

Kündigung durch Mieter*innen



17

Auch Mieter*innen 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 Sonderkündigungs möglichkeiten, durch die die Kündigungsfristen verkürzt werden, oder das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

Die ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung von Mieter*innen muss im Gegensatz zu der von Vermieter*innen nicht begründet werden. Sie muss aber schriftlich erklärt und kann nur zum Ende eines Monats ausgesprochen werden. Geht sie der Vermieter*in 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*innen 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 Zeug*in in den Briefkasten der Vermieter*in werfen. Eine Kündigung per sms oder E-Mail ist unwirksam.

Gibt es mehrere Mieter*innen 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*e Mieter*in auch im Namen der anderen kündigt, wenn der Kündigung eine Originalvollmacht der Mitmieter*in beige fügt wird. Natürlich ist die Kündigung auch an alle Vermieter*innen zu richten, wenn es mehrere gibt. An die Verwaltungsfirma sollte die Kündigung nur dann geschickt werden, wenn die Mieter*innen wissen, dass diese auch zum Empfang von Kündigungen berechtigt ist.



Seit In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1. September 2001 gilt für Mieter*innen unabhängig von der Wohndauer eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, § 573c BGB. Für vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Mietverträge gilt seit dem 1. März 2005: Ist eine längere Frist durch vorformulierte Klauseln vereinbart, so gilt für die Mieter*innen 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 Mieter*innen die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der regulären Kündigungsfrist bzw. bis zum Mietende nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere in folgenden Fällen vor:

■ Erhebliche Vertragsverletzung, § 543 Abs. 1 BGB

Dies ist z. B. der Fall, wenn die Vermieter*in gewalttätig wird oder die Wohnung ohne Erlaubnis der Mieter*in betritt. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es bei einem schweren Vertragsverstoß nicht. Der Vertragsverstoß muss jedoch von den Mieter*innen bewiesen werden können (Zeug*in!).

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

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

Eine Frist muss nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann gesetzt werden, wenn mit dem Wohnungsmangel eine Gesundheitsgefährdung einhergeht. Eine Fristsetzung ist nur in Ausnahmefällen entbehrlich. Ob die vorliegen, sollte rechtzeitig vorher in einem Beratungsgespräch bei MhM geklärt werden.

Die Zustellung des Aufforderungsschreibens müssen die Mieter*innen beweisen können (Einwurf bei der Vermieter*in mit Zeug*in oder Einschreiben / Rückschein).

Die fristlose Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt, und auch nur dann, wenn sie begründet wird (§ 569 Abs. 4 BGB). Wenn zum Beispiel 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*innen

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

■ **Mieterhöhung, § 561 Abs. 1 BGB**

Machen Vermieter*innen eine Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB (siehe Info 5 »Mieterhöhung« und Info 7 »Modernisierung«) geltend, können Mieter*innen 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, § 555 e BGB**

Kündigt die Vermieter*in erhebliche Modernisierungsmaßnahmen an, so können Mieter*innen bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmeldung 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.

■ **Staffelvereinbarung und Kündigungsausschluss, § 557 a Abs. 3 BGB**

Ist ein Zeitmietvertrag oder ein Kündigungsausschluss zu Lasten der Mieter*innen 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 der Mieter*in nicht eingeschränkt ist. Die Vermieter*in 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 die Vermieter*in (Name)
(Anschrift)

Absender*in/nen
Ort, (Datum)

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 Sonderkün-
digungsrechts Begründung hinzufügen)

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschriften sämtlicher Mieter*innen)

Noch zwei wichtige Hinweise

■ Wenn die Mieter*innen keine Möglichkeit sehen, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen, dann sollte eine fristlose Kündigung der Vermieter*in nicht provoziert werden, um schnell aus einem langfristigen Mietverhältnis herauszukommen. Verursachen Mieter*innen die Kündigung durch Nichtzahlung oder vertragswidriges Verhalten, dann sind sie verpflichtet, Vermieter*innen den Schaden zu ersetzen, der durch die kurzfristige Beendigung des Mietvertrages entsteht. Das heißt zum Beispiel, 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 Kaution darf nicht eigenmächtig am Ende der Mietzeit »abgewohnt« werden!

Stand 7 / 2021

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

www.mhmhamburg.de