

Richard Walter

Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Richard Walter
- Rund ums Haus -

Häufig gestellte Fragen rund um die Kündigung eines Mietverhältnisses

Welche Kündigungsfristen gelten für den Mieter?

Die Kündigungsfristen richten sich in erster Linie nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen. Schauen Sie deshalb zunächst in Ihren Mietvertrag.

Wurde ein Mietvertrag auf **unbestimmte Zeit** geschlossen oder wird auf die **gesetzliche Frist** verwiesen, so kann ein Mieter den Mietvertrag **bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zum Ablauf des übernächsten Monats** unter Wahrung der Schriftform ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

- (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
- (3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Dabei gilt zu beachten:

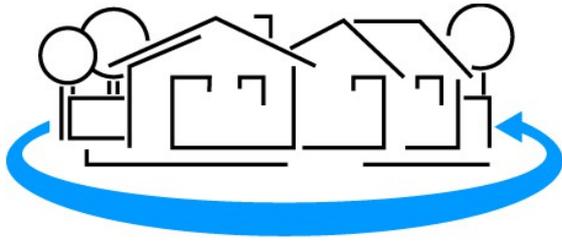
Die Kündigung muss ihrem Vermieter oder dessen bevollmächtigten Vertreter bis **spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats** zugestellt sein. Hier zählt ein Samstag zu den Werktagen. Bei einer späteren Zustellung verlängert sich die Kündigungsfrist um einen Kalendermonat.

Was bedeutet ein Kündigungsverzicht?

Vermieter und Mieter können im Mietvertrag einen beidseitigen Kündigungsverzicht vereinbaren. Dies bedeutet, dass beide Vertragsparteien für den **Zeitraum des vereinbarten Kündigungsverzicht** im Rahmen eines auf unbestimmte Zeit laufenden Mietverhältnisses darauf verzichten, eine einseitige Kündigungserklärung zur ordentlichen Beendigung eines Mietverhältnisses abzugeben.

In seinem Urteil vom 8. 12. 2010 (VIII ZR 86/10) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein solcher Kündigungsverzicht für maximal vier Jahre (48 Monate) vereinbart werden kann. Für die Berechnung des Vierjahreszeitraums ist dabei als Anfangszeitpunkt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und nicht der Vertragsbeginn oder der Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung maßgebend. Endzeitpunkt ist hingegen nicht derjenige Zeitpunkt, zu dem der Mieter die Kündigung erstmalig erklären kann, sondern derjenige Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann.

In der Praxis bedeutet dies, dass zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr als 48 Monate liegen dürfen.



Richard Walter

Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Richard Walter
- Rund ums Haus -

Ist ein gültiger Kündigungsverzicht vereinbart, so richtet sich der Zeitpunkt für die Beendigung des Mietverhältnisses nach der Formulierung der entsprechenden Klausel.

Wie muss ein Mietverhältnis gekündigt werden?

Die Kündigung eines Mietverhältnisses **muss** in schriftlicher Form erfolgen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 568 Form und Inhalt der Kündigung

- (1) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.
- (2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ [574](#) bis [574b](#) rechtzeitig hinweisen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 126 Schriftform

- (1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.
 - (2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.
 - (3) Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.
 - (4) Die schriftliche Form wird durch die notarielle Beurkundung ersetzt.

Aus der schriftlichen Kündigung muss der der Wille zur Beendigung des Mietverhältnisses **aller Beteiligten der kündigenden Vertragspartei** (je nachdem welche Vertragspartei – Mieter oder Vermieter kündigt) eindeutig erkennbar sein.

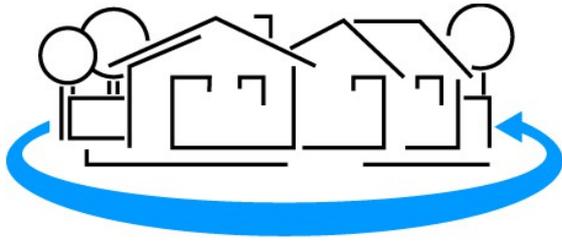
Die Kündigung muss von allen **Beteiligten der kündigenden Vertragspartei** eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichen unterzeichnet werden.

Kann ein Mietvertrag per E-Mail, SMS oder Fax gekündigt werden?

Diese Frage muss mit einem **NEIN** beantwortet werden.

Gemäß § 568 BGB in Verbindung mit § 126 BGB **bedarf die Kündigung der Schriftform**. Das Kündigungsschreiben muss **eigenhändig durch Namensunterschrift** unterzeichnet werden. Da sowohl die Unterschrift in einer SMS als auch die in einer E-Mail nicht handschriftlich, sondern auf elektronischem Wege erzeugt wird, scheiden diese als Übermittlungsform für eine Kündigung aus.

Daraus folgt: Eine Kündigung in dieser Form ist gemäß § 125 BGB unwirksam.



Richard Walter
- Rund ums Haus -

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 125 Nichtigkeit wegen Formmangels

Ein Rechtsgeschäft, welches der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, ist nichtig. Der Mangel der durch Rechtsgeschäft bestimmten Form hat im Zweifel gleichfalls Nichtigkeit zur Folge.

Gleiches gilt auch für den Fall, wenn die E-Mail eine eingescannte handschriftliche Unterschrift enthält.

Begründung:

Für die Wahrung der Schriftform reicht es nicht aus, dass der Kündigende ein Schriftstück verfasst, das eine eigenhändige Unterschrift enthält. Auch dessen Absendung allein genügt nicht, um von einer formgerechten Kündigung ausgehen zu können. **Entscheidend** ist es nämlich, dass dem **Empfänger** die Kündigung mit der handschriftlichen **Originalunterschrift** auch **zugeht**. Wird eine handschriftliche Unterschrift eingescannt, z.B. für ein **Computerfax**, enthält das elektronisch vorhandene Dokument bereits nicht mehr die Originalunterschrift. Diese befindet sich ausschließlich auf dem unterschriebenen Papier. Folglich wird bereits kein mit einer Originalunterschrift versehenes Dokument an den Empfänger abgesandt.

Bei dem Versand einer handschriftlich unterzeichneten Kündigung per **Fax** wird zwar ein mit einer Originalunterschrift versehenes Dokument an den Empfänger versandt. Das eigentliche Originaldokument geht dem Empfänger allerdings nicht zu. Dieser erhält nur eine **Kopie** und das Schriftstück mit der Originalunterschrift verbleibt beim Absender.

Muss eine Kündigung durch die andere Vertragspartei schriftlich bestätigt werden?

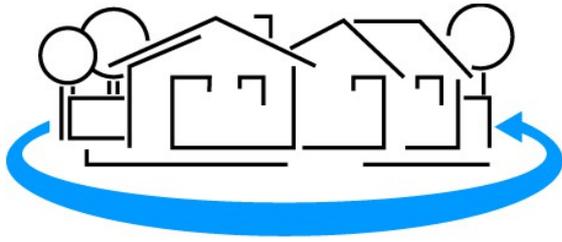
Bei einer Kündigung handelt es sich um eine **einseitige Willenserklärung** und bedarf deshalb **nicht** der **Annahme** und somit **Bestätigung** durch die andere Vertragspartei.

Es ist allerdings zu beachten, dass die Kündigung nicht nur formgerecht erfolgt, sondern dass von der kündigenden Vertragspartei der fristgerechte Zugang der Kündigung bei der anderen Vertragspartei gegebenenfalls gerichtsfest bewiesen werden muss. Aus diesem Grund sollte sich die kündigende Partei den fristgerechten Zugang des Kündigungsschreiben durch die andere Vertragspartei bestätigen lassen.

Kann bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern der Vertrag nur von einem Mieter gekündigt werden, um aus dem Vertragsverhältnis auszusteigen (Teilkündigung)?

Eheleute, Lebens- oder Wohngemeinschaften schließen in der Regel gemeinsam einen Mietvertrag ab. Möchte dann nur einer der Mitmieter für sich alleine das Mietverhältnis beenden, während der oder die anderen Vertragspartner das Mietverhältnis fortsetzen wollen, taucht die obige Frage immer wieder auf.

Mehrere Mieter sind sogenannte Gesamtschuldner gem. § 421 BGB. Daraus folgt, dass jeder Mieter dem



Richard Walter - Rund ums Haus -

Vermieter gegenüber zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis verpflichtet ist. Dies gilt sowohl für die Zahlung der Miete, die Durchführung von Schönheitsreparaturen oder auch die Leistung der Kautions.. Der Vermieter kann die gesamte Leistung in voller Höhe von jedem Mieter verlangen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 421 Gesamtschuldner

Schulden mehrere eine Leistung in der Weise, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, der Gläubiger aber die Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist (Gesamtschuldner), so kann der Gläubiger die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner ganz oder zu einem Teil fordern. Bis zur Bewirkung der ganzen Leistung bleiben sämtliche Schuldner verpflichtet.

Daraus folgt, dass bei einem **gemeinsam geschlossenen Mietvertrag** das Mietverhältnis nur dadurch beendet werden kann, dass **alle** Mieter den Vertrag kündigen. Auch ein Vermieter kann einen Mietvertrag nur **allen** Mietern gegenüber kündigen.

Dies bedeutet: Ein Mieter einer **Mietergemeinschaft** (Eheleute, Lebens- oder Wohngemeinschaft) kann zwar aus der Wohnung ausziehen. Er bleibt allerdings aufgrund des bestehenden Mietvertrages Vertragspartner und ist als Gesamtschuldner vollumfänglich haftbar.

Das Ausscheiden eines Mieters aus einer Mietergemeinschaft ist nur möglich, wenn alle übrigen Vertragsparteien, also sowohl **Mitmieter** als auch **Vermieter** diesem **freiwillig** zustimmen und bedarf in diesem Fall eines sogenannten **Aufhebungsvertrages**. Ein Anrecht auf einen solchen Aufhebungsvertrag besteht allerdings nicht, Ein solcher wird auch nur in den seltensten Fällen erteilt, da eine Reduzierung der Anzahl der Mieter für den Vermieter eine Haftungsverschlechterung zur Folge hat.

Ein **Sonderfall** liegt vor, wenn sich **Eheleute** scheiden lassen. Entscheidet ein Gericht, dass die Ehwohnung einem der Ehegatten zu überlassen ist (gegebenenfalls durch ein Wohnungszuweisungsverfahren **gem. § 1568 a BGB**) so hat dies für das Mietverhältnis zur Folge, dass mit Rechtskraft der Scheidung der eine Ehegatte aus dem gemeinsamen Mietverhältnis ausscheidet und dieses allein mit dem anderen, durch die gerichtliche Entscheidung begünstigten Ehegatten fortgesetzt wird. Hierfür ist die Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich.