



Wann kann der Mieter kündigen?

Verschiedene Umstände können eine Auflösung des Mietvertrages notwendig machen. Doch wann ist eine Kündigung möglich?

Die Lebensumstände können sich ändern, ein neuer Job zwingt zum Wohnortwechsel, oder die Wohnung ist aufgrund einer Änderung der finanziellen Verhältnisse einfach zu teuer geworden. Die Kündigung des Mietgegenstandes ist aber nicht zu jederzeit möglich.

Befristete Mietverträge

Bei einem Vertrag, der auf eine bestimmte Zeit befristet abgeschlossen wurde, sind die Parteien prinzipiell an die vereinbarte Befristung des Vertrages gebunden.

§ 29 MRG sieht jedoch im Bereich des Voll- und Teilanwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes die Möglichkeit der Kündigung durch den Mieter nach Ablauf eines Jahres vor. Die Kündigung kann jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist ausgesprochen werden. Frühestens ist somit möglich 16 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung zu kündigen.

Handelt es sich beim gegenständlichen Mietgegenstand um eine Vollaussnahme vom MRG – wie beispielsweise bei einem Einfamilienhaus – oder aber um ein Geschäftslokal, greift der eben genannte Paragraph – und damit die gesetzlich festgelegte Möglichkeit der frühzeitigen Kündigung – nicht.

Unbefristete Mietverträge

Ein unbefristeter Mietvertrag kann grundsätzlich jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist vom Mieter aufgekündigt werden.

Achtung: Es gibt jedoch auch im Mietvertrag die Möglichkeit im Mietvertrag mit dem Mieter einen Kündigungsverzicht auf bestimmte Zeit vereinbaren.