



RATGEBER

Mieterkündigung

Stand: 03 / 2007

Wer eine neue Wohnung anmietet, muss wissen, wann er die alte Wohnung kündigen kann. Doppelmieten kann sich niemand leisten. Durch Mietrechtsänderungen zum 01. September 2001 und zum 01. Juni 2005 hat sich einiges geändert.

Welche Frist bei welchem Vertrag gilt, erläutert dieser Ratgeber. Folgendes gilt nur für die Kündigung, die Mieterinnen und Mieter aussprechen!!! Für die Kündigung eines Vermieters gelten andere Regeln!

Unbefristeter Vertrag – Zeitmietvertrag – Nachmieter

Dieser Ratgeber erläutert die Kündigungsfristen bei einem unbefristeten Vertrag. Anderes gilt bei einem Zeitmietvertrag. Ein solcher Zeitmietvertrag kann seit dem 1. September 2001 nur noch unter engen Voraussetzungen geschlossen werden. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist die Befristung unwirksam, es handelt sich dann auch um einen unbefristeten Vertrag. Ausnahmen bestehen aber bei Kündigungsverzichten! Hierüber informiert Sie *unser Ratgeber „Zeitmietvertrag“*.

Kündigung mit Dreimonatsfrist !!!

Mit welcher Frist ein unbefristeter Mietvertrag gekündigt werden kann, richtet sich seit dem 1. Juni 2005 nur noch nach der gesetzlichen Regelung, in nur einem Ausnahmefall kann hiervon durch den Mietvertrag abgewichen werden. Mit Wirkung zum 1. Juni 2005 ist eine gesetzliche Bestimmung in Kraft getreten, die bestimmt, dass alle Mietverträge über Wohnraum seit dem 1. Juni 2005 immer mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden können, unabhängig davon, ob im Vertragsformular (im sog. „Kleingedruckten“) eine längere Kündigungsfrist vereinbart wurde und unabhängig davon, wie lange das Mietverhältnis bereits besteht. Dieses bedeutet im Einzelnen:

- Unbefristete Verträge können seit dem 1. Juni 2005 immer mit einer 3- Monats-Frist gekündigt werden. Sofern der Vertrag längere Fristen vorsieht, ist diese vertragliche Bestimmung nichtig.
- Eine Ausnahme gilt dann, wenn im Mietvertrag längere Kündigungsfristen individualvertraglich (d. h. nicht im Vertragsformular und im Kleingedruckten) vereinbart wurden. Dieses ist dann der Fall, wenn Mieter und Vermieter bei Ab-

schluss des Mietvertrages ernsthaft über die Verlängerung der Kündigungsfrist verhandelt haben. Eine weitere Ausnahme gilt dann, wenn die kleingedruckte Vertragsklausel so lautet, dass sich der Vertrag immer wieder um eine Frist verlängert. Hier ist fachkundiger Rat notwendig!

- Erstmalig kann bei einem Mietvertrag mit Vertragsformular vereinbarten längeren Kündigungsfristen ab dem 1. Juni 2005 eine Kündigung mit dreimonatiger Frist erklärt werden. Eine solche Kündigung kann auch erklärt werden, wenn das Mietverhältnis zuvor bereits mit längerer Frist gekündigt worden war. Eine bereits laufende Frist kann auf diesem Wege abgekürzt werden!
- Für Erben eines Mieters hat sich nichts geändert. Nach dem Tod eines Mieters können der oder die Erben unabhängig von der Dauer und dem Inhalt des Mietvertrages mit Dreimonatsfrist kündigen.
- Aus Anlass einer Mieterhöhung oder der Ankündigung einer Modernisierung bestehen Sonderkündigungsrechte mit zwei Monaten (bei Mieterhöhung) oder einem Monat (bei Modernisierung).
- In besonderen Situationen besteht des Weiteren ein Recht auf fristlose Kündigung. In diesen Fällen lohnt es sich unbedingt, sich fachkundig beraten zu lassen.

Vorstehende Regeln gelten für alle Wohnraummietverträge, unabhängig davon wann diese abgeschlossen wurden!

Zur weiteren Abkürzung der Dreimonatsfrist besteht kein Anspruch darauf, einen Nachmieter stellen zu dürfen. In den meisten Fällen wird die Vermieterseite aber auch bereit sein, über Nachmieter zu verhandeln. In diesen Fällen lohnt es sich, sich fachkundig beraten zu lassen.

Fristberechnung

Eine Kündigung kann nur zum Ende eines Monats erklärt werden, auch dann, wenn das Mietverhältnis am 15. eines Monats begonnen hatte. Für die Fristberechnung kommt es auf das Eintreffen der Kündigung beim Vermieter an, nicht auf das Absenden oder den Post-

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



stempel! Wenn die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eintrifft, zählt dieser Monat noch als erster Monat der Frist.

Beispiel: Die Kündigung trifft am 3. Juni 2012 beim Vermieter ein, die Dreimonatsfrist erstreckt sich damit über den Juni, den Juli, den August 2012, die Kündigung wird zum 31. August 2012 wirksam. Nicht mitzuzählen bei den ersten drei Tagen des Monats sind Sonntage und gesetzliche Feiertage. Der Samstag zählt als Werktag, zählt bei den drei Tagen also mit!

Das Sonderkündigungsrecht der Erben

Wenn ein Mieter stirbt, können der/die Erben spätestens einen Monat nach Kenntnis des Erbfalls mit einer Dreimonatsfrist kündigen (§ 580 BGB), danach gelten die o.g. allgemeinen Regeln.

Unsere Empfehlung, falls Sie sich umfassend informieren wollen:

Das Mieterlexikon

das Standardwerk des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu allen wichtigen Mietproblemen über 700 Seiten, Nachschlagewerk für Fachleute und Laien - leichte Handhabung durch alphabetisch geordnete Stichworte (ca.500) - aktualisierte Neuauflage, für 13,00 € bei uns oder in jeder Buchhandlung erhältlich. (ISBN: 978 - 3- 933091 – 96 – 3)

Das Sonderkündigungsrecht bei einer Mieterhöhung

Wenn der Vermieter schriftlich eine Mieterhöhung nach dem Mietspiegel oder nach einer Modernisierung verlangt, kann das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt des Mieterhöhungsschreibens mit einer Frist von (weiteren) zwei Monaten gekündigt werden. Die Mieterhöhung entfällt dann.

Das Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung

Kündigt der Vermieter eine Modernisierung an, kann das Mietverhältnis bis zum Ablauf eines Monats nach Erhalt des Ankündigungsschreibens mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

Das Kündigungsschreiben

Eine Kündigung muss immer schriftlich erfolgen. Wenn mehrere Personen im Mietvertrag als Mieter aufgeführt werden, müssen alle Mieter im Briefkopf der Kündigung erscheinen und alle Mieter die Kündigung unterschreiben. Dieses gilt auch für den Vermieter. Nennt der Mietvertrag als Vermieter mehrere Personen, muss die Kündigung an alle Personen adressiert sein (und auch allen Personen zugehen).

Da es (für die Frist!) auf den Zugang der Kündigung beim Vermieter ankommt, sollten Sie dieses beweisen können. Am sichersten ist es, dem Vermieter die Kündigung unter Zeugen in den Briefkasten zu werfen, oder sich vom Vermieter den Erhalt der übergebenen Kündigung schriftlich bestätigen zu lassen. Bei Versand mit der Post sollte ein Einwurf-Einschreiben verwandt werden.

Musterbrief

„Mieterin/Mieter XY 01. Sept. 2012

Einwurf-Einschreiben

Frau/Herr
Vermieter

Sehr geehrte/r Frau/Herr ...,
hiermit kündige ich das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis zum

30. Nov. 2012.

Zur Vereinbarung eines Rückgabetermins werde ich mich noch gesondert mit Ihnen in Verbindung setzen.

Für eine kurze Bestätigung wäre ich dankbar.

Mit freundlichen Grüßen“

Weitere Informationen!

Zu Themen wie "Nachmieter" oder „Anmieten einer Wohnung“ sind bei uns und auf unserer Internetseite kostenlos weitere RATGEBER für Sie erhältlich

Sie erreichen uns:

Mietersverein Dortmund und Umgebung e.V.
Geschäftsstelle Dortmund, Kampstraße 4,
44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche)

Tel: (0231 / 55 76 56 - 0 / Fax: 55 76 56 16

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

montags – donnerstags 8.30 - 18.00 Uhr
freitags 8.30 - 14.00 Uhr

www.mvdo.de /
info@mietersverein-dortmund.de

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mietersverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mietersverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de