

## **10 Tipps rund um die Kündigung von Mietverträgen für Wohnraum**

1. Eine Kündigung ist ein einseitiges Rechtsgeschäft. Wer eine Bestätigung erwartet, damit die Willenserklärung wirksam ist, obliegt einen Rechtsirrtum
2. Eine Kündigung bedarf stets des Zugangs, d.h. Sie muss so in den Machtbereich des Empfängers gelangen, dass bei Zugrundelegung gewöhnlicher Verhältnisse mit der Kenntnisnahme durch den Empfänger zu rechnen ist
3. Für die Zustellung am besten einen Boten nehmen, der zuvor vom Inhalt der Sendung Kenntnis genommen hat. Oder einen unabhängigen Zeugen mitnehmen, wenn man die Kündigung in den richtigen Briefkasten einwirft. Bei Briefversand Einwurfeinschreiben wählen. Bei Einschreiben / Rückschein kann der Empfänger die Sendung z.B. wg. Urlaubs einfach nicht annehmen; dann liegt kein Zugang vor
4. Ist nichts anderes im Mietvertrag geregelt, ist das Mietobjekt mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündbar. Es gibt zwar drei Karenztage, aber man sollte nicht auf den letzten Drücker kündigen
5. Befristete Mietverhältnisse lassen sich vor Ablauf nicht ordentlich kündigen, denn sie gelten als fest geschlossen. Dafür verlängert sich das Mietverhältnis auch nicht, wenn man einfach im Objekt bleibt
6. Wenn es mehrere, gemeinschaftliche Vermieter mit unterschiedlichen Adressen gibt, muss jedem gegenüber die Kündigung erklärt werden. Auch müssen alle Mieter die Kündigung aussprechen, sonst ist sie ungültig
7. Eine Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnraum muss zwingend schriftlich erfolgen und von allen Mietern eigenhändig unterschrieben sein. Eine E-Mail oder SMS reicht nicht. Bei Bevollmächtigung muss der Kündigung ein Original der Vollmacht beigelegt sein
8. Alle Regelungen für die Kündigung von Mietverträgen für Wohnraum gelten prinzipiell auch für möblierte Wohnungen und Häuser
9. Der Tag nach dem letzten Tag des Mietvertrags ist der letzte Tag für die fristgerechte Rückgabe der Wohnung, wenn es kein Feiertag ist. Daher rechtzeitig eventuelle Schönheitsreparaturen und die Übergabe selbst planen
10. Die Miete wird bis zum Ende des Mietvertrags geschuldet und kann keineswegs mit der geleisteten Mietkaution aufgerechnet werden

*Irrtum und Änderungen vorbehalten. Ersetzt keine Rechtsberatung. Stand: Frühjahr 2017*