

Informationsblatt zur Sonderkündigung des Mietvertrags

Diese ergänzenden Informationen zur Sonderkündigung sollen Ihnen helfen den Vordruck zur Sonderkündigung des Mietvertrags ordnungsgemäß und richtig auszufüllen.

Sonderkündigung wegen Ankündigung einer Modernisierung

Sollte der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme ankündigen, so hat der Mieter das Recht die Wohnung bis zum Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats zum Ende des übernächsten Monats zu kündigen.

Beispiel: Die Ankündigung der Modernisierung erhalten Sie im Monat März. Daraus resultiert für den Mieter das Recht, das Mietverhältnis bis zum 30. April zu kündigen. Der Mietvertrag würde in diesem Fall zum 31. Mai enden.

Sonderkündigung wegen der Mieterhöhung nach der Modernisierungsmaßnahme

Bei Anhebung der Miete wegen einer Modernisierung, hat der Mieter das Recht die Wohnung bis zum Ende des übernächsten Monats zu kündigen, der auf die Ankündigung folgt. Die Kündigung erfolgt hier zum Ablauf des zweiten Monats nach verstreichen der Kündigungsfrist.

Beispiel: Die Ankündigung der Mieterhöhung kommt im Juni. Daraus resultiert für den Mieter das Recht, bis zum 31. August zu kündigen. Der Mietvertrag würde in diesem Fall zum 31. Oktober enden.

Sonderkündigung wegen der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gelten die gleichen Bedingungen und Fristen, wie bei der Anhebung der Miete nach der Modernisierung.

Sonderkündigung wegen der Mieterhöhung einer Sozialwohnung

Sollte die Miete für eine Sozialwohnung erhöht werden, kann der Mieter vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. In diesem Fall beträgt die Frist zur Kündigung bis zum dritten Tag nach eingetretener Mieterhöhung zum Ablauf des Folgemonats.

Beispiel: Die Mieterhöhung wird zum 1. Mai wirksam. Somit kann der Mieter bis zum 3. Mai kündigen. Das Mietverhältnis würde in diesem Fall zum 30. Juni enden.

Sonderkündigung wegen Todes des Mieters

Die Sonderkündigung oder außerordentliche Kündigung im Todesfall kann unter den folgenden Umständen mit gesetzlicher Frist angewandt werden:

Sollten mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben haben und eine verstirbt, so übernehmen die anderen Personen das Mietverhältnis und können außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

Sollte die Person versterben, die den Mietvertrag unterzeichnet hat und er hinterlässt einen Ehepartner, Lebensgefährten oder Familienangehörigen, so tritt dieser in das Vertragsverhältnis ein und hat die Möglichkeit die Wohnung zum Ende des Monats unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten zu kündigen.

Handelte es sich bei der verstorbenen Person um einen alleinstehenden Mieter, so treten die Erben in das Mietverhältnis ein, mit dem Recht die Wohnung innerhalb eines Monats, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters erfuhrt, mit einer gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen.

Rein theoretisch gilt bei der Kündigung im Todesfall in allen Fällen die gesetzliche Frist von drei Monaten. Das Recht der Sonderkündigung ist hierbei von Vorteil, wenn die Kündigungsfrist auf Grund eines alten Mietvertrags, eines Mietvertrags mit vereinbartem Kündigungsausschluss oder bei längeren Kündigungsfristen, z.B. durch jahrelanges Bewohnen, mehr als drei Monate und somit die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt.

Sonderkündigung wegen der Verweigerung zur Untervermietung

Auch bei der Verweigerung der Untervermietung der gesamten Wohnung durch den Vermieter kann das Sonderkündigungsrecht Anwendung finden und ermöglicht eine Kündigung mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten.

Voraussetzung hierbei ist, dass dem Vermieter eine konkrete Person benannt wird, um die Zustimmung einholen zu können. Das Verlangen einer allgemeinen Erlaubnis durch den Mieter ist nicht möglich.

Das Sonderkündigungsrecht gilt jedoch nicht, wenn der vorgeschlagene Untermieter dem Vermieter nicht zumutbar ist.