

Mietrechtstipp – 39

Das gilt für die Mieterkündigung

Unbefristete Mietverträge kann der Mieter jederzeit ohne Angabe von Gründen fristgemäß kündigen.

Die Kündigungsfrist für Mieter beträgt unabhängig von der Wohndauer drei Monate. Wenn im Mietvertrag ausdrücklich eine kürzere Kündigungsfrist für den Mieter vereinbart ist, kann der sich auf die kurze Kündigungsfrist berufen. 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 Miete zahlen. Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Mieter aber Sonderkündigungsrechte:

- Ankündigung einer Modernisierung: Kündigt der Vermieter im Mai eine Modernisierung an, kann der Mieter bis zum 30. Juni kündigen; das Mietverhältnis endet dann am 31. Juli.
- Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete: Soll zum 1. Juni die Miete erhöht werden, kann der Mieter spätestens zum 31. Mai kündigen. Das Mietverhältnis endet dann zum 31. Juli.
- Mieterhöhung nach Modernisierung: Soll die Miete zum 1. Juni steigen, kann der Mieter bis zum 3. Juni kündigen, so dass das Mietverhältnis am 31. August endet.
- Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten: Hier gelten dieselben Fristen wie bei einer Modernisierungsmieterhöhung.
- Mieterhöhung bei Sozialwohnungen: Soll die Miete zum 1. Juni angehoben werden, kann der Mieter bis zum 3. Juni kündigen; das Mietverhältnis endet dann zum 31. Juli.
- Versetzung von Beamten, Soldaten und Geistlichen: Die Kündigung ist mit einer Frist von drei Monaten möglich, allerdings nur für den 1. Termin nach Bekanntgabe der Versetzung.
- Staffelmietvertrag (normal): Ein Staffelmietvertrag - auch ein zeitlich befristeter - kann immer zum Ablauf des vierten Jahres gekündigt werden.
- Tod des Mieters: Der Ehegatte des Mieters, der den Vertrag mit unterschrieben hat, kann mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn er den nächst zulässigen Termin einhält. 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 mit einer Frist von drei Monaten zum nächst zulässigen Termin 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.

Unabhängig von diesen Sonderkündigungsrechten kann der Mieter fristlos kündigen, wenn er die Wohnung aufgrund schwerster Wohnungsmängel nicht mehr vertragsgemäß nutzen kann oder wenn von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht, oder der Vermieter seine mietvertraglichen Pflichten so schwer verletzt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.