



VORZEITIGE BEENDIGUNG und SONDERKÜNDIGUNGSRECHTE

Viele Mieter wissen nicht, dass sie sich aus einem Zeitmietvertrag nicht ohne weiteres vorzeitig lösen können.

Achtung: Dies gilt auch für vor dem 01.09.2001 abgeschlossene einfach befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel (z. B. um ein Jahr, wenn es nicht fristgerecht zu der vereinbarten festen Mietzeit gekündigt wird). Diese Altverträge sind nach der Rechtsprechung nach wie vor rechtswirksam.

Die gleiche Problematik stellt sich auch in den Fällen eines wirksam vereinbarten Kündigungsausschlusses. In dieser Konstellation verzichtet der Mieter bei einem unbefristeten Mietverhältnis einseitig oder wechselseitig mit dem Vermieter für eine bestimmte Dauer auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Einzelheiten hierzu in unseren „Mietrechts-Fragen brandaktuell - Der Kündigungsausschluss“).

Nachfolgend finden Sie einen Überblick über die Möglichkeiten und Gelegenheiten einer vorzeitigen Vertragsbeendigung. Wegen der Besonderheiten im Einzelfall sollten Sie jedoch rechtzeitig die Beratung aufsuchen, bevor Sie kündigen, und sich damit viel Ärger und Geld sparen.

Einvernehmliche Vertragsaufhebung

Im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Vermieter können sie jeden Mietvertrag unabhängig von Laufzeit und Kündigungsfrist zu jedem beliebigen Zeitpunkt aufheben (beenden). Fragen Sie am besten schriftlich beim Vermieter an, ob er einverstanden ist, dass das Mietverhältnis zu dem von Ihnen gewünschten

Termin endet, und bitten um schriftliche Bestätigung. Kündigen Sie aber noch nicht, sonst verbauen Sie sich eventuell die nachfolgend beschriebenen Möglichkeiten.

Bestätigt Ihnen der Vermieter nicht rechtzeitig und schriftlich den gewünschten Termin als Ende der Mietzeit, sollten Sie die Beratung aufsuchen.

Unbefristetes Mietverhältnis ab dem 01.09.2001

Die Kündigungsfrist für die mieterseitige Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse wurde für ab dem 01.09.2001 geschlossene Verträge unabhängig von der Mietdauer auf **drei Monate** verkürzt.

Diese Frist gilt in der Regel auch für sog. „Altmietverträge“, welche vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden (Details hierzu siehe **Merkblatt „Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse“**).

Das Nachmietergerücht

besagt, dass Sie als Mieter aus einem befristeten Mietvertrag ohne weiteres auch vorzeitig aussteigen oder eine lange Kündigungsfrist abkürzen können, indem sie drei Ersatz- bzw. Nachmieter anbieten.

Darauf besteht aber nur dann ein Anspruch, wenn es ausdrücklich so vereinbart wurde, d.h. wenn eine sogenannte Nachmieterklausel in Ihrem Vertrag enthalten ist. Dies ist leider nur in den wenigsten Mietverträgen der Fall (Einzelheiten hierzu in unseren „Mietrechts-Fragen brandaktuell - Nachmieter“).

Anspruch auf vorzeitige Vertragsauflösung

Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Vermieter - auch dann, wenn keine „Nachmieterklausel“ im Vertrag enthalten ist - ausnahmsweise verpflichtet sein, Sie binnen 3 Monaten aus einem befristeten Mietverhältnis vorzeitig zu entlassen bzw. einer Verkürzung der Kündigungsfrist auf 3 Monate zuzustimmen. Voraussetzung dafür ist, dass eine fristgerechte Vertragsbeendigung aufgrund besonderer Umstände für Sie **unzumutbar** ist und Sie einen zuverlässigen **Ersatzmieter** für die Restlaufzeit stellen. Solche besonderen Umstände, die im Kündigungsschreiben darzulegen sind, können sein: Vom Arbeitgeber veranlasste Versetzung an einen auswärtigen Arbeitsplatz, Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim, Heirat oder Familienzuwachs, wodurch die derzeitige Wohnung zu klein würde. **Kein** Anspruch besteht insbesondere dann, wenn Sie beabsichtigen, in eine bessere, billigere oder lediglich verkehrsgünstigere Wohnung umzuziehen.

Sonderkündigung mit besonderen Fristen

In den beiden nachfolgenden Fällen haben Sie als Mieter ein Sonderkündigungsrecht: Der Vermieter kündigt Ihnen eine Modernisierung oder eine Mieterhöhung an. Sie können dies - ohne die Rechtmäßigkeit des Vermieteranliegens zu prüfen - zum Anlass nehmen, den Mietvertrag unter Einhaltung besonderer Fristen (vorzeitig) zu kündigen. Die vorgenannten Son-

derkündigungsrechte sind unabdingbar, d.h. sie gelten auch dann, wenn vertraglich etwas anderes vereinbart wurde. Maßgeblich für die Fristeinholung ist das Eingangsdatum Ihres Schreibens beim Vermieter.

Sonderkündigung nach Modernisierungsankündigung

Kündigt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen an und handelt es sich nicht lediglich um Bagatellmaßnahmen, können Sie bis zum Ende des auf die Ankündigung **folgenden** Monats mit Wirkung zum Ablauf des **nächsten** Monats (und nur zu diesem Termin!) kündigen. Bis dahin brauchen Sie die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden (§ 555e Abs. 1 BGB).

- Beispiel: Die Modernisierungsankündigung geht dem Mieter im März zu. Die Kündigungserklärung ist dann bis 30. April (Zugang beim Vermieter) möglich. Das Mietverhältnis endet am 31. Mai.

Sonderkündigung nach Mieterhöhungsverlangen

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung im Vergleichsmietverfahren (§ 558 BGB) oder nach einer durchgeführten Modernisierung (§ 559 BGB), so sind Sie berechtigt, bis zum Ende des **zweiten** Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des **übernächsten** Monats (und nur zu diesem Termin!) zu kündigen. Die Mieterhöhung trifft sie dann nicht mehr (§ 561 Abs. 1 BGB).

- Beispiel: Das Mieterhöhungsverlangen geht dem Mieter im März zu. Die Kündigungserklärung ist dann bis 31. Mai (Zugang beim Vermieter) möglich. Das Mietverhältnis endet am 31. Juli.

Sonderkündigung mit Dreimonatsfrist

Staffelmietvereinbarung

Insbesondere bei Zeitmietverträgen wird häufig vereinbart, dass sich die Miete zu mietvertraglich festgelegten Zeitpunkten automatisch um bestimmte Beträge erhöht. Ist eine solche Staffelmiete wirksam vereinbart, darf das Kündigungsrecht des Mieters gem. § 557 a Abs. 3 BGB aber nicht um mehr als 4 Jahre eingeschränkt werden. D. h. bei Zeitmietverträgen, die für längere Zeit als 4 Jahre abgeschlossen sind und eine Staffelmietvereinbarung enthalten, kann der Mieter erstmals zum Ablauf des 4. Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung unter Einhaltung der Dreimonatsfrist und Berufung auf die o.g. Vorschrift kündigen. Diese Kündigungsmöglichkeit kann auch noch später, solange der Zeitmietvertrag läuft, genutzt werden.

- Beispiel: Es besteht ein Zeitmietvertrag für den Zeitraum 01.09.2011 bis 31.08.2017; im Mietvertrag ist eine wirksame Staffelmietvereinbarung enthalten. Erstmalige Kündigungsmöglichkeit ist hier zum 31.08.2015. Die Kündigung müsste dem Vermieter drei Monate vorab, d.h. bis spätestens am 3. Werktag im Juni 2015 zugehen.

Tod des Mieters

Der Tod eines Mieters beendet nicht automatisch das Mietverhältnis. Es bestehen sowohl für Verwandte, Haushaltsangehörige als auch Erben mehrere Möglichkeiten, das Mietverhältnis fortzusetzen oder - ggf. auch vorzeitig - zu beenden. Aufgrund der unterschiedlichsten Fallgestaltungen ist hier eine **Beratung** erforderlich. (Achtung: Beim Tod des Mieters gibt es auch ein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter!)

Verweigerter Untervermieterlaubnis

Das Sonderkündigungsrecht gem. § 540 Abs. 1 BGB kann in sonst „aussichtslosen Fällen“ die Möglichkeit einer Sonderkündigung geben. Es ist das einzige Sonderkündigungsrecht, das vom Mieter selbst „provoziert“ werden kann. Lehnt nämlich der Vermieter die Untervermietung ab, so löst dies die Möglichkeit der Kündigung mit Dreimonatsfrist aus. Dabei ist zu beachten:

- Die Erlaubnis zur Untervermietung der - auch gesamten - Wohnung muss für eine oder mehrere konkret benannte Person/en schriftlich (Zustellung per Übergabe-einschreiben mit Rückschein oder ggf. per Boten) beantragt werden. Am besten ist es natürlich, wenn diese Person/en tatsächlich interessiert ist/sind, die Wohnung von Ihnen unterzumieten.
- Fristsetzung mit Datum (mindestens 3 Wochen, festes Datum) ist erforderlich.
- Nach schriftlicher Ablehnung durch den Vermieter oder sofort nach Fristablauf ist die Kündigung unter Hinweis auf § 540 Abs. 1 BGB unverzüglich zu erklären.

Gibt der Vermieter - entgegen aller Erfahrung - die Erlaubnis zur Untervermietung, entsteht natürlich kein Sonderkündigungsrecht; es bleibt aber wenigstens die Möglichkeit, die Kosten durch die Untervermietung zu reduzieren.

Sollten Sie die „Notbremse“ Sonderkündigungsrecht bei verweigerter Untervermieterlaubnis benutzen müssen, ist es erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig beraten lassen.