

Mieterkündigung



Unbefristete Mietverträge kann der Mieter jeder Zeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Er muss aber die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

Die dreimonatige Kündigungsfrist gilt seit dem 1. September 2001 grundsätzlich für Mieterkündigungen von unbefristeten Mietverträgen, unabhängig von der Wohndauer.

Lediglich bei älteren Mietverträgen, in denen ausdrücklich andere Kündigungsfristen, das heißt längere Kündigungsfristen individuell vereinbart wurden, könnte die Vereinbarung noch gültig sein. Fragen Sie im Zweifel Ihren örtlichen Mieterverein.

Haben Mieter und Vermieter einen Zeitmietvertrag abgeschlossen, muss der von beiden Seiten eingehalten werden. Während der geplanten Laufzeit des Vertrages kann auch der Mieter nicht kündigen. Er muss bis zum letzten Tag weiter die Miete und auch die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zahlen.

Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Mieter Sonderkündigungsrechte

Ankündigung einer Modernisierung

Der Vermieter muss den Mieter Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten ankündigen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieser Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

Beispiel: Der Mieter erhält eine Modernisierungsankündigung im März, die Überlegungsfrist läuft bis zum 30. April. Kündigt der Mieter bis dahin, endet das Mietverhältnis am 31. Mai.

Hat der Mieter bis dahin gekündigt, darf der Vermieter die Modernisierung in der Wohnung nicht durchführen, bevor die Wohnung geräumt ist.

Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Erhält der Mieter im März eine Mieterhöhung zum 1. Juni, kann er spätestens bis zum 31. Mai kündigen. Das Mietverhältnis endet dann zum 31. Juli.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Soll die Miete zum 1. Juni steigen, kann der Mieter Ende Mai kündigen, so dass das Mietverhältnis am 31. Juli endet.

Staffelmietvertrag

Ein Staffelmietvertrag - auch ein zeitlich befristeter - kann immer zum Ablauf des vierten Jahres gekündigt werden.

Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, ist das Mietverhältnis nicht automatisch beendet. Das Mietverhältnis wird vielmehr mit dem überlebenden Mieter bei einer Mietergemeinschaft oder mit dem Ehegatten des Mieters, den Angehörigen oder den Erben fortgesetzt.

Familienangehörige oder Ehegatten, die den Vertrag nicht mit unterschrieben haben, können innerhalb eines Monats nach dem Tode des Mieters kündigen. Stirbt ein allein stehender Mieter, können die Erben das Mietverhältnis nach einer Überlegungsfrist von einem Monat mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

Untermiete

Verweigert der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung, kann der Mieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Es sei denn, der vorgeschlagene Untermieter ist dem Vermieter nicht zumutbar.

Achtung!

Es reicht nicht aus, den Vermieter ganz allgemein um Erlaubnis zur Untervermietung zu bitten; es muss ihm eine konkrete Person vorgeschlagen werden.

Fristlose Kündigung

Unabhängig von diesen Sonderkündigungsrechten kann der Mieter fristlos kündigen, wenn er die Wohnung aufgrund erheblicher Wohnungsmängel nicht mehr vertragsgemäß nutzen kann oder wenn von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht, oder der Vermieter den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist.

Weitere Informationen in der Broschüre des Deutschen Mieterbundes »Kündigung und Mieterschutz«. Oder fragen Sie Ihren Mieterverein.

