

Das Kündigungsschreiben



Informationen für Mieter



Schutzgebühr 1,00 EUR

40. Das Kündigungsschreiben

Die Kündigung ist wohl die häufigste Art, ein Mietverhältnis zu beenden.

Zu unterscheiden sind Kündigungen

- ⇒ nach der **Person des Kündigenden**
- ⇒ nach der Schwere des **Kündigungsgrundes**
- ⇒ nach der Gewährung bzw. Nichtgewährung einer **Kündigungsfrist**

Die Kündigung, die ein **Mieter** begehrt, bedarf regelmäßig **keines Kündigungsgrundes**.

Der **Vermieter** hingegen kann das Mietverhältnis mit seinem Mieter nur dann beenden, wenn er einen ihn dazu **berechtigenden Grund** nachweisen kann.

Hinsichtlich des Zeitpunkts der Beendigung des Mietverhältnisses ist zwischen der **befristeten** und der **unbefristeten** Kündigung zu unterscheiden. Bei der unbefristeten Kündigung soll keine Kündigungsfrist eingehalten werden. Bei der befristeten Kündigung gelten die gesetzlichen oder (für den Mieter nicht nachteilige) vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen.

Entsprechend der Schwere des Kündigungsgrundes spricht man von einer **ordentlichen** und einer **außerordentlichen** Kündigung. Eine **ordentliche Kündigung** ist nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und unter Einhaltung der Kündigungsfrist möglich. Für eine **außerordentliche Kündigung** muss ein schwerwiegender Vertragsverstoß vorliegen, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Dabei können (aber müssen nicht!) Kündigungsfristen gewährt werden. Eine außerordentliche Kündigung ist grundsätzlich auch bei Zeitmietverträgen möglich (siehe auch "**Informationen für Mieter**" Nr. 8).

Für **alle Kündigungen** gelten nachfolgende **gemeinsame Voraussetzungen**. Im Übrigen können Sie die besonderen Voraussetzungen der einzelnen Kündigungsarten in den **“Informationen für Mieter” Nr. 41 bis 46** nachlesen.

Form der Kündigung

Die Kündigung eines **Wohnraummietverhältnisses** muss zwingend **schriftlich**, d. h. mit **eigenhändiger Unterschrift** aller entsprechenden Mietvertragsparteien, erfolgen. Der Mietvertrag über eine anderweitige Räumlichkeit kann, wenn keine andere vertragliche Abrede getroffen ist, auch **mündlich gekündigt** werden.

Kündigung durch einen Bevollmächtigten

Das Kündigungsschreiben muss einen klaren Hinweis darauf enthalten, dass der Bevollmächtigte im **Namen der Mietvertragspartei** kündigt. Im Regelfall ist eine **Originalvollmachtsurkunde** beizufügen. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, können Sie die Kündigung **unverzüglich zurückweisen**. Unverzüglich bedeutet auch unverzüglich. Eine Zurückweisung nach zwei Wochen kann bereits zu spät sein.

Eine **Originalvollmacht** muss **nicht** beigelegt sein, wenn Sie von der dem Bevollmächtigten erteilten Vollmacht bereits Kenntnis haben. Ist z. B. ein Hausverwalter oder Rechtsanwalt bereits im Namen Ihres Vermieters aufgetreten, kann eine **Kopie** der Vollmacht ausreichen. Bei einem mehrmaligen Geschäftskontakt zwischen Ihnen und der dritten Person oder einer entsprechenden Mitteilung Ihres Vermieters ist auch eine Kopie der Vollmacht nicht erforderlich.

Inhalt der Kündigung

Inhaltlich muss aus dem Kündigungsschreiben der **Wille zur Beendigung des Mietverhältnisses** unmissverständlich erkennbar sein. Im juristischen Geschäftsverkehr ungeübten Mietern empfehlen wir das **Wort "Kündigung"** zu verwenden. Auch die Bezeichnung eines klaren **kalendarischen Tages** kann Missverständnissen vorbeugen. Wird ein unzulässiger Termin genannt, z. B. aufgrund der Annahme einer falschen Kündigungsfrist, erfolgt regelmäßig eine **Umdeutung zum nächstzulässigen Termin**.

Bedingungsfeindlichkeit einer Kündigung

Eine Kündigung ist immer **bedingungsfeindlich**. Das Beendigungsverlangen darf **nicht an Voraussetzungen geknüpft** werden. So ist eine Kündigung für den Fall, dass Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt werden, nicht möglich. Bei **Geschäftsraummiete** ist eine Kündigung **ausnahmsweise** unter einer Bedingung zulässig, wenn der Erklärungsgegner den Eintritt der Bedingung allein beeinflussen kann.

Umdeutung einer Kündigung

Kündigungen können umgedeutet werden. Kündigt eine Mietpartei **unwirksam** (unzulässig) **außerordentlich fristlos**, besteht die Möglichkeit, eine zulässige **ordentliche** Kündigung anzunehmen, wenn klar erkennbar ist, dass das Mietverhältnis in jedem Fall beendet werden soll.

Personenmehrheit

Eine Kündigung muss grundsätzlich **von allen an alle** gerichtet sein.

Liegt eine Personenmehrheit auf Seiten der Kündigenden vor, muss die Kündigung von allen Personen ausgesprochen werden. So müssen ggf. **alle Personen**, die Partei des Mietvertrages sind, als Absender genannt werden und die schriftliche Kündigung **unterschreiben**. Auch ist eine Kündigung an alle zu kündigenden Personen zu richten. Alle Personen sind **als Adressat** des Kündigungsschreibens zu nennen.

Getrennte Kündigungsschreiben sind nicht erforderlich. Selbstverständlich können einzelne Vertragspartner auch als **Vertreter** der anderen **bevollmächtigt** sein. Dann muss eine Originalvollmacht vorgelegt werden.

Angabe der Kündigungsgründe

Kündigt der Vermieter einen **Wohnraummietvertrag**, muss er grundsätzlich die ihn dazu **berechtigenden Gründe** unabhängig davon, ob er diese dem Mieter bereits zuvor mündlich übermittelte, im **Kündigungsschreiben** nennen. Es werden im Falle einer gerichtlichen Prüfung der Kündigung ausschließlich die genannten oder evtl. nachträglich entstandenen Kündigungsgründe berücksichtigt. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Gründe berufen, die zum Zeitpunkt der Kündigung bereits vorlagen, die er aber nicht im Kündigungsschreiben genannt hat.

Die Kündigungsgründe müssen möglichst **ausführlich, verständlich** und so **konkret** dargelegt werden, dass eine Abgrenzung des Lebenssachverhaltes möglich ist.

Ist eine Kündigung aufgrund unzureichender Begründung unwirksam, kann der Vermieter **keine Kündigungsgründe nachschieben**. Er muss eine neue Kündigung aussprechen.

Ein Mieter muss in seinem Kündigungsschreiben über **Wohnraum** nur dann die ihn zur Kündigung berechtigenden Gründe nennen, wenn er **außerordentlich** kündigt.

Bei einer Kündigung eines **Geschäftsraummietvertrages** müssen grundsätzlich **keine Kündigungsgründe** genannt werden.

Hinweis auf Widerspruch

Der Vermieter muss im Rahmen eines **Wohnraummietverhältnisses** grundsätzlich auf die Möglichkeit des **Widerspruches** gegen die Kündigung – Sozialklausel – hinweisen. Dabei soll er auch Form und Frist des Widerspruches konkret benennen.

Das kann er bereits im Kündigungsschreiben oder aber **spätestens** bis zum **Ablauf der 2-Monats-Frist** in einem gesonderten Schreiben tun.

Der **fehlende, falsche** oder **verspätete** Hinweis auf das Widerspruchsrecht macht die Kündigung nicht unwirksam. Folge ist dann lediglich die **Verlängerung der Äußerungsfrist** bis zum Räumungsprozess.

Zugang der Kündigung

Eine Kündigung ist immer erst dann **wirksam**, wenn sie dem Empfänger entsprechend der rechtlichen Voraussetzungen **zugegangen** ist. Ein Zugang ist dann erfolgt, wenn **unter normalen Verhältnissen** die **Wahrnehmungsmöglichkeit** für den Empfänger besteht. So ist der Einwurf in den Briefkasten ausreichend, auch ein Durchschieben durch den Türspalt in die Räumlichkeit oder ein Anheften an die Eingangstür sind Zugangsmöglichkeiten. Einzig entscheidend ist, dass **mit der Kenntnisnahme gerechnet werden kann**.

Ein Zugang in den **Nachtstunden** ist problematisch. **Urlaub, Krankheit** oder sonstige **Ortsabwesenheit** stehen einem Zugang nicht entgegen. Nicht wichtig ist, wann tatsächlich Kenntnis genommen wurde. Zugegangen ist ein Schriftstück auch dann, wenn die Annahme **unberechtigt verweigert** wird. Sie müssen aber einen nicht bzw. nicht ausreichend frankierten/adressierten Brief nicht annehmen. Ein Einschreiben geht mit Abholung bei der Post zu. Bei Nichtabholung sollte zur Sicherheit ein zweiter Zustellungsversuch unternommen werden.

Zu empfehlen ist grundsätzlich **Einschreiben mit Rückschein**, da auf dem Rückschein das Datum der Zustellung und die Empfangsperson vermerkt werden. Die neue Zustellungsart des **“Einwurfeinschreibens”** ist nicht zu empfehlen. Ist eine dringende Fristeinholung geboten, dann sollte die Zustellung per **Bote** oder **Gerichtsvollzieher** in Betracht gezogen werden. Aufgrund der Kostenintensität der zuletzt genannten Zustellmöglichkeiten sind diese nur ratsam, wenn der Empfänger die Annahme verweigert und die Nichteinhaltung der Frist zu einer enormen Belastung führt (z. B. Verlängerung des Mietvertrages um mehrere Monate/Jahre).

Lassen Sie sich den Zugang bzw. die Annahme der Kündigung, wenn möglich, **schriftlich bestätigen!**

Verwirkung des Kündigungsrechtes

Verwirkung tritt ein, wenn seit der ersten Möglichkeit der Geltendmachung der Kündigung **längere Zeit vergangen** ist. Dann ist anzunehmen, dass Sie z. B. als Mieter die Situation als akzeptabel bzw. vertragsgemäß hinnehmen. Längeres Abwarten ist in jedem Fall **Indiz für die Zumutbarkeit** der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Wann das Kündigungsrecht verwirkt ist, kommt auf die Umstände des Einzelfalles an. Gemäß § 314 BGB ist eine Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund nur alsbald, d. h. **in angemessener Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes**, möglich. Warten Sie mit einer Kündigung nach Ablauf einer Fristsetzung in keinem Fall länger als einen Monat!

Besondere Hinweise

Ist der Kündigungsempfänger **geschäftsunfähig**, ist die Kündigung gegenüber dem gesetzlichen Vertreter zu erklären.

Eine Kündigung kann auch widerrufen werden. Der **Widerruf** muss aber vor oder gleichzeitig mit Zugang der Kündigungserklärung erfolgen. Ist die Kündigungserklärung dem Empfänger zugegangen, ist ein Widerruf oder eine Rücknahme der Kündigung nicht mehr möglich. Allenfalls kann dann ein neues Mietverhältnis abgeschlossen werden.

Teilkündigungen sind grundsätzlich nicht möglich. D. h., Garagen, Garten, Keller-, Speicher-, Abstellräume u. Ä. oder etwa Wohnungsteile können bei einem einheitlichen Mietvertrag nicht einzeln gekündigt werden. Eine **Ausnahme** ist nur dann möglich, wenn der Vermieter **neuen Wohnraum schaffen** oder neu zu schaffenden Wohnraum ausstatten will. Ist der **Nebenraum** jedoch im Mietvertrag nicht explizit genannt, ist er nicht Gegenstand des Mietvertrages geworden. Werden Räumlichkeiten im Einvernehmen mit dem Vermieter dennoch genutzt, handelt es sich um eine Gestattung oder auch Leihe. Beide Nutzungsarten sind grundsätzlich frei widerruflich.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen

Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27

Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder

Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)



Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

MIETE **R**SCHUTZBUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

