

Das Merkblatt Nr. 18: Mieterkündigung und Kündigungsfrist

Das seit dem 1.9.2001 geltende neue Mietrecht sieht vor, dass Mieter mit einer Frist von 3 Monate kündigen können. Was ist aber mit Mietverhältnissen, die vor diesem Termin geschlossen wurden? Hier gibt es einige Ausnahmen:

- Eine Ausnahme gilt für Mietverhältnisse, bei denen längere Kündigungsfristen bewusst vereinbart worden sind. Das ist aber ganz selten vorgekommen.
- Die zweite Ausnahme ist ein zeitlich befristeter Kündigungsausschluss, d.h. das Mietverhältnis ist zwar auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann aber frühestens zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden.
- Weitere Ausnahmen von der kurzen Kündigungsfrist kann es noch in alten Mietverträgen geben, die zunächst bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen wurden und sich dann mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum, z.B. ein Jahr, verlängerten. Diese Verträge hat der Bundesgerichtshof für zulässig erachtet. Der Mieter kann zwar nach dem neuen Mietrecht einen solchen Vertrag mit drei Monaten Frist kündigen, aber nur zu dem Zeitpunkt, bis zu dem sich der Vertrag automatisch verlängert hat.

Der Mieterbund Rhein-Ruhr empfiehlt daher besonders Mietern mit älteren Mietverträgen, vor Ausspruch einer Kündigung zunächst eine Beratung einzuholen, ob der Vertrag wirklich jederzeit mit drei Monaten Frist gekündigt werden kann.

Wenn Sie tatsächlich eine längere als die 3-monatige Kündigungsfrist wirksam vereinbart haben oder durch einen zeitweiligen Kündigungsausschluss oder einen Zeitmietvertrag (siehe Merkblatt 19) gebunden sind, beachten Sie bitte folgendes:

- Ein Recht, mit Hilfe eines **Nachmieters** vorzeitig aus dem Vertrag herauszukommen, gibt es nur in ganz seltenen Härtefällen. Man kann eine solche Regelung aber vereinbaren, wenn der Vermieter dazu bereit ist.
- Wenn Ihr Vertrag eine **Staffelmietvereinbarung** enthält, kann das Kündigungsrecht nicht für mehr als 4 Jahre, gerechnet ab dem Abschluss der Staffelmietvereinbarung, ausgeschlossen werden.
- Ein zeitweiliger Kündigungsausschluss kann ganz oder teilweise unwirksam sein. Lesen Sie hierzu die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Denken Sie auch an die **gesetzlichen Sonderkündigungsmöglichkeiten**. Unter bestimmten Voraussetzungen können Mieter zur Kündigung mit kürzerer Frist, ohne Rücksicht auf längere mietvertragliche Fristen, berechtigt sein:

- Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgenden Monats kündigen. Die Kündigung tritt dann 2 Monate später in Kraft. Für Mieter von öffentlich gefördertem Wohnraum ("Sozialwohnung") gelten vergleichbare Vorschriften.
- Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, so gilt dasselbe.
- Noch kurzfristiger kann der Mieter schon kündigen, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen ankündigt: Bis zum Ende des darauf folgenden Monats kann gekündigt werden, und zwar mit Wirkung zum Ende des nächsten Monats. Das gilt allerdings nicht bei Bagatellmaßnahmen.
- Eine Kündigung mit 3-monatiger Frist ist möglich, wenn der Vermieter eine Untervermietung der Wohnung ablehnt.
- Eine fristlose Kündigung ist denkbar, wenn die Wohnung mit so schwerwiegenden Mängeln behaftet ist, dass ein Verbleiben unzumutbar bzw. mit Gesundheitsgefahren verbunden wäre.

Bevor man von einer dieser Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch macht, sollte man sich aber unbedingt vom *Mieterbund Rhein-Ruhr* beraten lassen. Fehler können nämlich teuer werden (Prozesskosten, doppelte Mietzahlung).