

Fristlose Kündigung wann und wie setzen Sie sie durch

Wie muss das Kündigungsschreiben für eine fristlose Kündigung aussehen?

Zunächst einmal muss im Kündigungsschreiben der Grund klar und konkret angegeben sein hat (§ 569 Abs. 4 BGB). Kündigen Sie z.B. wegen Lärmbelästigung, so reicht als Begründung nicht „Kündigung wegen Lärmbelästigung“, sondern Sie müssen schon konkrete Angaben zu Zeitpunkt und Details machen. Diesen Grund können Sie auch nicht später nachliefern – fehlt er, müssen Sie erneut kündigen.

Was passiert nach der fristlosen Kündigung?

Oft wird Ihr Mieter nicht kampflos ausziehen. Dann bleibt Ihnen nichts übrig, als eine Räumungsklage anzustrengen. Erst wenn das Gericht diese wirksam bestätigt, können Sie den unliebsamen Mieter loswerden. Vor Gericht werden die Interessen von Vermieter und Mieter gegeneinander abgewogen. Deshalb kommen Sie auch nicht automatisch mit jeder fristlosen Kündigung weiter. Wenn Sie jedoch Erfolg haben und Ihr Mieter zieht dennoch nicht aus, müssen Sie einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen.

Der gefürchtete Härtefall-Einwand

Kommt es zum Gerichtsstreit, so gibt es Fälle, in denen es für Ihre Mieter eine besondere Härte bedeuten würde, auszuziehen. Dann kann es passieren, dass das Gericht Ihre Räumungsklage nicht unterstützt. Mögliche Gründe dafür sind etwa Pflegebedürftigkeit oder Krankheit Ihrer Mieter.

Übrigens: Auch wenn es eher selten vorkommt, es gibt auch für den Mieter die Möglichkeit, fristlos zu kündigen. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn er die Wohnung teilweise oder ganz nicht mehr nutzen kann oder wenn von der Nutzung erhebliche Gefahren für seine Gesundheit ausgehen oder wenn ihm durch Fehlverhalten Ihrerseits der vertragsgemäße Gebrauch nicht möglich ist. Konkrete Gründe können sein: Bauarbeiten in der Wohnung, wenn die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag angegebene um mehr als 10 % unterschreitet, wenn Sie den Schlüssel der Wohnung nicht übergeben, wenn im Winter die Heizung längere Zeit ausfällt oder ähnliches.