

Fristen im Mietrecht

Bitte lesen Sie zuvor die Generalinformation, die Sie im internen Bereich aufrufen können.

Hinweis: Die Auflistung muss nicht alle Fristen beinhalten

1. Miete

Fälligkeit der Miete

Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. (Zeitabschnitte = Monat, Quartal, Jahr) § 556b Abs. 1 BGB

2. Betriebskostenabrechnung

Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. § 556 Abs. 3 BGB

Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. § 556 Abs. 3 BGB

3. Mieterhöhung

Wirksamkeit der Mieterhöhung

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. § 558b Abs. 1 BGB

Zustimmungsverweigerung des Mieters zur Mieterhöhung

Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. § 558b Abs. 2 BGB

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Mieterhöhung infolge Modernisierung | Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt. | § 559b Abs. 2 BGB |
| Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierung | Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. | § 555e Abs. 1 |
| <u>3. Modernisierung</u> | | |
| Ankündigung der Modernisierung | Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). | § 555c Abs. 1 BGB |
| <u>4. Kündigung des Mietverhältnisses</u> | | |
| Kündigung durch den Vermieter | 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. | § 573c Abs. 1 BGB |
| | Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. | § 573c Abs. 2 BGB |
| Kündigung durch den Mieter | Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. | § 573c Abs. 1 BGB |
| Widerspruch des Mieters bei Kündigung | Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. | § 574b Abs. 1 & 2 BGB |
| Sonderkündigungsrecht des Mieters bei einer Mieterhöhung | Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 (allgemeine Mieterhöhung) oder § 559 (Modernisierung) geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats | § 561 Abs. 1 BGB |

4. Beendigung des Mietverhältnisses

Schadenersatz des Mieters nach Ende des Mietverhältnisses

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

§ 548 Abs. 1 BGB

Tod des Mieters – Eintrittsrecht der Erben

Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

§ 563 Abs. 1 & 2 BGB

Tod des Mieters – Sonderkündigungsrecht der Erben

Der Eintritt der Erben (siehe Tod des Mieters - Eintrittsrecht der Erben) gilt als nicht erfolgt, wenn diese binnen eines Monats nach Bekanntwerden des Todes des Mieters kündigen.

§ 563 Abs. 3 BGB

Tod des Mieters – Sonderkündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 563 Abs. 4 BGB