



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Ratgeber

Kündigung durch Mieter

Wenn Mieter einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen haben, der kein konkretes Vertragsende vorsieht und der sich auch nicht immer wieder automatisch verlängert, können sie problemlos und ohne weitere Begründung das Mietverhältnis kündigen.

Nach zwei Gesetzesänderungen steht nun fest: Der Mieter kann immer mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Ausgenommen sind nur Altverträge (vor dem 01.09.2001 abgeschlossen), in denen etwas anderes individuell vereinbart ist, als die bis dahin gültige gesetzliche Regelung (Verlängerung der Kündigungsfrist um jeweils 3 Monate nach einer Wohnzeit von 5, 8, 10 Jahren). Derartige Fälle sind aber ausgesprochen selten. Allerdings: im Zweifel lieber zu Rechtsberatung gehen.

Dennoch können Fehler, die Mieter möglicherweise teuer zu stehen kommen, immer noch passieren. Neben der richtigen Berechnung der Kündigungsfrist müssen auch einige Formvorschriften eingehalten werden.

Formales

Für die Kündigung gilt die Schriftform. Das bedeutet: Kündigen kann man nur schriftlich. Auch weiterhin sind Kündigungen per Telegramm, Telefax oder E-Mail genauso unwirksam wie mündliche Kündigungen im Treppenhaus oder am Telefon.

Die schriftliche Mieterkündigung muss unterschrieben sein, und zwar von allen Mietern. Das sind die Personen, die im Kopf des Mietvertrages genannt sind und die den Mietvertrag unterschrieben haben. Adressiert sein muss das Kündigungsschreiben an den Vermieter bzw. die Vermieterin, oder - bei mehreren Vermietern (zum Beispiel einem Ehepaar) - an alle.

Wenn sich Paare trennen, von denen beide im Mietvertrag stehen, gilt: Es können nur beide gemeinsam kündigen. Zieht einer der Partner aus, ohne dass das Mietverhältnis gekündigt wurde, muss der Ausziehende weiter die Miete zahlen. Er gilt nach wie vor als Mieter dieser Wohnung- mit allen Rechten und Pflichten. Derjenige, der aus der Wohnung ausziehen will, kann nicht alleine kündigen. Er kann weder das Mietverhältnis insgesamt noch isoliert für seine Person kündigen. Er hat allenfalls Anspruch darauf, dass sein ehemaliger Partner die Kündigung zum nächstmöglichen Termin mit unterschreibt. Möglich ist es natürlich, dass sich die beiden Ex-Partner und der Vermieter darüber einigen, wer zukünftig Mieter ist und wer nicht. Bei Ehepaaren gilt hier eine Besonderheit: Im Zuge des Ehescheidungsverfahrens kann das Familiengericht entscheiden und festlegen, welcher Ehepartner die Wohnung

erhält, ob und unter welchen Bedingungen der andere Partner aus dem Mietvertrag ausscheidet. Der Vermieter ist dann an diese Entscheidung gebunden.

Kündigungsfristen

Unbefristete Mietverträge können Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen, Vermieter benötigen dagegen einen der im Gesetz aufgeführten Kündigungsgründe, wenn sie das Mietverhältnis beenden wollen, zum Beispiel Eigenbedarf. Beide Seiten können aber nicht „von heute auf morgen“ kündigen, es müssen so genannte Kündigungsfristen eingehalten werden.

Mieter können mit einer Frist von 3 Monaten kündigen (Ausnahme: es ist ein vor dem 01.09.01 geschlossener Mietvertrag, der individualvertraglich andere als die früheren gesetzlichen Regelungen enthielt – s. o.)

Vermieter müssen die bisherige Wohndauer des Mieters berücksichtigen. Nach 5 Jahren Mietzeit beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate, nach 8 Jahren 9 Monate. (Auch hier gilt die Ausnahme für Altfälle – s. o.)

Berechnung der Fristen

Durch „falsches Kündigen“ kann leicht eine Monatsmiete verschenkt werden. Ganz entscheidend ist es, an welchem Tag der Kündigungsbrief des Mieters beim Vermieter ankommt: Erhält der Vermieter die Mieterkündigung bis zum dritten Werktag des Monats, zählt dieser Monat bei der Kündigungsfrist noch mit. Auch der Samstag gilt als Werktag.

Beispiel: Der Mieter will zum 30. November ausziehen. Dann muss er bis zum dritten Werktag des Septembers kündigen. Erhält der Vermieter die Kündigung einen Tag später, zählt der Monat September für die Kündigungsfrist nicht mehr mit. Die dreimonatige Kündigungsfrist endet dann automatisch einen Monat später, also am 31. Dezember. Einen Tag zu spät gekündigt kann also leicht eine komplette Wohnungsmiete kosten.

Der Kündigungsbrief sollte deshalb so früh wie möglich verschickt werden. Dabei sind sicherheitshalber noch einige Tage Postlaufzeit einzukalkulieren. Im Streitfall muss der Mieter den rechtzeitigen Zugang seiner Kündigung beim Vermieter beweisen. Sinnvoll, aber auch nicht 100 % sicher, ist es deshalb, die Kündigung mit Einwurfeinschreiben an den Vermieter zu senden. Hier kann die Zustellung des Briefes belegt werden.

Eine andere Möglichkeit ist es, die Kündigung persönlich, im Beisein eines Zeugen, in den Vermieterbriefkasten zu werfen oder einen Freund, Verwandten o. ä. als „Boten“ zu schicken. Wichtig: die Personen, die im Mietvertrag als Mieter aufgeführt sind, können nicht Zeugen sein!

Kündigung von Zeitmietverträgen

Haben die beiden Vertragspartner einen Mietvertrag abgeschlossen, der von vornherein auf einen bestimmten Zeitraum befristet ist (Zeitmietvertrag), kann weder der Vermieter noch der Mieter das Mietverhältnis ordentlich vorzeitig beenden. Der Mieter kann nicht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Er muss genauso wie der Vermieter den abgeschlossenen Mietvertrag mit fester Laufzeit einhalten und bis zum letzten Tag erfüllen. Er kann nur zum vereinbarten Vertragsende ausziehen.

Zu diesem Termin ist der Auszug dann aber unproblematisch. Ist eine Vertragslaufzeit bis Ende August vereinbart, kann der Mieter ohne weiteres am 31. August ausziehen. Er muss nicht noch einmal kündigen. Das Mietverhältnis endet automatisch. Echte Zeitmietverträge sind nach der Mietrechtsreform von 2001 aber selten geworden.

Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel

Schwieriger wird es mit der Vertragsbeendigung für den Mieter, wenn sich das Mietverhältnis laut Vertrag immer wieder um einen bestimmten Zeitraum (meist ein Jahr) verlängert, wenn es nicht vorher gekündigt worden ist.

So ein Vertrag ist innerhalb der vereinbarten Laufzeit ein normaler Zeitmietvertrag, wie er bis zum 31. August 2001 ohne weiteres möglich war. Seit dem 1. September 2001 darf er allerdings so nicht mehr vereinbart werden. Weitere Informationen enthält der Ratgeber Zeitmietverträge.

Ein solcher Vertrag kann immer nur zu einem bestimmten Stichtag gekündigt werden: Endet das Mietverhältnis zum 31. August und verlängert es sich immer wieder um zwölf Monate, kann in jedem Jahr nur zum 31. August gekündigt werden.

Achtung: Das neue Mietrecht kennt nur noch so genannte qualifizierte Zeitmietverträge. Es lässt den Abschluss von einfachen Zeitmietverträge oder von Zeitmietverträgen mit Verlängerungsmöglichkeit nicht mehr zu. Verträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, sind aber weiterhin gültig. Hier ändert sich nichts.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Vorzeitiger Auszug

Gleichgültig, ob der Mieter einen „normalen“ Zeitmietvertrag, einen „qualifizierten“ Zeitmietvertrag oder einen der zuletzt beschriebenen „Ketten-Zeitmietverträge“ abgeschlossen hat, ein Problem bleibt: Will er vor Ablauf der jeweiligen zeitlichen Befristung ausziehen und das Mietverhältnis beenden, hat er nur folgende Möglichkeiten:

- Der Mieter trifft eine Vereinbarung mit dem Vermieter, dass er ausziehen kann. Bei einem derartigen „Mietaufhebungsvertrag“ ist er auf das Entgegenkommen des Vermieters angewiesen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.
- Der Mieter stellt einen Nachmieter, der bereit ist, in den laufenden Mietvertrag einzutreten. Das Recht, bei Stellung eines Nachmieters vorzeitig ausziehen zu können, haben MieterInnen aber nur, wenn dies vertraglich vereinbart ist oder in ganz bestimmten Ausnahmefällen. Weitere Informationen dazu im Ratgeber „Nachmieter“.
- Der Mieter kann sich auf ein Sonderkündigungsrecht berufen, zum Beispiel dann, wenn der Vermieter die Miete erhöht (siehe hierzu den Ratgeber Mieterhöhung) oder bei Modernisierungen (siehe Ratgeber Modernisierung).
- Der Mieter hat das Recht zur fristlosen Kündigung, beispielsweise dann, wenn die Wohnung in einem katastrophalen Zustand ist oder Gesundheitsgefahren drohen.

Kündigungsausschluss

Vor allem in Gegenden mit entspanntem Wohnungsmarkt wollen Vermieter ihre Mieter oft lieber halten als loswerden. Deshalb versuchen manche, die Kündigung von Mietern per Vertrag für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen. Solche Klauseln sind wirksam, wenn zwei Bedingungen eingehalten werden:

- Der Kündigungsausschluss muss für Mieter und Vermieter gleichermaßen gelten.
- Der Zeitraum, für den die Kündigung ausgeschlossen ist, darf nicht länger als vier Jahre betragen.

Sind beide Bedingungen eingehalten, ist innerhalb dieses Zeitraums eine Kündigung nicht möglich - auch nicht für den Mieter!

Außerordentliche Kündigung

In extremen Fällen können auch Mieter außerordentlich – d. h. fristlos – kündigen, nämlich, wenn die Wohnung lebensgefährliche Mängel hat (Beispiel: ungesicherte Stromleitungen) ,oder wenn ihnen die Nutzung unmöglich gemacht wird (Beispiel: Die Bauaufsicht der Stadt verfügt die Räumung eines Hochhauses wegen Brandschutzmängeln).

Sonderkündigungsrechte haben Mieter auch bei Modernisierungsankündigungen (siehe Ratgeber Modernisierung) und bei Mieterhöhungsverlangen (siehe Ratgeber Mieterhöhung).

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.