



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Kündigung durch die Mieter



Auch Mieterinnen und Mieter müssen bei der Kündigung des Mietvertrages bestimmte Formalien beachten, da die Kündigung ansonsten nicht wirksam ausgesprochen ist.

Die Kündigung ist nur unter Wahrung bestimmter Fristen ordnungsgemäß. In einzelnen Fällen gibt es Sonderkündigungsmöglichkeiten, durch die die Kündigungsfristen verkürzt werden, oder das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Die ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung des Mieters muss im Gegensatz zu der des Vermieters nicht begründet werden. Sie muss aber schriftlich erklärt und kann nur zum Ende eines Monats ausgesprochen werden. Geht sie dem Vermieter bis zum 3. Werktag eines Monats zu, dann zählt dieser Monat bei der Berechnung der Frist mit. Der Samstag gilt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes dabei als Werktag! Die Mieter müssen den Zugang der Kündigung im Streitfall beweisen können. Sie sollten die eigenhändig unterschriebene Kündigung daher entweder mit Einschreiben/Rückschein verschicken oder im Beisein einer Zeugin oder eines Zeugen in den Briefkasten des Vermieters werfen. Eine Kündigung per Telefax oder E-Mail ist unwirksam.

Gibt es mehrere Mieter im Mietvertrag, muss die Kündigung von allen ausgesprochen und unterschrieben werden, auch von denen, die schon lange ausgezogen sind (es sei denn, sie wurden einvernehmlich aus dem Mietvertrag entlassen). Möglich ist, dass ein Mieter auch im Namen der anderen kündigt, wenn er der Kündigung eine Originalvollmacht des Mitmieters beifügt. Natürlich ist die Kündigung auch an alle Vermieter zu richten, wenn es mehrere gibt. An die Verwaltungsfirma sollte die Kündigung nur geschickt werden, wenn die Mieter wissen, dass diese auch zum Empfang von Kündigungen berechtigt ist.





Seit In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 gilt für Mieter unabhängig von der Wohndauer eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, § 573 c BGB. Für vor dem 01.09.2001 abgeschlossene Mietverträge gilt seit dem 01.06.2005: Ist eine längere Frist durch vorformulierte Klauseln vereinbart, so gilt für die Mieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Wurde eine längere Kündigungsfrist durch Einzelvereinbarung ausgehandelt, dann gilt sie grundsätzlich auch weiterhin.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Kündigungsmöglichkeit weiterhin für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden kann. Ein vertraglicher Kündigungsausschluss ist aber in der Regel unwirksam, wenn er für mehr als vier Jahre vereinbart wurde.

Fristlose Kündigung

Das Mietverhältnis kann fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der so gravierend ist, dass den Mietern die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist bzw. bis zum Mietende nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:

- **Erheblicher Vertragsverletzung, § 543 Abs. 1 BGB**
Dies ist z. B. der Fall, wenn der Vermieter gewalttätig wird oder die Wohnung ohne Erlaubnis des Mieters betritt. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es bei einem schweren Vertragsverstoß nicht. Der Vertragsverstoß muss jedoch von den Mietern bewiesen werden können (Zeugen!).

- **Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB**

Wenn der Vermieter einen nicht unerheblichen Mangel (z. B. defekte Heizung, starke Feuchtigkeit) nicht beseitigt, können Mieter unter Umständen fristlos kündigen. Kleinere Mängel wie ein tropfender Wasserhahn lösen das Kündigungsrecht nicht aus. Die Kündigung ist nur möglich, wenn der Vermieter vorher von den Mietern schriftlich und mit angemessener Frist aufgefordert wurde, den Mangel zu beseitigen (Musterbrief siehe Info 4 „Mängel und Instandsetzung“).

Die Zustellung des Aufforderungsschreibens müssen die Mieter beweisen können (Einwurf beim Vermieter mit Zeugen oder Einschreiben/Rückschein).

- **Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB**

Wenn die Wohnung Mängel hat, die die Gesundheit der Mieter gefährden, besteht ebenfalls ein Recht zur fristlosen Kündigung. Hier ist es nicht erforderlich, dem Vermieter vor Ausspruch der Kündigung eine Frist zur Beseitigung der Wohnungsmängel zu setzen. Diese Kündigung ist nur in Ausnahmefällen ratsam, denn die Mieter müssen nachweisen können, dass eine objektive Gesundheitsgefährdung vorliegt. Eine Erkrankung reicht nicht aus, um eine Kündigung zu begründen, da in der Regel nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, dass sie nur auf die Wohnsituation zurückzuführen ist.

Es ist auch in diesen Fällen empfehlenswert, dem Vermieter eine Frist zur Beseitigung der Mängel (z. B. Feuchtigkeit/Schimmel) zu setzen und erst nach erfolglosem Fristablauf zu kündigen.

Die fristlose Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt, und auch nur dann, wenn sie begründet wird (§ 569 Abs. 4 BGB). Wenn z. B. gekündigt werden soll, weil Mängel nicht behoben wurden, sollte in das Kündigungsschreiben aufgenommen werden, aufgrund welcher Mängel gekündigt wird, und es sollte auf die erfolglosen Aufforderungen die Mängel zu beheben, hingewiesen werden.



Sonderkündigungsmöglichkeiten für Mieter

Diese sind interessant für diejenigen, die einen Zeitmietvertrag, einen Vertrag mit langer Kündigungsfrist oder Kündigungsausschluss vorzeitig beenden wollen.

■ Versagung der Untermieterlaubnis, § 540 Abs. 1 BGB

Wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person oder generell ablehnt oder innerhalb einer von den Mietern schriftlich gesetzten Frist nicht auf die Bitte um Erlaubnis zur Untervermietung an eine bestimmte Person (Name, Geburtsdatum und Beruf angeben) reagiert, können Mieter mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen.

■ Mieterhöhung, § 561 Abs.1 BGB

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB (siehe Info 5 „Mieterhöhung“ und Info 7 „Modernisierung“) geltend, können Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsschreibens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung bewirkt jeweils auch, dass die Mieterhöhung bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht eintritt. Eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen berechtigt nicht zur außerordentlichen Kündigung.

■ Bauliche Maßnahmen, § 555e BGB

Kündigt der Vermieter erhebliche Modernisierungsmaßnahmen an, so können Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmittelteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen.

Bei bloßen Instandsetzungsarbeiten oder kleineren Arbeiten wie z. B. Einbau von Wasserzählern ist eine außerordentliche Kündigung nicht möglich.

■ Staffelfvereinbarung und Kündigungsausschluss, § 557a Abs. 3 BGB

Ist ein Zeitmietvertrag oder ein Kündigungsausschluss zu Lasten der Mieter vereinbart und gleichzeitig eine Staffelmiete, dann darf der Ausschluss des Kündigungsrechtes nicht länger als vier Jahre gelten. Die Vereinbarung eines längeren Kündigungsausschlusses ist unwirksam. Ist er durch vorformulierte Vertragsklauseln vereinbart, hat das zur Folge, dass das Kündigungsrecht des Mieters nicht eingeschränkt ist. Er kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: **040/431 394-0**



Musterbrief

(Per Einschreiben/Rückschein oder Einwurfeinschreiben)

An den Vermieter Absender
Sehr geehrte(r) Herr/Frau (Name),

Kündigung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr ...,

hiermit kündige ich/kündigen wir ... unser Mietverhältnis über die Wohnung ... (Adresse) zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Nach meiner/unserer Berechnung ist das der ... (Datum).

(Bei fristloser Kündigung oder Ausübung eines Sonderkündigungsrechts Begründung hinzufügen)

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschriften sämtlicher Mieter)

Noch zwei wichtige Hinweise

- Wenn die Mieter keine Möglichkeit sehen, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen, dann sollte eine fristlose Kündigung des Vermieters nicht provoziert werden, um schnell aus einem langfristigen Mietverhältnis herauszukommen. Verursachen Mieter die Kündigung durch Nichtzahlung oder vertragswidriges Verhalten, dann sind sie verpflichtet, dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, der durch die kurzfristige Beendigung des Mietvertrages entsteht. Das heißt z. B., dass sie auch nach dem Auszug bis zur Neuvermietung, längstens aber bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist bzw. bis zum Ende eines Zeitmietvertrages, die Miete weiter zahlen müssen.
- Die Kautions darf nicht eigenmächtig am Ende der Mietzeit „abgewohnt“ werden!

Stand 01/2014

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de