kündigungsfrist bei befristetem Mietvertrag (Zeitmietvertrag)

Ist der Mietvertrag zeitlich befristet, können Sie vor Ablauf des Mietvertrags nicht kündigen. Das kann dann problematisch werden, wenn Sie sich die Wohnung wegen Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Jobwechsel nicht mehr leisten können.

## Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter darf ein Mietverhältnis für Wohnraum kündigen, wenn ein berechtigtes Interesse für die Kündigung hat. Die Kündigung muss schriftlich formuliert und übermittelt werden. Mündliche Vereinbarungen, Fax und E-Mail sind nicht zulässig.

### Zulässige Gründe für die Kündigung durch den Vermieter

( [weitere Informationen auf \*\*www.immonet.de\*\*](#) [🔗](#) ):

- Nicht unerheblich schuldhaftes Vertragsverletzung des Mieters
- Eigenbedarf des Vermieters
- Verwertungskündigung

## Widerspruch bei Kündigung durch den Vermieter

Sie können einer Kündigung grundsätzlich widersprechen. Der Widerspruch ist in **schriftlicher** Form (**Musterbrief s.u.**) erforderlich, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen und muss **spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses** erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter in der Kündigung auf die Möglichkeit des Widerspruchs rechtzeitig hingewiesen hat. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich, doch sollten Sie aber auf Bitte des Vermieters über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen. Ein Mieter kann Widerspruch einlegen, wenn ein „Härtegrund“ vorliegt.

### Mögliche Härtegründe sind:

- Angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen kann nicht beschafft werden
- Hohes Alter des Mieters
- Bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters
- Bereits lange bestehendes Mietverhältnis

---

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

---

**Fristgerechte Kündigung des Mietvertrages für:**

hiermit kündige ich das bestehende Mietverhältnis für die o.g. Wohnung.

Mit freundlichen Grüßen

---

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

---

**Widerspruch gegen die Kündigung des Mietvertrages für:**

hiermit widerspreche ich Ihrer Kündigung für das bestehende Mietverhältnis für das o.g. Mietobjekt.

Mit freundlichen Grüßen