

Kündigung des Mietvertrages – Was man als Mieter beachten muss

Will man als Mieter einen Wohnungswechsel vornehmen und hat vielleicht sogar bereits einen neuen Mietvertrag unterschrieben, sollten einige wichtige Formalien beachtet werden, damit das alte Mietverhältnis rechtmäßig beendet wird und man nicht etwa Gefahr läuft, zumindest für einige Monate doppelt zahlen zu müssen.

Oftmals gehen Mieter davon aus, dass etwa eine Bemerkung des Vermieters wie „Sie können ja jederzeit ausziehen!“ ausreichend ist, um dem Mieter das Recht zu geben, die Wohnung jederzeit zu verlassen und die Mietzahlungen einzustellen. Dem ist jedoch nicht so. Für die Kündigung von Mietverhältnissen sieht das Gesetz vor, dass diese in Schriftform zu erfolgen hat. Formaljuristisch bedeutet das, dass die Kündigung schriftlich abgefasst sein muss und zudem eigenhändig unterschrieben sein muss. Das heißt wiederum, dass „Schriftform“ nicht dasselbe ist wie „schriftlich“, denn auch eine Kündigung per Telegramm, Telefax oder E-Mail genügt diesem Erfordernis nicht.

Wichtig ist zudem, dass die Kündigung zum Einen an alle Vermieter adressiert sein muss, die als solche im Mietvertrag eingetragen sind. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei den Vermietern um ein Ehepaar handelt. Umgekehrt muss die Kündigung auch von allen im Mietvertrag enthaltenen Mietern unterschrieben sein. Ist dies nicht der Fall, ist die Kündigung nicht wirksam und das Mietverhältnis verlängert sich im Zweifel um mindestens einen Monat, für den die Miete weiter entrichtet werden muss. Dies ist insbesondere bei klassischen Wohngemeinschaften zu beachten. Hier müssen alle Mieter die Kündigung unterschreiben, um aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden.

Ein weiteres wichtiges Element der wirksamen Kündigung ist die Kündigungsfrist. Bei unbefristeten Mietverhältnissen, wie sie zumeist abgeschlossen werden, beträgt die Kündigungsfrist für den Mieter drei Monate. Die Kündigung muss dem Vermieter bis zum dritten Werktag des Monats zugehen, damit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats endet. Hierbei ist zu beachten, dass im Mietrecht der Samstag auch als Werktag zählt (Urteil des BGH aus dem Jahr 2005, Aktenzeichen VIII ZR 206/04).

Hierbei ist zu beachten, dass der Mieter im Streitfall den Beweis erbringen muss, dass die Kündigung den Vermieter auch am dritten Werktag des jeweiligen Monats zugegangen ist. Die Kündigung sollte deshalb mindestens per Einschreiben mit Rückschein so versendet werden, dass sie den Vermieter rechtzeitig erreicht. Der Rückschein zählt dann als Nachweis des Zugangs beim Vermieter. Hierbei besteht aber das Risiko, dass der Vermieter nur über das Einschreiben benachrichtigt wird und dies nicht abholt. Dann ist die Kündigung nicht wirksam zugegangen und die Kündigung nicht rechtsgültig. Eine Übermittlung per Boten, der sich den Empfang quittieren lässt oder die Zustellung mittels Postzustellungsurkunde über den Gerichtsvollzieher ist hier eine kostenintensive aber ebenso sichere Variante.

Wenn Sie die vorstehenden Regeln beachten, dann sollte der wirksamen Kündigung Ihres Mietverhältnisses nichts entgegenstehen und Sie können das neue Mietverhältnis oder das neue Leben im Eigenheim unbelastet beginnen.

Weitere Informationen zum Thema Mietrecht und Kündigung von Mietverträgen erteilt Ihnen gerne die Autorin des Textbeitrages.

Textbeitrag:
Rechtsanwältin Jessica Hartmann,
Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden
Tel: 05108/913 57-10
E-mail: ra-jhartmann@t-online.de
Internet: www.kanzlei-pb.de