

# MIET- VERTRAG

## Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags



Wer sich um eine Wohnung bewirbt, bekommt in der Regel vom Vermieter einen fertigen Mietvertrag vorgelegt. Doch Mieter/innen und Vermieter sind juristisch gleichberechtigte Partner und sollen als solche die Vertragsbedingungen frei miteinander aushandeln.

Was vom Vermieter vorgelegt wird, ist nicht notwendigerweise verbindlich und es ist nicht immer alles wirksam vereinbart, was schwarz auf weiß gedruckt steht – mitunter selbst dann nicht, wenn Sie es unterschrieben haben!

Andererseits gibt es Vertragsbestimmungen, die Sie nur nach reiflicher Überlegung unterschreiben sollten, weil sie später nicht mehr rückgängig zu machen sind.

Und schließlich stellt sich eines Tages die Frage: „Wie komme ich wieder aus dem Vertrag heraus?“ – z. B. bei beabsichtigtem Wohnungswechsel oder notwendiger Haushaltsauflösung.

Unsere Infoschrift soll Ihnen helfen, sich Klarheit über Ihre tatsächlichen Rechte und Pflichten zu verschaffen und einen Überblick zu bekommen, worauf Sie achten sollten.

**Achtung:** Für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gelten Übergangsregelungen. Diese sind besonders bei Zeitmietverträgen, Verträgen mit Verlängerungsklausel und hinsichtlich der vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten. In diesem Fall und auch bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter empfehlen wir, eine Beratungsstelle aufzusuchen.

### ■ Was ist ein Mietvertrag?

Durch den Abschluss eines Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, Ihnen die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Sie als Mieter/in sind verpflichtet, die Wohnung nur im festgelegten Rahmen zu benutzen und

dafür einen bestimmten Preis, die Miete, zu bezahlen.

Ein Mietvertrag erfordert mindestens eine Einigung darüber,

- wer Mieter/in und wer Vermieter ist,
- welche Wohnung ver-/gemietet wird,
- wann das Mietverhältnis beginnt und
- wie hoch die Miete ist.

Mietverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Form, sie können mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Der mündliche Vertrag ist jedoch die Ausnahme. Deshalb behandeln wir im Folgenden nur den schriftlichen Mietvertrag.

### ■ Formularmietverträge

Fast immer verwenden die Vermieter vorgedruckte Verträge (so genannte Formularmietverträge), die im Fachhandel erhältlich sind oder von den Hausbesitzerorganisationen herausgegeben werden.

Manche Vermieter verwenden auch selbst entwickelte, besonders ausgeklügelte Vertragsformulare. Oft werden am Schluss des Formulars Zusatzvereinbarungen angefügt. Verwendet der Vermieter diese Zusatzklauseln häufiger in seinen Mietverträgen, so sind diese ebenfalls als Formularklauseln einzustufen.

## ■ Unabdingbare Mieterrechte

Die unser Mietrecht regelnden gesetzlichen Bestimmungen enthalten sowohl zwingende (= unabdingbare) Vorschriften als auch nicht zwingende (= abdingbare) Vorschriften.

Alle Vereinbarungen in Mietverträgen, die gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen, sind nichtig – d. h. trotz Ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag gilt in diesen Punkten ausschließlich das Gesetz.

Zu diesen durch keinerlei Vertrag oder Vereinbarung aufzuhebenden unabdingbaren Rechten zählen insbesondere:

- der Kündigungsschutz
- das Recht auf Mängelbeseitigung
- das Recht auf Mietminderung
- die Begrenzung und Verzinsung der Kaution
- das Verbot einer Vertragsstrafe.

Null und nichtig ist z. B. folgende Vereinbarung in einem Mietvertrag: „Bei Auszug des Mieters innerhalb des ersten Jahres wird eine Verwaltungsgebühr von 100 Euro einbehalten.“

Unwirksam sind aber auch alle Regelungen im Mietvertrag, die sittenwidrig sind, z. B. folgende Bestimmungen:

- „Die Übernachtung von Besuchern ist nicht gestattet.“
- „Die Dusche darf nur bis 22 Uhr benutzt werden.“
- „Der Vermieter darf die Mieträume jederzeit betreten.“

## ■ Unwirksame Klauseln

Klauseln in Formularmietverträgen, mit denen der Vermieter einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen diktieren will, die die Mieter/innen unangemessen und übermäßig benachteiligen, sind unwirksam, weil sie gegen die Bestimmungen zur „Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (§§ 305 bis 310 BGB) verstoßen. Erweist sich eine Klausel als unwirksam, so tritt an ihre Stelle die gesetzlich vorgesehene Regelung. Das bedeutet: Womit der Vermieter Sie unzulässig (weil übermäßig) belasten wollte, fällt auf ihn selbst zurück.

Beispiele für solche unwirksamen Klauseln:

- „Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen.“
- „Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer des Mietverhältnisses auf seine Kosten Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Abflüsse, Öfen, Herde, Heizungs- und Kochgeräte, Heizkörperventile, Warmwasserbereiter, Kühlschränke und dergleichen in gebrauchsfähigem Zustand zu

erhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.“

- „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und in folgenden Zeitabständen durchzuführen: Küchen, Bäder, Duschen alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle fünf Jahre, Nebenräume alle sieben Jahre.“

**Aber:** Vertrauen Sie nicht auf Veröffentlichungen in den Medien zur Unwirksamkeit von mietvertraglichen Klauseln, wenn nicht der volle Wortlaut der Klausel wiedergegeben ist – das Gericht prüft immer nur die ihm vorgelegte Formulklausel und entscheidet anhand des konkreten Wortlauts über deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit. Ob die Klausel in Ihrem Mietvertrag mit der als unwirksam eingestuft identisch ist, sollten Sie unbedingt in der Beratungsstelle prüfen lassen, bevor Sie die Forderungen Ihres Vermieters zurückweisen oder erfüllen.

## ■ Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

Viele Mietverträge enthalten eine Zusatzklausel, wonach Mieter/innen so genannte kleine Instandhaltungen ganz oder anteilig selbst bezahlen sollen (Kleinreparaturklausel). Eine solche Klausel ist nur mit genau bestimmten Einschränkungen zulässig – lassen Sie sich beraten, wenn Sie eine Kleinreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag entdecken.

Schönheitsreparaturen können durch den Mietvertrag grundsätzlich auf die Mieter/innen abgewälzt werden, unter Umständen auch die Erstenovierung. Doch bevor Sie zum Pinsel greifen, sollten Sie sich lieber erst beraten lassen! (Siehe zu beiden Punkten auch unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“.)

## ■ Mietpreis

Der Mietpreis ist abhängig von der Wohnraumart und unterscheidet sich nach preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum.

Bei preisgebundenem Wohnraum handelt es sich um Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und um steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwandsdarlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau). Alles andere gehört zum preisfreien Wohnraum.

Für Sozialwohnungen gilt die Kostenmiete, die durch eine von der Investitionsbank Berlin – IBB – genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden muss.

Bei preisfreien Wohnungen findet die Miethöhe ihre Obergrenze in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), der eine Überschreitung der üblichen Entgelte – in Berlin also in der Regel der Mietspiegelwerte – um mehr als 20% als ordnungswidrig und damit als unzulässig einstuft, wenn die überhöhte Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen, also unter Ausnutzung einer Mangellage, gefordert wurde. Aber Achtung: Es müssen beide Voraussetzungen vorliegen! Die über der nach dem Mietspiegel liegende ortsübliche Miete lässt sich leicht nachweisen, problematisch ist der Nachweis, dass der Vermieter bei der Mietvereinbarung eine Mangellage ausgenutzt hat. Nach der gegenwärtigen Rechtsprechung hat der Mieter die Einzelheiten seiner Wohnungssuche

darzulegen und der BGH hat entschieden: „Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet.“ (BGH, Urteil vom 13.04.2005 – VIII ZR 44/04) Vereinbaren Sie deshalb nicht leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung auf spätere Herabsetzung! Lassen Sie sich beraten. Es kann sogar ein Mietpreis zulässig sein, der bis zu 50% über den üblichen Entgelten liegt – wenn denn ein solcher „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist“ und kein „auffälliges Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters“ besteht (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG). Das Fordern einer Wuchermiete ist nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) unter Strafe gestellt. Mietwucher liegt vor, wenn der Vermieter unter vorsätzlicher Ausnutzung z. B. einer Zwangslage der Mieter/innen oder ihrer Unerfahrenheit oder ihrem Mangel an Urteilsvermögen eine Miete fordert, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht. Davon kann man ausgehen, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt.

Für die Verfolgung von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. In der Praxis kommt eine strafrechtliche Anwendung dieses Paragraphen kaum vor.

## ■ Mietsicherheit (Kaution)

Meist verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit.

Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkaution. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Betriebskosten) betragen. Der Mieter/die Mieterin kann die Kaution in drei Monatsraten zahlen.

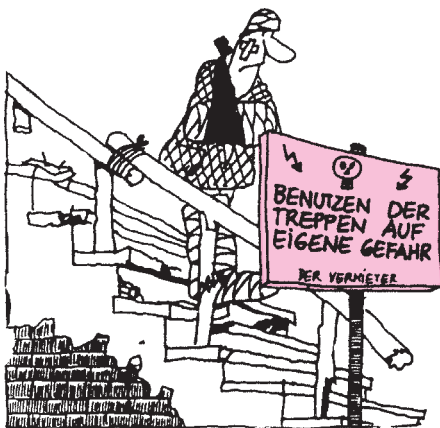
Der Vermieter muss die Kaution von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die Zinsen erhöhen die Kautionssumme.

Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Kaution – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber beim Auszug des Mieters/der Mieterin nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB). Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, ist der neue Vermieter zur Rückgewähr nur verpflichtet, wenn er die Kaution vom vorherigen Vermieter erhalten hat.

## ■ Maklerprovision

Vielfach beauftragen die Vermieter einen Makler, der für die Wohnungsvermittlung von den Mieter/innen eine Provision verlangt.

Einen Anspruch auf eine Provision hat der Makler nur dann, wenn zwischen ihm und dem Mieter ein Vertrag besteht und wenn er dem Mieter eine Wohnung nachgewiesen oder vermittelt hat und über diese Wohnung ein Mietvertrag zustande gekommen ist (§ 2 Wohnungvermittlungsgesetz). Der Makler darf keine Provision verlangen, wenn: – das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung



lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird

- er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist
- er rechtlich oder wirtschaftlich an der Gesellschaft, die Eigentümerin der Wohnung ist, beteiligt ist
- es sich bei der Wohnung um eine öffentlich geförderte oder andere preisgebundene Wohnung handelt.

Die Maklerprovision darf maximal das Doppelte der Monatsmiete (ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist) zuzüglich Mehrwertsteuer betragen. Einen Vorschuss darf der Makler nicht verlangen. Auch Schreibgebühren dürfen in der Regel nicht vereinbart werden (§ 3 Wohnungsvermittlungsgesetz).

Vorsicht ist auch bei Wohnungsvermittlungsvereinen geboten, denn diese verlangen häufig Gebühren oder Beiträge, bevor sie eine Wohnung vermittelt haben – das ist unzulässig.

Auch bei Fragen zu Maklerverträgen und -provision können Sie sich in unseren Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.

## ■ Abstandszahlungen

Oft werden für das bloße Freimachen der Mietwohnung Abstandszahlungen gefordert. Das ist nach § 4 a des Wohnungsvermittlungsgesetzes verboten. Das Verbot gilt für alle Wohnungsarten. Ablösungsverträge, d. h. die entgeltliche Übernahme von Möbeln und Einrichtungsgegenständen des Vormieters, sind grundsätzlich wirksam. Unwirksam sind jedoch Preisvereinbarungen in derartigen Verträgen, wenn der Preis für die Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände im auffälligen Missverhältnis zum Wert steht.

Schwierig dürfte trotz der Rechtslage der Beweis für eine Preisüberhöhung sein. Sie sollten daher immer eine Liste der übernommenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände anfertigen und den Zustand möglichst durch Zeugen bestätigen lassen.

Auch Umzugskosten dürfen sich die ausziehenden Mieter/innen von den nachziehenden in nachgewiesener Höhe erstatten lassen.

Beträge, die Sie dem bisherigen Mieter oder dem Vermieter zu Unrecht gezahlt haben, können Sie zurückfordern. Der Anspruch verjährt regelmäßig in drei Jahren, gerechnet ab der Zahlung (§§ 195, 199 BGB; Überleitungsvorschrift Artikel 229 § 12 EGBGB).

## ■ Staffelmietverträge

Staffelmieten (§ 557 a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Zwischen den jeweiligen Erhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Die Miete erhöht sich somit automatisch, ohne dass es einer Mitteilung bedarf! Die Höhe der Staffelmiete wird durch das Wirtschaftsstrafgesetz begrenzt.

Zusätzliche Mieterhöhungen, z.B. für Modernisierung (§ 559 BGB), sind in diesem Zeitraum unzulässig – lediglich Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) dürfen weitergegeben werden, wenn es im Vertrag steht.

## ■ Indexmietverträge

Es kann auch vereinbart werden, dass die Miete nach § 557 b BGB „durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt wird“ (Dieser Preisindex wurde zwischenzeitlich in „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, kurz VPI umbenannt). Wie beim Staffelmietvertrag muss die Miete ein Jahr unverändert sein, Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) und Erhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB) bleiben unberücksichtigt. Achtung: Erhöhungen nach Modernisierung darf der Vermieter beim Indexmietvertrag nur verlangen, wenn er die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Im Gegensatz zur Staffelmiete muss die Änderung der Indexmiete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Lassen Sie sich vor dem Abschluss eines Indexmietvertrags auf jeden Fall anwaltlich beraten.

## ■ Unbefristete Mietverträge

Wird beim Vertragsabschluss nicht ausdrücklich ein Endzeitpunkt oder ein bestimmter Zeitraum für das Mietverhältnis vereinbart, so läuft es auf unbestimmte Zeit (unbefristet) – und zwar so lange, bis es durch Kündigung seitens einer der Vertragsparteien oder durch Aufhebungsvertrag endet. Der Vermieter kann Ihnen nur schriftlich und mit einem gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wirksam kündigen (siehe unsere Infoschrift „Kündigung“). Mieter/innen können ohne Grund kündigen, müssen jedoch die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten (Näheres siehe unter „Kündigung des unbefristeten Mietvertrags“).

## ■ Befristete Mietverträge

Ist das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, spricht man von einem befristeten Mietvertrag oder Zeitmietvertrag.

Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann der Zeitmietvertrag weder vom Vermieter noch vom Mieter durch ordentliche Kündigung beendet werden. Mieter und Vermieter können das Mietverhältnis bei Vorliegen von gesetzlich definierten Gründen außerordentlich kündigen. Auch Sonderkündigungsrechte können die vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrags ermöglichen (Näheres siehe unter „Sonderkündigungsrechte“).

Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn ein gesetzlich definierter Befristungsgrund vorliegt und der Vermieter dem Mieter/innen beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung des Vertrags schriftlich mitteilt.

Als Gründe für eine Befristung werden vom Gesetzgeber anerkannt (§ 575 BGB):

Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit:

- 1) die Wohnung für sich, für seine Familienangehörigen oder für zu seinem Haushalt gehörende Personen (Eigenbedarf) nutzen

- 2) die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden

- 3) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Frühestens vier Monate vor Fristablauf können Sie vom Vermieter verlangen, Ihnen binnen eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Besteht der Grund unverändert fort, müssen Sie die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz.

Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn Ihnen der Vermieter erst verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können Sie die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen. Da der Zeitmietvertrag einerseits keinen Kündigungsschutz bietet und Sie andererseits langfristig binden kann, sollten Sie einen solchen Vertrag nur nach gewissenhafter Überlegung abschließen.

Aber: Einfache Zeitmietverträge – d. h. Mietverträge, die ohne gesetzlich zugelassenen und ohne schriftlich genannten Befristungsgrund abgeschlossen werden, sind nicht wirksam befristet. Sie sind dann nicht an die unzulässig vereinbarte Mietdauer gebunden.



**Vorsicht:** Verwechseln Sie nicht Befristung und Kündigungsausschluss! Es gibt Vermieter, die einen Kündigungsausschluss in den Mietvertrag aufnehmen – nach der Rechtsprechung ist die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses zumindest für die Dauer von bis zu vier Jahren zulässig. Überlegen Sie gut, ob Sie sich darauf einlassen können.

## ■ Vertragspartner

Vertragspartner sind alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben: Entsprechend müssen das Mietverhältnis betreffende Erklärungen immer von allen unterschrieben bzw. an alle adressiert werden. Wenn ein Vertragspartner auszieht, haftet er weiter für die Mietzahlung, solange er nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag entlassen ist. Wenn ein Ehepartner nachträglich in eine Wohnung zuziehen will, kann der Vermieter dies in der Regel nicht ablehnen. Er muss ihn aber nicht in den Mietvertrag aufnehmen. Der Mieter sollte dem Vermieter den Zuzug jedenfalls mitteilen. Für die Aufnahme von Lebenspartnern ist die Erlaubnis

des Vermieters erforderlich, diese wird er aber schwerlich verweigern können (siehe unsere Infoschrift „Untermiete“).

Bei Scheidung kann das Familiengericht die Wohnung einem der Ehepartner zuweisen.

Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin haben Ehepartner bzw. Lebensgefährten ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis. Auch Kinder oder andere Haushaltsangehörige haben unter bestimmten Umständen ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag. Wollen Sie als berechtigte Person das Mietverhältnis nicht fortsetzen, müssen Sie dies dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters/der Mieterin mitteilen (§ 563 BGB).

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter/innen, so wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Treten beim Tod des Mieters/der Mieterin keine berechtigten Personen in das Mietverhältnis ein bzw. wird es nicht durch berechtigte Personen fortgesetzt, wird es mit den Erben fortgesetzt (§ 564 BGB). Falls Sie betroffen sind, sollten Sie sich individuell beraten lassen.

## ■ Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Solange Sie in Ihrer Wohnung wohnen, gilt auch Ihr Mietvertrag. Sie sind keinesfalls verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschließen oder in Änderungen einzelner Vertragsbestimmungen einzuwilligen – auch dann nicht, wenn die Hausverwaltung wechselt oder wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird (siehe auch unsere Infoschriften „Eigentümerwechsel“ oder „Umwandlung“). Ein neuer Mietvertrag bringt fast immer Verschlechterungen – lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen nicht wieder gutzumachenden Fehler begehen.

Das Original Ihres Mietvertrags sollten Sie niemals aus der Hand geben: Bewahren Sie es gut auf und fertigen Sie sich zur Sicherheit eine Kopie an.

## ■ Kündigung

### Kündigung des unbefristeten Mietvertrags durch Mieter/innen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch Mieter/innen beträgt grundsätzlich drei Monate, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Eine andere Vereinbarung darf aber nicht zum Nachteil des Mieters sein – sie ist dann unwirksam. Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen und bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen, damit dieser Monat mitzählt (§ 573 c Abs. 1 BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat.

Bei „Altverträgen“, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gelten wirksam individuell vereinbarte längere Fristen auch für die Mieter/innen weiter. Bei Mietverträgen, die ab dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gilt für die Mieter/innen immer die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist, unabhängig von der Mietdauer. Sie sollten die vertragliche Vereinbarung in Ihrem Mietvertrag in einer Beratungsstelle anwaltlich prüfen lassen.

Die kürzeren Kündigungsfristen für Mieter/innen in gültigen DDR-Mietverträgen gelten als vereinbart und haben somit weiter Bestand.

## Verlängerte Kündigungsfristen für den Vermieter

Für den Vermieter verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist in Abhängigkeit von der Mietdauer. Sie beträgt sechs Monate bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren und neun Monate bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren.

Diese Fristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen für den Vermieter vereinbart werden.

## Nachweis des Zugangs

Achtung! Sie müssen die Kündigung so zustellen, dass Sie im Streitfall den Zugang nachweisen können.

Dazu haben Sie drei Möglichkeiten:

- Einschreiben und Rückschein
- Einwurf in den Briefkasten beim Vermieter oder Verwalter im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennen muss
- Übergabe an den Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich die Entgegennahme auf Ihrer Kopie des Schreibens quittieren lassen (sonst: Zeugen, s. o.)

## Sonderkündigungsrechte für Mieter/innen

Sie haben als Mieter/Mieterin in einer Reihe von Fällen ein Sonderkündigungsrecht. Je nachdem, welcher Kündigungsgrund vorliegt, sind besondere Fristen zu beachten oder es gilt die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist. Wir führen hier die wichtigsten Fälle an:

- Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).  
Beispiel: Zugang im Lauf des Monats August, Kündigung bis Ende Oktober zu Ende Dezember (bei Sozialwohnungen ist die Kündigungsfrist um jeweils einen Monat kürzer).
- Bei Ankündigung einer erheblichen Modernisierung können Sie in dem Monat, der auf die Ankündigung folgt, zum Ende des darauf folgenden Monats kündigen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin können überlebende Mieter/innen bzw. die Erben das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist kündigen (§§ 563 a, 564 BGB).
- Bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete haben die Mieter/innen das Recht, die Wohnung mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).

## Außerordentliche fristlose Kündigung durch Mieter/innen

Schließlich haben die Mieter/innen in bestimmten Fällen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, wenn ein wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt und ihnen nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung fortzusetzen (§ 543

BGB). Dieses Recht gilt aber nur, wenn es in angemessener Zeit nach Eintritt des Grundes für diese Art Kündigung ausgeübt wird (Ausnahme: Gesundheitsgefährdung). Auch ist es in bestimmten Fällen erforderlich, dem Vermieter vorher Gelegenheit zur Abhilfe zu geben bzw. ihn abzumahnern. Gesetzliche Kündigungsgründe sind z. B.:

- eine schwerwiegende Vertragsverletzung des Vermieters (z. B. persönliche Beleidigung, Hausfriedensbruch)
- die Nichtgewährung des Gebrauchs der Wohnung
- die Gefährdung der Gesundheit.

In jedem Fall sollten Sie sich vor Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung mietrechtlich beraten lassen.

## ■ Mietaufhebungsvertrag

Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten, einen Mietvertrag fristgemäß oder fristlos zu kündigen, bleibt es den Vertragspartnern, also dem Mieter/der Mieterin und dem Vermieter, unbenommen, sich einvernehmlich über die – auch vorzeitige – Beendigung des Mietverhältnisses zu einigen, und zwar in Form eines Aufhebungsvertrags mit frei vereinbarter Frist. Dies gilt natürlich auch für Mieter/innen mit Zeitmietverträgen.

## ■ Kündigung durch den Vermieter

Unsere Infoschrift „Kündigung“ informiert Sie über die Möglichkeiten und Gründe sowie die formellen Anforderungen für Kündigungen des Vermieters und über die Kündigungsschutzregelungen für die Mieter/innen.

**Zum Schluss sei nochmals betont: Diese Infoschrift hat Ihnen eine Reihe von Informationen und Tipps vermittelt – sie ersetzt aber nicht die im konkreten Fall notwendige mietrechtliche Beratung.**



## BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.

### Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 [www.bmg-ev.de](http://www.bmg-ev.de)