



KÜNDIGUNG DURCH DEN MIETER

Auch Mieter müssen bei der Kündigung des Mietvertrages bestimmte Formalien beachten, da die Kündigung ansonsten nicht wirksam ist. Die Kündigung ist nur unter Wahrung bestimmter Fristen zulässig. In einzelnen Fällen gibt es das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages oder Sonderkündigungsmöglichkeiten, durch welche die Kündigungsfristen verkürzt werden.

Die ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung des Mieters muss im Gegensatz zu der des Vermieters nicht begründet werden. Sie muss aber schriftlich erklärt und kann nur zum Ende eines Monats ausgesprochen werden. Geht sie dem Vermieter bis zum 3. Werktag eines Monats zu, dann zählt dieser Monat bei der Berechnung der Frist mit. Der Mieter muss den Zugang der Kündigung im Streitfall beweisen können. Sie sollten die Kündigung daher entweder mit Einschreiben/Rückschein verschicken oder im Beisein einer Zeugin oder eines Zeugen in den Briefkasten des Vermieters werfen.

Gibt es mehrere Mieter/innen im Mietvertrag muss die Kündigung von allen ausgesprochen und unterschrieben werden, auch von denen, die schon lange ausgezogen sind (es sei denn, sie wurden einvernehmlich aus dem Mietvertrag entlassen). Möglich ist, dass ein Mieter auch im Namen des anderen kündigt, wenn er der Kündigung eine Originalvollmacht des Mitmieters beifügt. Natürlich ist die Kündigung auch an alle Vermieter zu richten, wenn es mehrere gibt. An die Verwaltungsfirma sollte die Kündigung nur geschickt werden, wenn die Mieter/innen wissen, dass diese auch zum Empfang von Kündigungen berechtigt ist.

Seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 gilt für Mieter unabhängig von der Wohndauer grundsätzlich eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, § 573c BGB. Diese Kündigungsmöglichkeit kann allerdings vertraglich für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden.

Fristlose Kündigung

Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der so gravierend ist, dass dem Mieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist bzw. bis zum Mietende nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:

- **erheblicher Vertragsverletzung, § 543 BGB**

Die ist zum Beispiel der Fall, wenn der Vermieter gewalttätig wird oder die Wohnung ohne Erlaubnis des

Mieters betritt. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es bei einem schweren Vertragsverstoß nicht. Der Vertragsverstoß muss jedoch von den Mietern bewiesen werden (Zeugen!).

- **Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache, § 543 Abs. 2 BGB**

Wenn der Vermieter einen nicht unerheblichen Mangel (z. B. eine defekte Heizung) nicht beseitigt, können Mieter unter Umständen fristlos kündigen. Kleinere Mängel wie ein tropfender Wasserhahn lösen das Kündigungsrecht nicht aus. Die Kündigung ist nur möglich, wenn der Vermieter vorher erfolglos von dem Mieter innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich aufgefordert wurde, den Mangel zu beseitigen.

- **Gesundheitsgefährdung, § 569 BGB**

Wenn die Wohnung Mängel hat, die die Gesundheit des Mieters gefährden, besteht ebenfalls ein Recht zur fristlosen Kündigung. Die Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Fristsetzung kann aber aus einem anderen Grund wichtig sein: Die Mieter/innen müssen im Streitfall nachweisen, dass eine objektive Gesundheitsgefährdung vorgelegen hat, dass z. B. bei asbestbelasteten Nachtspeicheröfen Asbestfasern in die Raumluft geraten sind. Dazu kann es erforderlich sein, vor Ausspruch der Kündigung ein Gutachten einzuholen, das im Beispielsfall nach einer Raumluftmessung erstellt wird. Der Vermieter muss die Kosten dieses Gutachtens nur dann tragen, wenn sich tatsächlich eine Gesundheitsgefährdung herausstellt und der Vermieter vorher erfolglos aufgefordert wurde, die Gefahrenquelle zu beseitigen.

Die fristlose Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und neuerdings auch nur dann, wenn sie begründet wird (§ 569 Abs. 4 BGB). Wenn z. B. gekündigt werden soll, weil Mängel nicht behoben wurden, sollte in das Kündigungsschreiben aufgenommen werden, aufgrund welcher Mängel gekündigt wird und es sollte auf die erfolglosen Aufforderungen, die Mängel zu beheben, hingewiesen werden.

Sonderkündigungsmöglichkeiten für Mieter

- **Versagung der Untermieterlaubnis, § 540 BGB**

Wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person oder auch generell ablehnt oder innerhalb einer von den Mieter/innen schriftlich gesetzten Frist nicht auf die Bitte um Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person (Name, Geburtsdatum und Beruf angeben) reagiert, können

Mieter mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen.

▪ **Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung, § 561 BGB**

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB geltend, können Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung bewirkt jeweils auch, dass die Mieterhöhung bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht eintritt. Eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen berechtigt dagegen nicht zur außerordentlichen Kündigung.

▪ **Ankündigung von Modernisierungen, § 554 Abs. 3 BGB**

Kündigt der Vermieter erhebliche Modernisierungsmaßnahmen an, so können Mieter/innen bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmittelteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Bei bloßen Instandsetzungsarbeiten oder kleineren Arbeiten wie z. B. der Einbau von Wasserzählern ist eine außerordentliche Kündigung nicht möglich.

▪ **Staffelvereinbarungen und Kündigungsausschluss, § 557a Abs. 3 BGB**

Ist ein Kündigungsausschluss zu Lasten der Mieter/innen oder ein Zeitmietvertrag und gleichzeitig eine Staffelmiete vereinbart worden, dann darf der Ausschluss des Kündigungsrechts nicht länger als vier Jahre gelten. Ist nach der vertraglichen Vereinbarung eine Kündigung in einem Staffelmietvertrag erst nach fünf Jahren möglich, können die Mieter/innen entgegen der Vereinbarung zum Ablauf des vierten Jahres nach Abschluss des Mietvertrages kündigen (z. B. Vertragsschluss 01.04.1998 – Kündigung möglich zum 31.03.02). Die Kündigungsfrist von drei Monaten muss allerdings eingehalten werden (Im Beispielfall muss die Kündigung spätestens am dritten Werktag des Januar 2002 beim Vermieter sein).

Noch ein wichtiger Hinweis:

Wenn ein Mieter keine Möglichkeit sieht, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen, dann sollte eine fristlose Kündigung des Vermieters nicht provoziert werden, um schnell aus einem langfristigen Mietverhältnis heraus zu kommen. Verursachen Mieter die Kündigung durch Nichtzahlung oder vertragswidriges Verhalten, dann sind sie verpflichtet, dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, der durch die kurzfristige Beendigung des Mietvertrages entsteht. Das heißt z. B., dass sie auch nach dem Auszug bis zur Neuvermietung, längstens aber bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist bzw. bis zum Ende eines Zeitmietvertrages, die Miete weiter zahlen müssen.

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 06/10.

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.
ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUNSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUNSTER.DE

ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.
Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.
Rufen Sie uns doch einfach an!