

Kündigungen in der Wohnraummiete

Kündigung(en) des Vermieters

Außerordentliche fristlose Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 543 Abs.1	Kündigung aus wichtigem Grund = schwerer Verstoß des Mieters gegen Pflichten aus dem Mietvertrag; Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietvertrages bis zum Ende der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist	Täglich möglich; Mietvertrag endet (mit Wirkung) sofort bei Zugang der Kündigung	Vorangegangene Abmahnung mit Fristsetzung zur Abhilfe durch den Vermieter erforderlich, § 543 Abs.3 S.1 Ausnahmen: ● Abmahnung oder Frist haben keine Aussicht auf Erfolg, § 543 Abs.3 S.2 Nr.1; ● sofortige Kündigung aus besonderen Gründen ist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt, § 543 Abs.3 S.2 Nr.2
Abs.2 S.1	Insbesondere, wenn		
Nr.2	der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder		
Nr.3 a), §569 Abs.3 Nr.1	der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder		
Nr.3 b)	in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht oder		
§ 569 Abs.2	der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, oder		
§ 569 Abs.2a	der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht		

Ordentliche Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 573 Abs.1	Kündigung bei berechtigtem Interesse des Vermieters	Kündigung täglich, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats mit Wirkung • zum Ablauf des übernächsten Monats bei einer Mietzeit von weniger als 5 Jahren (knapp 3 Monate) • zum Ablauf des (vollen) fünften auf die Kündigung folgenden Monats bei einer Mietzeit von mehr als 5 Jahren aber weniger als 8 Jahren (knapp 6 Monate) • zum Ablauf des (vollen) achten auf die Kündigung folgenden Monats bei einer Mietzeit von mehr als 8 Jahren (knapp 9 Monate), § 573c Abs.1 S.2	Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs.2 Nr.2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen, § 577a Abs.1; die Frist entfällt, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern, § 172 Abs.4 Nr.2 2. Alt. BauGB; die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs.1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter • an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder • zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird, § 577a Abs.1a S.1 BGB; § 577a Abs.1a S.1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist; die Frist nach § 577a Absatz 1 oder nach Abs. 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen, § 577a Abs.2; die Frist verkürzt sich um 5 Jahre, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern, § 172 Abs.4 Nr.2 1. Alt. BauGB
Abs.2	Insbesondere, wenn		
Nr.1	der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhafte nicht unerheblich verletzt hat		
Nr.2	der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder		
Nr.3	der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde		

§ 573a Abs.1 S.1	Bei Kündigung einer Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 bei Kündigung erforderlich	Kündigung täglich, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats mit Wirkung • zum Ablauf des (vollen) fünften auf die Kündigung folgenden Monats bei einer Mietzeit von weniger als 5 Jahren (knapp 6 Monate) • zum Ablauf des (vollen) achten auf die Kündigung folgenden Monats bei einer Mietzeit von mehr als 5 Jahren aber weniger als 8 Jahren (knapp 9 Monate) • zum Ablauf des (vollen) elften auf die Kündigung folgenden Monats bei einer Mietzeit von mehr als 8 Jahren (knapp 12 Monate) § 573c Abs.1 S.2 i.V.m. § 573a Abs.1 S.2	In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird, § 573a Abs.3 Auch wenn die gesetzliche Regelung keine Angabe von Gründen für die Beendigung des Mietverhältnisses erfordert, müssen diese dennoch vorhanden sein. Weigert sich der Mieter aus der Wohnung auszuziehen und ist die Erhebung einer Räumungsklage erforderlich, nimmt das angerufene Gericht eine Interessenabwägung zwischen dem Vermieter und dem Mieter vor. Hierfür bedarf es dann spätestens im gerichtlichen Verfahren der Angabe der Interessen (Gründe) des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses.
§ 573b Abs.1 S.1	Kündigung von nicht zum Wohnen bestimmter Nebenräume oder Teile eines Grundstücks, Voraussetzung: wenn die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt ist und dazu verwendet werden sollen, • Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder • den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.	Kündigung täglich, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats (unabhängig von der Dauer der Mietzeit), § 573b Abs.2	

Ordentliche fristgemäße Kündigung bei Werkmietwohnung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 576	Kündigung von Wohnraum, der mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden ist (Werkmietwohnung)	Kündigung täglich, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats mit Wirkung • zum Ablauf des übernächsten Monats bei Wohnraum bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als 10 Jahre überlassen war, , wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird (knapp 3 Monate), § 576 Abs.1 Nr.1 • zum Ablauf des Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird (knapp 1 Monat), § 576 Abs.1 Nr.1	Gilt nur für eine Kündigung, die nach Beendigung des Dienstverhältnisses ausgesprochen wird

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 549 Abs.2 Nr.2	Kündigung von Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt	Kündigung täglich, spätestens bis zum 15. eines Monats mit Wirkung zum Ablauf des Monats, § 573d Abs.2 S.1	
§ 563 Abs.4	Kündigung eines Mietvertrages, der mit einer nach dem Tod des Mieters gemäß §§ 563, 563a eingetretenen Person fortgesetzt wird	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des endgültigen Eintritts der Person in das Mietverhältnis mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, § 573d Abs.2 S.1	Kündigung nur möglich, wenn in der Person des in den Mietvertrag Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt
§ 564 S.2	Kündigung eines Mietvertrages, der mit dem Erben nach dem Tod des Mieters fortgesetzt wird	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes des Mieters und des Umstandes, dass keine anderen Personen in das Mietverhältnis eingetreten sind und Kenntnis des Erben des Mieters mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, § 573d Abs.2 S.1	Es bedarf keines Vorliegens eines berechtigten Interesses i.S.d. § 573
§ 57a ZVG	Kündigung eines Mietvertrages über eine Wohnung, die der Ersteigerer in einem Zwangsversteigerungsverfahren erworben hat	Kündigung für den auf den Zuschlag ersten folgenden 3 Werktag (= erstzulässiger Termin) mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, § 57a ZVG, § 573d Abs.2 S. 1	

Kündigung(en) des Mieters

Ordentliche Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 573 Abs.1	Kündigung	Kündigung täglich, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats (knapp 3 Monate) unabhängig von der Dauer der Mietzeit	Die Angabe von Gründen für die Kündigung ist nicht erforderlich Das Kündigungsrecht kann durch Vereinbarung der Mietvertragsparteien bis zu 4 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen sein, § 557a Abs.3 S.1; die Kündigung ist dann frühestens zum Ablauf des vereinbarten Zeitraums möglich, § 557a Abs.3 S.2

Außerordentliche fristlose Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 543 Abs.1	Kündigung aus wichtigem Grund = schwerer Verstoß des Mieters gegen Pflichten aus dem Mietvertrag; Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietvertrages bis zum Ende der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfrist, insbesondere, wenn	Täglich möglich; Mietvertrag endet (mit Wirkung) sofort bei Zugang der Kündigung	Vorangegangene Abmahnung mit Fristsetzung zur Abhilfe durch den Vermieter erforderlich, § 543 Abs.3 S.1 Ausnahmen: ● Abmahnung oder Frist haben keine Aussicht auf Erfolg, § 543 Abs.3 S.2 Nr.1; ● sofortige Kündigung aus besonderen Gründen ist unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt, § 543 Abs.3 S.2 Nr.2
Abs.2 Nr.1	dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird oder		
§ 569 Abs.1	der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen oder		
§ 569 Abs.2	der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann		

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
540 Abs.1 S.1	Kündigung des Mietvertrages bei Verweigerung des Vermieters der Gestattung der Gebrauchsüberlassung, wenn nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes des Mitmieters mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats (unabhängig von der Dauer der Mietzeit), §§ 540 Abs.1 S.2, 573d Abs.2 S.1	
§ 555e Abs.1	Kündigung des Mietverhältnisses nach Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. 2Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt	Kündigung bis spätestens zum Ende des auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgenden Monats mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, §§ 555e Abs.1 S.2, 573d Abs.2 S.1	
§ 558 Abs.1 S.1, 559 Abs.1	Mieterhöhung des Vermieters nach dem Vergleichsmietensystem oder nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen	Kündigung des Mietvertrages bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung des Vermieters mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, §§ 561 Abs.1 S.1, 573d Abs.2 S.1	
§ 563a Abs.1	Kündigung eines Mietvertrages, der nach dem Tod des Mieters mit einem anderen Mieter fortgesetzt wird	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes des Mitmieters mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats (unabhängig von der Dauer der Mietzeit) 573d Abs.2 S.1	
§ 564 S.2	Kündigung eines Mietvertrages, der mit dem Erben nach dem Tod des Mieters fortgesetzt wird	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes des Mieters und des Umstandes, dass keine anderen Personen in das Mietverhältnis eingetreten sind und Kenntnis des Erben des Mieters mit Wirkung zum Ablauf des übernächsten Monats, § 573d Abs.2 S.1	

Kündigungen in der Geschäftsraummiete

Ordentliche Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 580a Abs.2	Kündigung eines Geschäftsraummietvertrages	Täglich spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres mit Wirkung zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs, § 580a Abs.2	Die Kündigungsfrist gilt für beide Mietvertragsparteien und verlängert sich nicht durch eine längere Mietzeit

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungszeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 580	Kündigung des Mietvertrages bei Tod des Mieters durch den Vermieter und/oder den Erben des Mieters	Kündigung innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Todes des Mieters mit Wirkung zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs, §§ 580, 580a Abs.2	

Außerordentliche fristlose Kündigung			
Vorschrift	Kündigungssachverhalt	Kündigungstagzeitpunkt & Kündigungsfrist	Besonderheiten
§ 543	Es gelten die Ausführungen zu § 543 bei der Wohnraummiete, vgl. oben; die §§ 569, 573ff BGB finden auf die Geschäftsraummiete keine Anwendung, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart		