

## **Beendigung von Wohnraummietverhältnissen**

1. Kündigung des Mietverhältnisses
    - 1.1 Ordentliche Kündigung
      - 1.1.1 durch Mieter.
      - 1.1.2 durch Vermieter
    - 1.2 Außerordentliche (fristlose) Kündigung
  2. Zeitmietvertrag
  3. Mietaufhebungsvertrag
  4. Altmietverträge (vor dem 01.Sept. 2001)
- .....

### **1.1 Ordentliche Kündigung**

#### **Kündigungsfristen für den Mieter**

**1.1.1 Der Mieter** kann ein Mietverhältnis über Wohnräume bis zum 3. Werktag des Monats für das Ende des übernächsten Monats, also mit einer **Frist von 3 Monaten**, kündigen (§ 573 c Abs. 1 BGB). Dies gilt unabhängig von der Länge der Mietzeit. Die Kündigung muss ausdrücklich am 3. Werktag eines Monats zugegangen sein; der Samstag gilt hier als Werktag. Fällt der Fristablauf auf einen Sonn – oder Feiertag, so gilt der nachfolgende Werktag als Stichtag.

#### **Eine Angabe von Gründen ist nicht notwendig.**

Die Kündigung ist **schriftlich** mitzuteilen (§ 568 Abs. 1 BGB) - sinnvoll mit Einschreiben/Rückschein oder sog. Einwurf-Einschreiben – und muss **unterzeichnet** sein.

Ist ein Mietvertrag von mehreren Personen abgeschlossen worden, so gilt die Kündigung nur von und gegen alle. Ebenso müssen alle Mieter die Kündigung unterschreiben.

#### **Kündigungsfristen für den Vermieter**

**1.1.2 Will der Vermieter** kündigen, muss er sich an die **gestaffelten Kündigungsfristen** des § 573 c Abs. 1, Satz 2 BGB halten, die sich nach der Dauer des Mietverhältnisses richten.

Bis zu einer Mietdauer von fünf Jahren gilt eine Frist von drei Monaten, bei einer Dauer von mehr als fünf Jahren gilt eine Frist von sechs Monaten und bei einer Dauer von über acht Jahren eine Frist von neun Monaten. Auch hier gilt es, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats zugegangen sein muss.

Weiter kann der Vermieter einen Mietvertrag **nicht ohne Angabe von Gründen kündigen**, d.h. er muss ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben.

§ 573 Abs.2 BGB gibt beispielhaft drei Gründe für ein solches berechtigtes Interesse an:

- der Mieter hat seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt ( z.B. Mietrückstände, wiederholt verspätete Mietzinszahlung)
- sog. „Eigenbedarf“ des Vermieters
- sog. „Verwertungskündigung“, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde

## 1.2 Außerordentliche Kündigung

Beide Vertragsparteien können einen Mietvertrag nach § 543 Abs. 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein „wichtiger Grund“ vorliegt.

Gem. § 543 Abs.2 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn z.B.

- dem Mieter die Mietsache ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird oder
- der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet oder sie einem Dritten unbefugt überlässt oder
- der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses für zwei aufeinander folgende Termine in Verzug ist

Die fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen und der "wichtige Grund" muss im Schreiben genannt werden. Beruht der Kündigungsgrund auf Vertragsverletzungen einer Seite, so ist in der Regel vor der Kündigung eine Abmahnung erforderlich. Diese kann nach § 543 Abs.3 BGB nur entfallen, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht, bei Mietverzug und aus sonstigen besonderen Gründen.

## 2. Regelungen bei einem Zeitmietvertrag

Voraussetzung für die zulässige Befristung eines Mietvertrages ist nach § 575 BGB: Der Vermieter muss nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Hausstandes (Definition wie bei Eigenbedarf ) nutzen wollen, oder
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahme durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- Räume an einen zu Dienstleistung Verpflichteten übergeben wollen

Der Vermieter muss dem Mieter den zutreffenden Grund bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt haben; die Verwendungsabsicht muss konkret (d.h. der konkrete Sachverhalt) und nicht nur schlagwortartig benannt werden.

Eine gesetzlich festgelegte Höchstdauer für den Zeitmietvertrag gibt es nicht.

### 3. Mietaufhebungsvertrag

Mit dem sogenannten Mietaufhebungsvertrag vereinbaren Mieter und Vermieter die Beendigung eines Mietverhältnisses und die entsprechenden Bedingungen. Ein Mietaufhebungsvertrag kann jederzeit geschlossen werden. Beide Parteien müssen jedoch mit der Beendigung einverstanden sein.

Bei einer Personenmehrheit auf einer Vertragsseite müssen alle dem Vertrag zustimmen.

Mietaufhebungsverträge sind formlos gültig; eine Schriftform ist daher entbehrlich, wird aber aus Beweisgründen empfohlen.

### 4. Altmietverträge Neue Kündigungsfristen bei

#### Altmietverträgen

#### Was müssen Mieter mit Altmietverträgen beachten?

Der Mieter, der eine Wohnung vor dem 1. September 2001 angemietet hat, und dessen Mietvertrag zu den Kündigungsfristen folgende Formularklausel enthält: "Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate." kann seit dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes in 2005 unabhängig von seiner Mietzeit mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist den Mietvertrag kündigen. Die neue Kündigungsfrist gilt nur für solche Kündigungen des Mieters, die dem Vermieter ab dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zugehen.

Entsprechendes gilt, wenn diese Regelung sinngemäß in einer Formularklausel wiedergegeben wird. Dies ist zum Beispiel bei folgender Vereinbarung der Fall: "Die Kündigungsfrist für beide Vertragsteile beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums bis zu fünf Jahre verstrichen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als zehn Jahre verstrichen sind."

## **Was müssen Vermieter mit Altmietverträgen beachten?**

Für den Vermieter bleibt es in diesen Fällen bei den ursprünglich vereinbarten Fristen. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn sich die oben dargestellte Formalklausel auf eine Regelung der Kündigungsfristen für den Mieter beschränkt. In diesem Fall gelten für den Vermieter die Kündigungsfristen des [§ 573 c Abs. 1 S. 2 BGB](#), d.h. er kann auch nach einer Mietdauer von mehr als zehn Jahren mit einer neunmonatigen Kündigungsfrist den Vertrag kündigen.