



Vermieter Recht

SPEZIAL Kündigung

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

aktuell

Spezial März 2014



Berlin, den 25.02.2014

Lieber ein Ende mit Schrecken ...

Liebe Leserin,
lieber Leser,

manche Vermieter haben wirklich Pech mit ihren Mietern. Unpünktliche Mietzahlungen und ständige Verstöße gegen die Hausordnung sind da nur ein kleiner Teil dessen, was sich so mancher erlaubt. Sie haben einen solchen Mieter und möchten sich am liebsten von ihm trennen? Dann mein Rat: Kündigen Sie sofort, denn sonst riskieren Sie, dass Ihr Mietverhältnis zum „Schrecken ohne Ende“ wird.

Sie meinen, Sie werden mit Ihrer Kündigung ohnehin keinen Erfolg haben, weil das Gesetz immer den Mietern hilft? Da kann ich Sie beruhigen, denn das stimmt so nicht. Ein Beispiel ist der neu geschaffene § 569 Abs. 2a BGB. Dieser erlaubt Ihnen als Vermieter eine Kündigung bereits, wenn ein Mieter seine Kautionspflicht nicht zahlt. Und: Abmahnen müssen Sie ihn in diesem Fall auch nicht.

Wenn Sie aber kündigen, dann bitte richtig. Denn eine erfolgreiche Kündigung will formell und inhaltlich gut vorbereitet sein. Daher finden Sie in dieser Spezialausgabe alle Informationen, die Sie für eine erfolgreiche Kündigung benötigen.

Dr. Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Kündigen Sie Ihrem Mieter – rechtssicher, einfach und zügig!

Viele Vermieter und Mietverwalter schrecken vor einer Kündigung zurück, weil sie die gesetzlichen Vorgaben nicht kennen. In der Tat sind die auch gar nicht so leicht zu verstehen. Und zu allem Überfluss schauen die Gerichte bei der Kündigung immer besonders genau hin. Dennoch ist eine erfolgreiche Kündigung kein unlösbares Problem. Mit der richtigen Anleitung werden Sie alle Fehlerquellen sicher umgehen.

Zunächst einmal machen Sie sich unbedingt klar, dass Sie im Gegensatz zu Ihrem Mieter einen Grund für Ihre Kündigung haben müssen. Und zwar auch für eine ordentliche Kündigung. Entweder muss Ihr Mieter seine mitvertraglichen Pflichten verletzen oder Sie machen Eigenbedarf geltend.

Hilfe durch vermieterefreundliche Rechtsprechung

In beiden Fällen steht Ihnen die Rechtsprechung hilfreich zur Seite. Wussten Sie beispielsweise, dass Sie nach einem aktuellen Urteil des Landgerichts Berlin Eigenbedarf auch geltend machen können, wenn Sie die Wohnung nur zeitweise als Zweitwohnung nutzen möchten (*LG Berlin, Urteil v. 22.08.13, Az. 67 S121/12*)? Oder dass Sie nach dem BGH bei ständig unpünktlicher Mietzahlung nach einer Abmahnung fristlos kündigen können (*BGH, Urteil v. 01.06.11, Az. III V ZR*

91/10)? Das zeigt: Die Gerichte urteilen häufig zugunsten von Vermietern.

In der Praxis scheitern Kündigungen häufig an der versäumten Abmahnung. Die Verfassung einer Abmahnung ist kein Hexenwerk, aber als Kündigungsvoraussetzung dürfen Sie sie nicht vergessen. Was es hier zu beachten gibt, erfahren Sie auf Seite 5 dieser Ausgabe.

Auch bei der Verfassung Ihres Kündigungsschreibens können Fehler passieren, die Ihre Kündigung unwirksam machen. Mithilfe dieser Spezialausgabe zum Thema „Kündigung“ wird Ihnen das nicht passieren. Sie werden für mögliche Fehlerquellen sensibilisiert und können Ihre Kündigung mit der nötigen Wachsamkeit rechtssicher formulieren.

TIPP Auch ausgezogenen Mietern kündigen

Wenn sich ein Mieterpaar trennt, scheitert die Kündigung oft daran, dass diese nur an den noch in der Wohnung lebenden Mieter geschickt wird. Ausgezogene Mieter, die aber noch nicht gekündigt haben, werden gern vergessen. Schnell ist dann der ausgezogene Mieter aber wieder in die Wohnung gezogen. Und das ist auch sein gutes Recht, denn Ihre Kündigung ist unwirksam. Vermeiden Sie solche Folgen durch eine sorgfältige Vorbereitung Ihrer Kündigung.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Diese 5 Möglichkeiten haben Sie, Ihrem Mieter zu kündigen 2
- Eigenbedarf: Machen Sie Ihre Kündigung rechtssicher 3
- Unregelmäßigkeiten bei der Mietzahlung: Das brauchen Sie nicht hinzunehmen 4
- Unerlaubte Untervermietung – häufig ein Kündigungsgrund 4
- So machen Sie Ihre Abmahnung rechtssicher 5
- Fristlose Kündigung – wenn Ihnen das Mietverhältnis unzumutbar geworden ist 6
- Diese Formalien bei der Kündigung entscheiden über Ihren Erfolg 7
- Und keinen Tag länger: So berechnen Sie die Kündigungsfrist 7
- Sozialklausel: Ihr Mieter darf (zunächst) bleiben 8
- Checkliste für Ihre Kündigung 8