

Aktuelle Informationen zu Mieterkündigung und Kündigungsfristen

Ein Kernstück der Mietrechtsreform, die am 1. September 2001 in Kraft getreten ist, war die neue Kündigungsfristregelung. Danach können Mieter einen unbefristeten Mietvertrag unabhängig von der Wohndauer immer mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Seit dem 18. Juni 2003 muss aber eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 240/02 u.a.) beachtet werden. Für Mietverträge, die schon vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform abgeschlossen waren und in denen die alten, gestaffelten Kündigungsfristen erwähnt bzw. vereinbart sind, gelten diese weiter.

Die Streitfrage, ob die neuen und kurzen Kündigungsfristen für Mieter auch auf so genannte Altverträge anzuwenden sind, hat Juristen und Gerichte fast zwei Jahre beschäftigt. Grund hierfür ist eine handwerklich missglückte Formulierung des Gesetzgebers. Der wollte die kurze, dreimonatige Kündigungsfrist für alle Mieterkündigungen, unabhängig von der Wohndauer und unabhängig von der Frage, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Leider hat der Gesetzgeber diesen Willen nicht so eindeutig zum Ausdruck gebracht und formuliert. Deshalb erfolgte am 18. Juni 2003 die Quittung des Bundesgerichtshofes. Der Deutsche Mieterbund (DMB) fordert, das Gesetz jetzt sofort zu korrigieren.

Bis zur Neufassung und Korrektur der gesetzlichen Kündigungsfristregelung gilt bei unbefristeten Mietverträgen:

I. Mietvertragsabschluss nach dem 1. September 2001:

Kündigungsfrist für Mieter: Immer 3 Monate.

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer und Mietzeit - zwischen 3 und 9 Monaten, bis zu einer Mietdauer von 5 Jahren - 3 Monate Kündigungsfrist, bei mehr als 5 Jahren - 6 Monate, und bei mehr als 8 Jahren – 9 Monate.

II. Mietvertragsabschluss vor dem 1. September 2001:

Fall 1: Keine Regelung zu den Kündigungsfristen im Mietvertrag:

Kündigungsfrist für Mieter: 3 Monate

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer und Mietzeit zwischen 3 und 9 Monaten.

Fall 2: Im Mietvertrag steht, dass die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen gelten sollen:

Kündigungsfrist für Mieter: 3 Monate

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer und Mietzeit zwischen 3 und 9 Monaten.

Fall 3: Im Mietvertrag ist vereinbart, dass die Kündigungsfristen des § 565 BGB (altes Recht) gelten sollen, oder der § 565 Abs. 2, BGB wird wörtlich wiederholt oder im Vertragstext abgedruckt: „Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach 5, 8 und 10 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils 3 Monate“:

Kündigungsfrist für Mieter: Je nach Wohndauer – zwischen 3 und 12 Monaten.

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer – zwischen 3 und 12 Monaten.

Fall 4: Im Mietvertrag wird die Regelung des § 565 Abs. 2, BGB sinngemäß wiederholt, zum Beispiel: „Die Kündigungsfrist beträgt in den ersten 5 Jahren 3 Monate, nach 5 Jahren Wohndauer verlängert sie sich auf 6 Monate, nach 8 Jahren auf 9 Monate und nach 10 Jahren auf 12 Monate.“:

Kündigungsfrist für Mieter: Je nach Wohndauer – zwischen 3 und 12 Monaten.

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer – zwischen 3 und 12 Monaten.

Fall 5: Im alten „DDR-Mietvertrag“ ist geregelt, dass die Kündigungsfrist 14 Tage beträgt:

Kündigungsfrist für Mieter: 14 Tage

Kündigungsfrist für Vermieter: Je nach Wohndauer – zwischen 3 und 9 Monaten.

Achtung: Soweit die Kündigungsfrist von der Wohndauer abhängt, ist die Mietzeit bis zum Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner entscheidend.

III. Mit „falschen“ Fristen gekündigt:

Der Mieter hat mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt, es gelten aufgrund der BGH-Entscheidung die alten, längeren, von der Wohndauer abhängigen Kündigungsfristen (vgl. Ziffer II, Fall 3 und Fall 4):

1. Es ist keine erneute Kündigung erforderlich. Die Kündigung selbst bleibt wirksam. Das Mietverhältnis endet aber erst mit Ablauf der Kündigungsfrist. Das heißt, je nach Wohndauer nach 3, 6, 9 oder 12 Monaten.
2. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter wohnen bleibt bzw. die Miete bis zum Ende der (langen) Kündigungsfristen weiter zahlt.

3. Ist der Mieter bereits ausgezogen, hat die Wohnungsübergabe stattgefunden und sind alle Schlüssel zurückgegeben, kann hierin eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses gesehen werden. Der Vermieter hat keine weiteren Ansprüche.

IV. Lange Kündigungsfristen – Ausweg Nachmieter?

Die Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Mietzeit bzw. vor Ablauf der langen, 6-, 9- oder 12-monatigen Kündigungsfristen durch Stellung eines Nachmieters ist nur ausnahmsweise möglich.

Erste Voraussetzung ist, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Vertragsbeendigung hat. Das bejaht die Rechtsprechung beispielsweise, wenn

- er aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen muss;
- er wegen einer schweren Erkrankung umziehen muss, zum Beispiel in ein Alters- oder Pflegeheim;
- sich Familiennachwuchs ankündigt und die bisherige Wohnung deshalb zu klein wird;
- er heiraten will und die Wohnung für zwei Personen nicht geeignet ist.

Zweite Voraussetzung ist, dass der Mieter dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Nachmieter vorschlägt. Entscheidend ist hier vor allem die Frage, ob der potenzielle Nachmieter geeignet und willens ist, die geforderte Miete in der Wohnung zu zahlen.

V. Sonderkündigungsrechte

Soweit aufgrund der BGH-Rechtsprechung bei Altverträgen lange gesetzliche Kündigungsfristen zu beachten sind, der Mieter aber das Mietverhältnis kurzfristig beenden will, muss geklärt werden, ob Sonderkündigungsrechte eingreifen. Nach dem Gesetz sind Sonderkündigungsrechte – in der Regel mit einer Kündigungsfrist von 2 bis 3 Monaten - zum Beispiel in folgenden Fällen möglich:

- **Mieterhöhung auf Vergleichsmiete:** Verlangt der Vermieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, kann der Mieter bis zum Ende seiner Überlegungsfrist kündigen, und zwar zum Ende des übernächsten Monats.
- **Ankündigung der Modernisierung:** Der Vermieter muss Modernisierungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten ankündigen. Kommt die Modernisierungsankündigung des Vermieters, kann der Mieter bis zum Ablauf des darauf folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen.
- **Mieterhöhung nach Modernisierung:** Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und fordert er jetzt die 11-prozentige Modernisierungsmieterhöhung, kann der

Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens kündigen, und zwar zum Ablauf des übernächsten Monats.

- **Mieterhöhung für Sozialwohnungen:** Verlangt der Vermieter einer Sozialwohnung eine Mieterhöhung, kann der Mieter bis zum 3. Werktag des Monats kündigen, in dem die erhöhte Miete gezahlt werden soll, und zwar zum nächsten Monatsende.
- **Verbot der Untermiete:** Will der Mieter seine Wohnung an einen Dritten untervermieten, benötigt er die Erlaubnis des Vermieters. Schlägt der Mieter einen konkreten Untermieter vor und lehnt der Vermieter ohne triftige Gründe diesen Untermieter ab, kann der Mieter mit Dreimonatsfrist kündigen.

VI. Wer hilft weiter?

Allgemeine Informationen rund um das Thema Kündigungen in der Mieterbund-Broschüre: „Kündigung und Mieterschutz“, 5 Euro, oder im „Mieterlexikon“, 12 Euro. Erhältlich bei allen örtlichen Mietervereinen oder zu bestellen unter www.mieterbund.de bzw. DMB-Verlag, 10169 Berlin.

Konkrete Rechtsberatung bei allen 350 örtlichen DMB-Mietervereinen. Den nächstgelegenen Mieterverein findet man unter www.mieterbund.de, Stichwort „Vereine“, oder unter der zentralen Rufnummer 01805 / 835 835.

Telefonische Erstberatung, 0900 / 12 000 12, täglich von 10.00 bis 20.00 Uhr, 2 Euro pro angefangene Minute.