

# Kündigung durch Mieter

22 2/14

Im Gegensatz zum Vermieter braucht der Mieter keine Gründe, um das Mietverhältnis beenden zu können. Unbefristete Mietverträge kann der Mieter jederzeit grundlos kündigen. Allerdings muss er die Kündigungsfristen beachten. Es gelten zwei Ausnahmen: 1. Der Mieter kann sich auf ein sogenanntes „Sonderkündigungsrecht“ mit kürzeren Fristen berufen. In diesen Fällen kann er sogar aus befristeten Mietverträgen vorzeitig „aussteigen“. 2. Es wurde ein wirksamer Kündigungsausschluss vereinbart, wonach die Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist erst nach Ablauf der vereinbarten Zeit möglich ist. Zur „Kündigung durch den Vermieter“ siehe unser *Info Nr. 23*.

## Wie endet ein Mietverhältnis?

Wann und wie ein Mietverhältnis beendet wird, richtet sich nach seiner vertraglichen Gestaltung. Es sind grundsätzlich zwei Vertragstypen zu unterscheiden:

- das unbefristete Mietverhältnis und
- das befristete Mietverhältnis (Zeitmietvertrag).

### Das unbefristete Mietverhältnis

Ein Mietverhältnis, bei dem nicht von vornherein ein Vertragsende vereinbart worden ist, läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von beiden Vertragspartnern nur durch eine Kündigung beendet werden. Will der Mieter das Mietverhältnis kündigen, muss er hierzu keinerlei Begründung angeben, sondern lediglich die Kündigungsfrist einhalten.

### Das befristete Mietverhältnis

Vereinbaren Mieter und Vermieter von vornherein einen Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis enden soll, handelt es sich um einen Mietvertrag auf bestimmte Zeit. Beispiel: Mieter und Vermieter vereinbaren, dass mit Ablauf des 31.12.2006 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs des Vermieters endet. Dieser Mietvertrag bedarf keiner Kündigung, sondern endet automatisch durch den vereinbarten Zeitablauf (**Wichtig:** Nicht jeder befristete Mietvertrag, der ab dem 1.9.2001 abgeschlossen wurde, ist wirksam, vgl. § 575 BGB; näheres hierzu enthält unser *Info Nr. 18*). Andererseits gilt: Während der Laufzeit ist die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien ausgeschlossen. Eine Besonderheit stellen Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit mit einer Verlängerungsklausel dar, also wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass sich nach Ablauf der Frist das Mietverhältnis um einen bestimmten Zeitraum verlängert. Nur wenn die **Verlängerungsklausel** selbst auf unbestimmte Zeit lautet (Beispiel: Der Mietvertrag wird auf drei Jahre geschlossen und verlängert sich, falls er nicht gekündigt wird), kann das Mietverhältnis nach Ablauf der befristeten Zeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist jederzeit vom Mieter gekündigt werden.

Bestimmt die Verlängerungsklausel einen Zeitraum, um den sich das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlängert (Beispiel: Der Mietvertrag wird auf drei Jahre geschlossen und verlängert sich um ein Jahr, falls er nicht gekündigt wird), bedarf es auch hier zur Auflösung des Mietverhältnisses einer schriftlichen Kündigung. Al-

lerdings kann die Kündigung immer nur zum Ablauf der Vertragszeit beziehungsweise der Verlängerungszeit erfolgen. Das gilt auch dann, wenn eine mehrmalige Verlängerung des Vertrages auf bestimmte Zeit vereinbart worden ist (Beispiel: Der Mietvertrag wird auf drei Jahre geschlossen und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird). Auch in diesem Falle gilt für den Mieter der volle Kündigungsschutz.

**Wichtig:** Verlängerungsklauseln in Mietverträgen, die ab dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, sind generell unwirksam.

Enthält der befristete Mietvertrag eine **Staffelmietvereinbarung** (vgl. unser *Info Nr. 54*), so ist § 557 a Abs. 3 BGB zu beachten: Nach dieser Vorschrift ist nämlich eine Beschränkung des Kündigungsschreits des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung erstreckt. Diese ordentliche Kündigung kann schon während der vier Jahre ausgesprochen werden, so dass sie mit Ablauf der vier Jahre wirksam wird (vgl. OLG Hamm, ReMiet, WuM 89, 485). Datiert z.B. der Vertrag mit der Staffelmiete vom 1.5.1999 befristet bis zum Jahr 2008, so konnte der Mieter bereits im Januar 2003 die Kündigung zum Ablauf April 2003 aussprechen.

Aber auch wenn keine Staffelmiete vereinbart ist, ist ein formularmäßiger **Kündigungsverzicht** wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (BGH v. 6.4.2005 – VIII ZR 27/04 – WuM 05, 346).

## Form der Kündigung

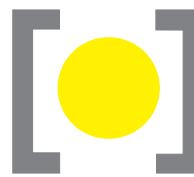
Der Mieter muss – ebenso wie der Vermieter – seine Kündigung schriftlich erklären. Das Kündigungsschreiben muss eigenhändig unterschrieben sein. Bei Kündigungen durch Bevollmächtigte muss dem Kündigungsschreiben eine Vollmacht beigelegt sein. Das bei Wohnraummietverhältnissen in § 568 BGB i.V.m. § 126 BGB aufgestellte Schriftformfordernis wird nicht durch eine Kündigung per **Telefax** erfüllt. Bei einem Telefaxschreiben fehlt es an der in § 126 BGB geforderten „Eigenhändigkeit“ der Unterschrift. Kündigungen per Telefax sind bei Wohnraummietverhältnissen unwirksam. Entsprechendes gilt für **E-Mails**.

Ein Mietverhältnis mit mehreren Mieter kann nur von allen Mietern gemeinsam gekündigt werden. Bei mehreren Vermietern ist die Kündigung an alle Vermieter zu adressieren. Mündliche Kündigungen sind immer unwirksam.

### Sichere Zustellung

Da es vom Zugang Ihres Kündigungsschreibens abhängen kann, ob Sie noch einen Monat länger die Miete zahlen müssen, sollten Sie unbedingt beweisen können, dass die Kündigung rechtzeitig beim Vermieter eingegangen ist. Fertigen Sie auf jeden Fall vom unterschriebenen Kündigungsbild eine Kopie an.

Den Zustellbeweis können Sie beispielsweise führen, indem Sie ei-



**BERLINER MIETERVEREIN**

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Geschäftsstelle: Spichernstraße 1 · 10777 Berlin · Fon: 030/226 26-0 · Fax: 030/226 26-161

[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

Montag bis Mittwoch 9-17 Uhr, Donnerstag 9-19 Uhr, Freitag 9-15 Uhr, Samstag 9-13 Uhr



nen Freund oder Bekannten (kein Familienmitglied oder Mitbeziehungsweise Untermieter) mit der Zustellung beauftragen. Dieser Bote soll Ihnen dann auf Ihrer Kopie durch Unterschrift bestätigen, dass und wann er die Kündigung beim Vermieter abgegeben oder eingeworfen hat. Wenn der Bote das Kündigungsschreiben am letzten Tag der Frist beim Vermieter in den Briefkasten wirft, sollte dies im Laufe des Vormittages geschehen, so dass vom Empfänger noch erwartet werden kann, dass er in den Briefkasten schaut.

Weitere Einzelheiten zur Fristwahrung beim Zugang von Schriftstücken enthält unser *Info Nr. 122*.

## Kündigungsfristen

Ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis kann durch beide Vertragsteile nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen gekündigt werden. Diese richten sich bei der Kündigung durch den Vermieter nach der Dauer des Mietverhältnisses, während die Kündigung durch den Mieter grundsätzlich mit dreimonatiger Frist möglich ist. Eine längere Frist für den Mieter kann sich allerdings bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Mietverträgen aus einer Vertragsvereinbarung ergeben. Die weiteren Einzelheiten zur Kündigungsfrist entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 91*.

## Sonderkündigungsrechte für Mieter

Insbesondere bei befristeten Mietverhältnissen ist zu prüfen, ob eines der im Folgenden genannten Sonderkündigungsrechte dem Mieter die Möglichkeit der vorzeitigen Vertragsbeendigung gibt:

• **§ 561 BGB:** Verlangt der Vermieter im Vergleichsmietenverfahren nach §§ 558 ff. BGB die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung**, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des 2. Monats, der auf das Erhöhungsverlangen folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Beispiel: Der Vermieter verlangt am 15. Januar eine Zustimmung zur Mieterhöhung. Dann kann der Mieter bis Ende März (Zugang der Kündigung beim Vermieter) zum 31. Mai kündigen.

Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter eine **Mieterhöhung wegen Modernisierung** (nach §§ 559 ff. BGB) verlangt.

Lediglich nach Abwälzung erhöhter Betriebskosten steht dem Mieter kein Sonderkündigungsrecht zu.

• **§ 11 Abs. 1 WoBindG:** Bei Mieterhöhungen für eine **Sozialwohnung** ist die Kündigungsfrist noch um einen Monat kürzer: Eine Kündigung ist möglich am dritten Werktag des Monats, in dem die erhöhte Miete gezahlt werden soll, zum nächsten Monatsende. Soll die Miete z.B. ab 1.9. erhöht werden, kann der Mieter spätestens am 3.9. zum nächsten Monatsende, also zum 31.10. kündigen.

**Daneben** gilt für Berliner Sozialwohnungen die Sonderregelung des § 1 des **Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln** – vom 1. Juli 2011 (GVBl. 2011, S. 319): Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

• **§ 554 e BGB:** Will der Mieter, statt einer **Modernisierung** zu dulden, lieber ausziehen, so kann er ebenfalls kurzfristig kündi-

gen. Kündigt z.B. der Vermieter im Juli eine Modernisierung an, kann der Mieter bis Ende August dem Vermieter kündigen. Er muss dann spätestens am 30. September ausziehen. Das Sonderkündigungsrecht gilt nicht, wenn die Arbeiten den Mieter nur unerheblich stören und die Miete nur unerheblich steigt.

• **§ 563 a Abs. 2 BGB:** Der oder die **überlebende/n Mitmieter** können nach dem Tod eines Mieters innerhalb eines Monats, nachdem er oder sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, mit dreimonatiger Frist kündigen.

Weitere Einzelheiten hierzu erklärt unser *Info Nr. 101*.

• **§ 564 Satz 2 BGB:** Der **Erbe oder die Erben** können gegenüber dem Vermieter innerhalb eines Monats mit dreimonatiger Frist kündigen.

Weitere Einzelheiten hierzu erklärt unser *Info Nr. 101*.

• **§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB:** Ist der Vermieter mit der vorzeitigen Beendigung eines langfristigen Mietvertrages nicht einverstanden oder lehnt er einen Nachmieter zu Recht ab, gibt es noch die Möglichkeit, vom Vermieter die **Erlaubnis zur Unter Vermietung** (von Teilen oder aber der gesamten Wohnung) zu erbitten. Versagt der Vermieter seine Zustimmung, so entsteht dem Mieter daraus ein Sonderkündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB, das ihm die Kündigung unter Einhaltung der Dreimonatsfrist ermöglicht. Dieses Kündigungsrecht kann auch in einem Formularmietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist als das **einzig vom Mieter selbst zu provozierende Sonderkündigungsrecht** ein hervorragendes Instrument, mit der Dreimonatsfrist des § 573 d Abs. 2 BGB länger befristete Mietverhältnisse zu beenden oder lange Kündigungsfristen abzukürzen.

**Zur Vermeidung von Risiken ist es jedoch erforderlich, folgende Punkte zu beachten:**

1. Da das Sonderkündigungsrecht nur dann besteht, „sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund [für die Erlaubnisverweigerung] vorliegt“, muss der Mieter bei seinem Verlangen angeben, **an wen** die Unter Vermietung erfolgen soll (Name und Anschrift!). Andernfalls hätte der Vermieter keine Möglichkeit festzustellen, ob ein wichtiger Grund zur Ablehnung vorliegt. Verlangt also der Mieter **generell** die Unter mieterlaubnis, wird bei einer Verweigerung des Vermieters das Kündigungsrecht (noch) nicht ausgelöst; es sei denn, der Vermieter würde **generell**, d.h. für jeden denkbaren Einzelfall, die Erlaubnis ablehnen. **Also:** Die Erlaubnis sollte immer für eine **benannte** Person (Familie) beantragt werden, da ein „Nein“ des Vermieters auf eine generelle Anfrage im Zweifel **nicht** als Ablehnung für jeden denkbaren Einzelfall zu verstehen ist. Es sind mithin Name und Anschrift des Untermieters anzugeben. Teilweise wird auch verlangt, dass **Alter** und **Beruf** des Untermieters angegeben werden (AG Tempelhof/Kreuzberg GE 94, 1267) oder sogar, dass der Vermieter die Gelegenheit bekommt, den Untermieter **persönlich kennen zu lernen** (LG Mönchengladbach WuM 99, 570). Bei **Sozialwohnungen** müssen die benannten Untermietinteressenten ggf. einen Wohnberechtigungsschein haben (vgl. § 21 WoBindG).

2. Es empfiehlt sich, Umstände zu betonen, die den Vermieter befürchten lassen, dass sein Schuldner schwer greifbar sein wird (Weltreise, langer Auslandsaufenthalt). Bei der Auswahl des vorgeschlagenen Untermieters können Vorurteile des Vermieters ausgenutzt werden (Studenten, Arbeitslose, Ausländer, Asylbewerber), ohne dass er sich erfolgreich auf „Gründe in der Person“ berufen kann.

Übrigens stellt fehlende Solvenz des Untermieters keinen Ablehnungsgrund dar, da Vermieterinteressen nicht berührt werden; eine „Erlaubnis“ unter mietvertraglich nicht vorgesehnen Auflagen oder Einschränkungen gilt als Ablehnung.

3. Für die Erlaubniserteilung ist unbedingt eine (angemessene) Frist zu setzen (ca. 3 Wochen), damit bei Schweigen infolge



Verzugs das Sonderkündigungsrecht ausgeübt werden kann.

**4.** Der Mieter muss nach Ablehnung/Verzug unverzüglich die Kündigung aussprechen (sichere Zustellung!). Sonderkündigungen sind nach überwiegender Auffassung nur „innerhalb einer zumutbaren Überlegungsfrist“ zulässig und danach verwirkt. Sie sollten auch folgende **Entscheidung des Bundesgerichtshofes** berücksichtigen:

Ein Mieter kann nicht wegen unberechtigter Ablehnung der Unter Vermietung kündigen, wenn er weiß, dass der von ihm benannte Untermieter das betreffende Objekt in Wirklichkeit nicht nutzen will. Die Ausübung des Kündigungsrechts verstößt in diesem Fall gegen Treu und Glauben und ist unwirksam.

Das Kündigungsrecht des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB will den Hauptmieter, dem der Vermieter die Erlaubnis zur Unter Vermietung aus nicht in der Person des Untermieters liegenden Gründen verweigert, aus der Zwangslage befreien, die sich aus dem weiteren Festhalten an dem Hauptmietvertrag ergeben würde. Diese Zwangslage besteht aber nicht, wenn der benannte Untermieter kein Nutzungsinteresse hat (BGH vom 11.11.2009 – VIII ZR 294/08 –, MM 10, 39).

## Wenn der Mieter fristlos kündigen will

Liegt ein wichtiger Kündigungsgrund vor und ist dem Mieter die Einhaltung einer noch so kurzen Kündigungsfrist nicht zumutbar, kommt eine fristlose Kündigung in Betracht. Eine solche fristlose Kündigung ist dann zulässig, wenn sich entweder der Vertragspartner schwerwiegende Vertragsverletzungen zu Schulden kommen lässt (zum Beispiel persönliche Beleidigung), dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB), wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nicht gegeben ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder Gesundheitsgefahr droht (§ 569 Abs. 1 BGB).

Das Recht zur fristlosen Kündigung kann verwirkt werden, wenn es erst verspätet ausgeübt wird.

**Beispiel:** Gesundheitsgefährdung. Fällt im Winter die Heizung ständig aus (AG Waldbröl WuM 86, 337), treten deutlich überhöhte Formaldehyd-Konzentrationen auf (AG Köln WuM 87, 120), ist die Wohnung völlig durchfeuchtet, praktisch unbewohnbar (AG Regensburg WuM 88, 361) oder ist die Wohnung in einem Zustand, der die Gesundheit des Mieters gefährdet, kann er ohne Beachtung von Fristen kündigen.

**Wichtig:** Die schriftliche Kündigung muss den Kündigungsgrund „Gesundheitsgefahr“ und die Tatsachen nennen, aus denen sich die gesundheitsbedrohenden Umstände ergeben (Ohne medizinisches Gutachten erkennen die Gerichte diesen Kündigungsgrund meistens nicht an!).

**Beispiel:** Nichtgewährung des Gebrauchs.

Schafft die Heizung nur eine Zimmertemperatur von 16-17 °Celsius (OLG München WuM 59, 74; LG Landshut WuM 89, 175), erzeugt die benachbarte Großbaustelle erheblichen Lärm (LG Hamburg WuM 86, 313), liegen erhebliche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbefall vor (LG Kassel WuM 88, 109) oder treten immer wieder nächtliche Ruhestörungen durch lautstarke Auseinandersetzungen der Nachbarn auf (LG Duisburg WuM 88, 264), kann der Mieter fristlos kündigen. Allerdings erst nach einer Abmahnung. Er muss dem Vermieter grundsätzlich eine angemessene Frist zur Beseitigung der Störung setzen.

**Wichtig:** Ist die fristlose Kündigung gerechtfertigt, muss der Vermieter unter Umständen **Schadensersatz** leisten (LG Saarbrücken WuM 91, 91). Der Mieter kann dann Ersatz für alle mit dem Auszug verbundenen Aufwendungen verlangen, z.B. die Kosten des Umzugs und Kosten für neue Teppichböden beziehungsweise Gardinen (LG Kassel WuM 82, 188), außerdem Kosten für Zeitungsanzeigen, Maklerprovision und unter Um-

## Nachmieter?

Hier gilt es mit einer Legende aufzuräumen: Es ist falsch, dass dem Vermieter allein durch das Benennen von Nachmietern eine kürzere als die vertraglich oder gesetzlich geltende Kündigungsfrist aufgezwungen werden kann. Wurde ein solches Mieterrecht nicht ausdrücklich im Mietvertrag geregelt, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung für den Vermieter, den auszugswilligen Mieter aus dem Vertrag zu entlassen oder seinen Nachmieter zu akzeptieren. Er kann den Mieter am Vertrag festhalten, auch wenn der drei Nachmieter bringt (Rechtsentscheide OLG Oldenburg WuM 81, 125; WuM 82, 124; OLG Karlsruhe WuM 81, 173; OLG Frankfurt ZMR 70, 9; bei Gewerberäumen BGH WuM 81, 57).

### Die Ausnahme von diesem Grundsatz:

Der Vermieter muss (nach dem Grundsatz von Treu und Glauben) ausnahmsweise einen **geeigneten** Nachmieter akzeptieren (oder aber den auszugswilligen Mieter so stellen, wie wenn er den Nachmieter akzeptiert hätte), wenn der Mieter eines der folgenden anerkannten berechtigten Interessen an der vorzeitigen Vertragsauflösung hat (vgl. OLG Karlsruhe Rechtsentscheid WuM 81, 173 (176)):

- Der Mieter muss in eine andere Wohnung ziehen, weil er schwer **erkrankt** ist, oder er muss in ein **Altersheim**.
- Der Mieter muss aus **beruflichen Gründen** in eine andere Stadt ziehen.
- Der Mieter will heiraten (vgl. LG Hannover WuM 88, 12) oder es kündigt sich **Familiennachwuchs** an und die Wohnung wird zu klein.
- Der Mieter hat einen ähnlichen **wichtigen Grund**. Das ist der Fall, wenn ihm „aufgrund von Ereignissen, die er nicht oder nicht mit dem Ziel, seine Wohnungssituation zu verändern, bewusst herbeigeführt hat, das Festhalten an der Wohnung unzumutbar geworden ist“. (Der Kauf eines eigenen Hauses ist kein wichtiger Grund.)

**Aber:** Wenn die restliche Mietzeit nur noch verhältnismäßig kurz ist (z.B. drei Monate), so muss der Vermieter auch in diesen Ausnahmefällen in der Regel einen Ersatzmieter nicht akzeptieren (OLG Oldenburg Rechtsentscheide WuM 82, 124 und WuM 81, 125; gewerbliche Mieter: BGH WuM 81, 57).

**Günstig sieht es für den Mieter auch dann aus, wenn es eine mietvertragliche Vereinbarung über Nachmieter gibt.**

Steht im Mietvertrag, dass der Mieter vorzeitig ausziehen kann, wenn er einen zumutbaren Nachmieter stellt (sogenannte **Nachmieterklausel**), ist der Vermieter daran gebunden.

### Beispiel für eine solche Nachmieterklausel:

*„Ersatzmieter: Der Mieter ist berechtigt, vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist – das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige und, soweit erforderlich, zum Bezug der Wohnung berechtigte Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Mietvertrag für den Rest der Mietdauer einzutreten, und wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Mietvertrag einzutreten zu lassen.“*

ständen Anwaltskosten (LG Hamburg WuM 89, 285) oder Renovierungskosten für die neue, abgewirtschaftete Wohnung (LG Essen WuM 89, 372). Zur „fristlosen Kündigung durch den Vermieter“ siehe unser Info Nr. 152.



## Was ist, wenn der Mieter vor Ablauf der Kündigungsfrist auszieht?

Der Mieter muss für die alte Wohnung so lange Miete bezahlen, bis die Kündigungsfrist abgelaufen ist. zieht er vorher aus, muss er trotzdem bis zum Ende der Kündigungsfrist die Miete zahlen, also bis zu diesem Zeitpunkt die Miete für die alte und für die neue Wohnung aufbringen.

### Ausnahmen:

Der Mieter, der vorzeitig ausgezogen ist, muss für die alte Wohnung keine Miete zahlen, wenn

- der Vermieter die Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist schon einem anderen Mieter überlässt (§ 537 Abs. 2 BGB). Dies muss der Mieter beweisen (OLG Oldenburg RE WuM 81, 177). Unter Umständen muss der Mieter für die Differenz aufkommen, wenn der Vermieter die Wohnung nur billiger als bisher vermieten kann (OLG Hamm RE WuM 86, 201),
- der Vermieter die Wohnung selbst nutzt,
- der Vermieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall verpflichtet gewesen wäre, die Wohnung alsbald weiterzuvermieten (vgl. LG Berlin MM 8/82, 14; MM 94, 246; GE 95, 113).

• der Vermieter die Wohnung umbaut oder umfangreiche Renovierungsarbeiten vornehmen lässt (LG Köln WuM 87, 84; LG Saarbrücken WuM 79, 140) oder eine Modernisierung durchführt (AG Hamburg WuM 93, 610); es reicht jedoch nicht aus, dass der Vermieter lediglich fällige Schönheitsreparaturen durchführt (LG Berlin WuM 81, U 3),

## Mietaufhebungsvertrag

Abgesehen von den genannten gesetzlichen und vertraglichen Regelungen besteht die Möglichkeit, dass sich Mieter und Vermieter gütlich über die Beendigung des Mietverhältnisses einigen. Auch diese Möglichkeit sollte ein Mieter immer in Betracht ziehen, wenn er vorzeitig, das heißt vor Ablauf eines Zeitmietvertrages oder vor Ablauf der für ihn geltenden Kündigungsfrist, aus der Wohnung ausziehen will. Weitere Einzelheiten zum Aufhebungsvertrag entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 113*.

**Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.**

# Nicht warten, bis es zu spät ist!

Fl 22 2/14

### BEITRITTserklärung

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Berliner Mieterverein e.V., dessen Satzung ich anerkenne.

(1) Frau  Herr 

Name Vorname

Geburtsdatum Beruf

Zweiter Mietvertragspartner\*:

(2) Frau  Herr 

Name Vorname

Geburtsdatum Beruf

Anschrift

Beiträge für Wohnungsmieter:

einmalige Aufnahmegebühr	7,50 €
Mitgliedsbeitrag/Monat	7,50 €
Beitrag/Monat bei niedrigem Einkommen	3,50 €
Mietergemeinschaftsbeitrag/Monat/Mitglied	6,00 €
Mindestmitgliedschaft zwei volle Kalenderjahre	

Ich/Wir ermächtige/n den Berliner Mieterverein e.V., Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise/n ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die vom Berliner Mieterverein e.V. gezogenen Lastschriften einzulösen.

[DIE] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

IBAN-Kontonummer

Name des Kontoinhabers

Hinweis: Innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, kann die Erstattung des belasteten Betrages verlangt werden. Es gelten dabei die mit meinem Bankinstitut vereinbarten Bedingungen.

Geldinstitut

Unterschrift (1)

Berlin, den \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

Unterschrift (2)

\* je Wohnung ist nur ein Mitgliedsbeitrag zu zahlen

Datenschutzerklärung: Die Angaben werden unter Beachtung der §§ 27 ff. Bundesdatenschutzgesetz gespeichert und verarbeitet.

Bitte senden Sie diese Beitrittserklärung an:  
**BERLINER MIETERVEREIN e.V.**

Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, Fon: 226 26-0, Fax: 226 26-161

### EINE STARKE INTERESSENGEEMEINSCHAFT

Schon über 160 000 Mieterinnen und Mieter sind Mitglied im **BERLINER MIETERVEREIN** e.V. Schließen auch Sie sich Berlins größter und leistungsfähigster Mieterorganisation an. Als Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, dem Dachverband der Mietervereine in Deutschland, vertreten wir Ihre Interessen auch auf Bundesebene.

### KOMPETENTER PARTNER IN MIETSACHEN

#### Leistungen sofort ab Beitritt

- persönliche Mietrechtsberatung in allen Bezirken
- telefonische Mietrechtsberatung
- Korrespondenz mit Vermietern und Behörden
- Betreuung von Mietergemeinschaften
- Energieberatung
- Fachgutachtervermittlung
- monatliche Information durch das MieterMagazin

#### Prozesskostenversicherung für Wohnraum mit Wartefrist

- Prozesskostenversicherung nach einer dreimonatigen Wartezeit für mietvertragliche Streitfälle, die nicht bereits schwelen\*.

\* § 14 Abs. 3 der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherer (ARB) lautet: . . . Der Versicherungsfall gilt in dem Zeitpunkt als eingetreten, in dem der Versicherungsnehmer, der Gegner oder ein Dritter begonnen hat oder begonnen haben soll, gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften zu verstößen.

### GUTE LEISTUNGEN ZU GÜNSTIGEN BEITRÄGEN

#### für Wohnungsmieter:

- 7,50 € Aufnahmegebühr
- 7,50 € /Monat Beitrag
- 3,50 € /Monat Beitrag bei niedrigem Einkommen (auf Antrag)
- 6,00 € /Monat/Mitglied Mietergemeinschaftsbeitrag (mind. 10 Mitgliederhaushalte pro Wohnanlage)

### RAT UND HILFE

- Besuchen Sie ein Beratungszentrum Ihrer Wahl. Dort können Sie Mitglied werden und ohne Voranmeldung die Beratung in Anspruch nehmen. Um Wartezeiten zu vermeiden, vereinbaren Sie bitte unter **Telefon 226 260** einen Termin.