Mietfragen

Stand: September 2025

Du hast Fragen rund um deinen Mietvertrag oder das Wohnungsmietrecht? Hier findest du erste Infos zum Thema Mietvertrag, Kaution & Co., sowie Anlaufstellen in München, die dich bei Problemen beraten können.

▶ Checkliste Mietvertrag

Du hast eine Wohnung oder ein WG-Zimmer gefunden und fragst dich, worauf du beim Mietvertrag achten solltest? Unten findest du eine **Checkliste zum Mietvertrag.** Bitte beachte, dass diese Checkliste einer allgemeinen Orientierung dient. Wenn du dir trotzdem unsicher bist, wende dich an eine Mietrechtsberatung oder an eine Fachanwältin* bzw. einen Fachanwalt* für Mietrecht.

Wichtig!
Du kannst deine*n zukünftige*n Vermieter*in bitten, dir den Mietvertag vor dem Unterschreiben zu schicken. Nimm dir Zeit und lies den ganzen Mietvertrag gründlich durch.

Folgende Angaben sollen/können im Mietvertrag stehen:

1. Dein Name und deine vollständige Anschrift
2. Namen weiterer Mietparteien (wenn mehrere Personen die Wohnung mieten)
3. Der Name des Vermieters* / der Vermieterin* und deren vollständige Anschrift
4. Adresse der Mietwohnung (bzw. Wohngemeinschaftswohnung)
5. Beschreibung und richtige Größe der Wohnung / des WG-Zimmers (Angabe der Wohnfläche als Quadratmeterzahl)
6. Bezeichnung der weiteren Mietnebenräume (z.B. Kellerraum, Garage usw.), der vorhandenen und ggf. mitvermieteten Einrichtungen in der Wohnung (z.B. Küche), evtl. gemeinsam genutzte Einrichtungen (z.B. Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller) und Informationen bezüglich der Nutzung von Freiflächen (z.B. Garten, Gemeinschaftsterrassen)
7. Beginn des Mietverhältnisses
8. Ob das Mietverhältnis unbefristet oder befristet ist
9. Bei Befristung – der Grund für die Befristung
10. Angabe, ob die Parteien zeitlich befristet auf eine ordentliche Kündigung verzichten
11. Ob es sich ggf. um ein Untermietverhältnis handelt
12. Monatliche Miethöhe (ggf. Angabe: Kalt- oder Nettomiete, Warmmiete, Inklusivmiete)
13. Angaben zu einer evtl. Mieterhöhung (Staffelmiete, Indexmiete)
14. Höhe der monatlichen Betriebs- und Nebenkosten. Information und Vereinbarung, ob es sich um eine Pauschale oder eine Vorauszahlung handelt und wie die Nebenkosten abgerechnet werden
15. Mietzahlung – wann die Gesamtmiete fällig und zu bezahlen ist
16. Bankverbindung für die Zahlung der Gesamtmiete
17. Höhe einer Mietkaution und Kautionsvereinbarung, wo und wie die Kaution angelegt wird und wie diese zu verzinsen ist
18. Ob die Wohnung renoviert/unrenoviert übergeben wird und welche Arbeiten du beim Auszug zu erledigen hast (Schönheitsreparaturen)
19. Geltung einer Hausordnung
20. Information, wie die Mieträume zurückgegeben werden sollen (beim Auszug)
21. Alle Unterschriften: Vermieter*in und Mieter*in (+ Ort und Datum)
22. Anhang zum Mietvertrag: Ein schriftliches Übergabeprotokoll inklusive eventueller Wohnungsmängel

Besondere Aufmerksamkeit gilt bei diesen Vereinbarungen:

- Staffel- und Indexmiete
- Kündigungsklausel, Kündigungsausschlussklausel etc.
- Betriebskostenpauschalen
- Klauseln zu Kleinreparatur und Schönheitsklauseln, denn nicht jede mitvertragliche Regelung ist wirksam
- Haftung für Mängel
- Personenmehrheit als Mieter*in
- Hausordnung (Was steht in der Hausordnung drin?)
- Vereinbarungen zur Haustierhaltung
- Vereinbarungen zu Ruhezeiten und zum Musizieren
- Betreten der Mieträume durch den Vermieter* / die Vermieterin* (nur mit vorheriger Ankündigung!)

▶ Das Bestellprinzip

Im Juni 2015 wurde das sog. Bestellprinzip eingeführt. Was bedeutet das? Das **Bestellprinzip** wird angewendet, wenn ein*e Makler*in bei der Wohnungsvermittlung beauftragt wurde und bestimmt, wer den*die Makler*in für die Vermittlung bezahlen muss. Laut des Bestellprinzips muss die Person zahlen, für die der*die Makler*in tätig geworden ist. **In diesem Sinne musst du den*die Makler*in nur dann bezahlen, wenn du sie*ihn selbst beauftragt hast.**

Jugendinformationszentrum
Sendlinger Str. 7 (Innenhof)
www.jiz-muenchen.de
info@jiz-muenchen.de
089 - 550 521 50
0160 - 99 41 23 94

▶ Befristete Mietverhältnisse

Beachte: **Der Zeitmietvertrag** kann nur abgeschlossen werden, wenn ein sog. **anerkannter Befristungsgrund** vorliegt. Der*die Vermieter*in muss dir bei Abschluss des Mietvertrags schriftlich mitteilen, wieso der Mietvertrag befristet ist. Zu den **anerkannten Gründen für die Befristung** gehören:

- Der*die Vermieter*in braucht die Wohnung für seine Familie
- Die Wohnung muss beseitigt, wesentlich verändert oder instandgesetzt werden
- Der*die Vermieter*in will die Wohnung an eine zur Dienstleistung verpflichtete Person vermieten (z.B. an einen Arbeitnehmer)

Wird kein geeigneter Befristungsgrund genannt,
gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Du kannst vier Monate vor dem vereinbarten Vertragsende den*die Vermieter*in fragen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Ist der Grund entfallen, kannst du verlangen, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert wird. Das Mietverhältnis kann sich auch dann auf eine unbestimmte Zeit verlängern, wenn du nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit immer noch in der Wohnung wohnst, der*die Vermieter*in davon weiß und dir innerhalb von zwei Wochen nicht widersprochen hat.

▶ Mietspiegel

Der **Mietspiegel** gibt Auskunft über die **„ortsübliche Vergleichsmiete"** und hilft, die Miethöhe in der jeweiligen Stadt zu ermitteln.

Wenn eine Mieterhöhung über der **„ortsüblichen Vergleichsmiete"** liegt, kannst du eine Mieterhöhung ablehnen.

Den aktuellen **Mietspiegel für München** kannst du auf dem Münchner Stadtportal abrufen und den **Mietspiegel** online **berechnen**:
www.mietspiegel-muenchen.de

Mietpreisbremse

☆ Für Mietverträge, die in München ab dem 07.08.2019 abgeschlossen wurden, gilt die sogenannte **Mietpreisbremse** (§ 556d Abs. 1 BGB). Wegen der Mietpreisbremse darf die **Miete zu Beginn des Mietverhältnisses** die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Bei der Mietpreisbremse gibt es allerdings auch Ausnahmen. Sie gilt nicht, wenn Wohnraum vermietet wird, der nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Die Mietpreisbremse gilt ebenfalls nicht bei der ersten Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Mieterhöhung-Überprüfung – NUR FÜR MÜNCHNER MIETER*INNEN
Bist du dir unsicher, ob die Mieterhöhung in Ordnung ist? Wenn du in München wohnst, dann kannst du dich zu deiner Mieterhöhung kostenlos beraten lassen:

Mietberatungsstelle (Amt für Wohnen und Migration)
Beratungshotline (089) 233 400 57
Montag, Dienstag, Mittwoch 13.30-15.00 Uhr
Donnerstag 10.00-12.00 Uhr

Für **persönliche Beratung** musst du einen **Termin vereinbaren** unter:
Tel. (089) 233 40 200 (Montag bis Freitag: 8.30-12.00) Uhr

Bei der Mietberatungsstelle kannst du die Überprüfung der Miethöhe beantragen. Hierfür musst du einen Antrag stellen und bestimmte Unterlagen hinzufügen (u.a. Mietvertrag-Kopie, die letzte Mieterhöhung, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, die letzte Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung) sowie eine Begründung, weshalb du angewiesen warst, den ungünstigen Mietvertrag abzuschließen. Ist der Antrag erfolgreich, erlässt das Amt für Wohnen und Migration einen Bußgeldbescheid (Strafe) gegen deine*n Vermieter*in.

Wie man eine **zu hohe Miete bei Einzug** rügt und zurückfordert, erklärt z.B. die privat initiierte Webseite www.mietpreisbremsemuenchen.de.

▶ Mieterhöhung (Grundmiete)

Wann kann die Mieterhöhung stattfinden?

- Wenn die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. den Regelungen im § 558 BGB erhöht wurde
- Nach erfolgter Modernisierung (§ 559 BGB)
- Bei Erhöhung der Vorauszahlungen/Pauschalen auf vertraglich vereinbarte Betriebs- und Heizkosten (§ 560 BGB)
- Wenn es vertraglich vereinbart wurde:
  → bei Staffelmiete (§ 557a BGB)
  → bei Indexmiete (§ 557b BGB)

Bis wann muss ich einer Mieterhöhung zustimmen?

Zusätzlich zum Zugangsmonat der Mieterhöhung hast du als Mieter*in zwei Monate lang Zeit, diese zu prüfen und anschließend zuzustimmen oder zu kündigen.

Muss eine Mieterhöhung begründet werden?

Eine Mieterhöhung in München muss mit dem Mietspiegel für München begründen werden (§ 558 a Abs. 2 BGB). Fehlt diese Begründung, muss du der Mieterhöhung nicht zustimmen. Die ortsübliche Vergleichsmiete kannst du unter www.mietspiegel-muenchen.de selbst berechnen.

Eine unverbindliche Zusammenstellung des Jugendinformationszentrums München (JIZ).

Städtische Einrichtung in Trägerschaft des Kreisjugendring München-Stadt.

Wie hoch kann eine Mieterhöhung sein?
Eine Mieterhöhung wird durch die „**Kappungsgrenze**“ und die „**ortsübliche Vergleichsmiete**“ begrenzt:

- **Kappungsgrenze**: Innerhalb von drei Jahren darf die Grundmiete im Münchner Stadtgebiet um max. 15 % erhöht werden (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- **Obergrenze ortsübliche Vergleichsmiete:** Eine Erhöhung der Grundmiete ist nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die durch den Mietspiegel für München ermittelt wird, zulässig.

Wie oft darf die Grundmiete steigen?
Erst nach Ablauf der Jahressperrfrist von 12 Monaten (§ 558 Abs. 1 BGB) darf eine neue Mieterhöhung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zustimmungsfrist geltend gemacht werden.

In welcher Form muss ich über die Mieterhöhung informiert werden?
In Textform wie z.B. E-Mail, Fax, Brief

Muss ich der Mieterhöhung zustimmen?
Wenn die Mieterhöhung den gesetzlichen Vorschriften entspricht, wird empfohlen, dass du der Mieterhöhung schriftlich zustimmst. Unter Umständen ist auch eine Teilzustimmung möglich.

Was passiert, wenn ich der Mieterhöhung nicht zustimme?
Stimmst du der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist zu, muss dein*e Vermieter*in innerhalb von drei Monaten klagen, um die Mieterhöhung durchzusetzen.

▶ Staffelmiete

Die Miete kann im Mietvertrag von **vorneherein für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe festgelegt** werden (§ 557a BGB). Das bedeutet, dass sich die (Grund-)Miete künftig zu bestimmten Zeitpunkten jeweils um einen bestimmten Beitrag automatisch erhöht, ohne dass dich der*die Vermieter*in darüber zusätzlich informieren muss.

Die Voraussetzugen für die Staffelmiete sind:

- Die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden
- Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben
- Die einzelnen Mieten oder Erhöhung müssen in einem Geldbetrag angegeben sein
- Jede Mietstaffel muss den Vorgaben der Mietpreisbremse entsprechen – die ortsübliche Vergleichsmiete darf um höchstens 10% überschritten werden.

▶ Indexmiete

Im Mietvertrag kann auch vereinbart werden, dass sich **die Entwicklung der Miete nach dem Preisindex des Statistischen Bundesamts richtet** (§ 557b BGB). Die Mietanpassung/-erhöhung tritt bei der Indexmiete nicht automatisch ein. Sie muss jeweils von der*dem Vermieter*in durch Erklärung in Textform gelten gemacht werden.
Für die Indexmiete gibt es folgende Voraussetzungen:

- Die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden
- Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben
- Der*die Vermieter*in muss jede Erhöhung durch Erklärung in Textform geltend machen und dabei die Indexänderung und die daraus folgende Mieterhöhung in einem Geldbetrag angeben

Die Mietpreisbremse gilt bei der Indexmiete nur für die Anfangsmiete. Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind ausgeschlossen.

▶ Kaution

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, das die*der Mieter*in eine **Mietsicherheit** – also eine **Kaution** leistet. Sie dient dem*der Vermieter*in als Sicherheit (z.B. bei nicht reparierten Schäden an der Wohnung verursacht durch Mieter*in).

Die Mietkaution muss vertraglich vereinbart sein (§ 551 BGB). Sie darf **maximal drei Nettokaltmieten** (d.h. Miete ohne Betriebskosten) betragen. Der*die Vermieter*in hat die Kaution bei einem Kreditinstitut anzulegen (wenn gemeinsam nichts anders vereinbart wurde).

Lass dir von der/dem Vermieter*in **schriftlich quittieren**, dass du eine Mietkaution in Höhe X bei ihm*ihr hinterlegt hast. Bewahre den Beleg für die Kautionszahlung. Damit hast du immer einen Beweis, falls es zu Streitigkeiten wegen der Rückzahlung kommen sollte.

Du hast **Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution**, sobald du: ausgezogen bist, die Wohnung ordnungsgemäß zurückgegeben hast und festgestellt wird, dass der*die Vermieter*in keine weiteren Ansprüche mehr hat. Erstelle daher immer ein **Wohnungsübergabeprotokoll**!

Die Rückzahlung der Kaution erfolgt leider selten sofort nach dem Mietvertragsende. Das können die **Gründe für eine Verzögerung** sein:

- Es gibt noch nicht abgerechnete Nebenkosten
- Vorher vereinbarte, nicht erledigte Schönheitsreparaturen
- Mietschulden (Falls es unbezahlte Mieten gibt, können diese mit der Kaution verrechnet werden)

Eine unverbindliche Zusammenstellung des Jugendinformationszentrums München (JIZ).
Städtische Einrichtung in Trägerschaft des Kreisjugendring München-Stadt.

Es kann **bis zu sechs Monate** dauern, bis dir die Kaution zurückgezahlt wird. In Einzelfällen darf der Vermieter*in die Mietkaution anteilig sogar noch länger behalten.

▶ Untervermietung

Nicht nur die Wohnung, sondern auch einzelne Zimmer dürfen nur mit **Genehmigung** des*der Eigentümer*in **untervermietet** werden. Das heißt, möchtest du deine Mietwohnung oder bloß ein Zimmer untervermieten, musst du zuerst die Zustimmung deines*deiner Vermieter*in einholen. Sollte jemand dir eine Wohnung oder Zimmer untervermieten, prüfe, ob dies von der*dem Vermieter*in erlaubt wurde. Auch bei einer Untervermietung soll ein Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden. Das Betreten deines Zimmers (z.B. WG-Zimmer) durch den*die Hauptmieter*in ist ebenfalls nur mit deiner Zustimmung erlaubt! Andernfalls macht sich der*die Hauptmieter*in nach §123 StGB des Hausfriedensbruches strafbar und du darfst deinen Mietvertrag (nach Abmahnung) fristlos kündigen (§543 BGB).

▶ Haustiere

Kleintiere wie Goldfische, Hamster, Zwergkaninchen oder Wellensittiche in üblicher Anzahl sind kein Problem und sind ohne Weiteres erlaubt. **Größere Tiere** wie Katzen oder Hunde – dazu gehören auch Kleinhunde – sowie **exotische** oder **gefährliche Tiere** (z.B. Skorpione, Giftspinnen etc.) müssen von der*dem Vermieter*in erlaubt werden. Wird das Haustier nicht erlaubt, muss der*die Vermieter*in die Entscheidung begründen. Erteilt der*die Vermieter*in die Erlaubnis zur Haltung eines größeren, gefährlichen oder exotischen Tieres, dann bezieht sich diese Erlaubnis auf dieses konkrete Tier. Bei einem anderen oder weiteren Tier musst du dir eine neue Erlaubnis einholen.

▶ Schönheitsreparaturen

Während der Mietzeit kann sich der Zustand der Mietwohnung ändern: die Wandfarbe verblasst, z.B. zwischen Flächen wo Möbel und keine Möbel stehen usw. Wenn dann ein neuer Anstrich nötig ist, spricht man von sog. **Schönheitsreparaturen** – also **die Beseitigung der üblichen „Dekorationsmängel" infolge unvermeidlicher Abnutzung der Räume durch einen vertragsgemäßen Gebrauch**. Es gibt aber auch Maßnahmen, die keine Schönheitsreparaturen mehr sind, wie z.B. das Abschleifen und Versiegeln des Parkettbodens. Das sind dann **Maßnahmen der Instandsetzung/-haltung**.

Für die Durchführung von Schönheitsreparatur sowie der Maßnahmen der Instandsetzung/-haltung ist der*die Vermieter*in gesetzlich verpflichtet. Allerdings, im Mietvertrag wird häufig vereinbart, dass die Schönheitsreparatur der*die Mieter*in durchführen soll. Solche Vereinbarung ist grundsätzlich möglich – aber auch hier ist nicht alles einfach so erlaubt:

- Du als Mieter*in darfst nicht dazu verpflichtet werden, mehr zu renovieren, als du selbst abgewohnt hast
- Unwirksam sind „starre" Fristen, wonach die Schönheitsreparaturen zum bestimmten Zeitpunkt verpflichtend durchgeführt werden müssen, egal ob es tatsächlich nötig ist
- Dir als Mieter*in darf nicht verwehrt werden, die Renovierungen in Eigenarbeit durchzuführen bzw. durch von dir beauftragte Hilfskräfte

Darüber, ob der*die Vermieter*in die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam auf die*den Mieter*in übertragen hat, besteht nicht selten Streit. Die Rechtslage ist kompliziert. Deswegen: In streitigen Fällen empfiehlt sich, die Sachlage durch einen Mietverein oder einen Fachanwalt* oder eine Fachanwältin* prüfen zu lassen!

▶ Mängel und Mietminderung

Über die **Mängel in der Wohnung** (sowie in den Gemeinschaftsflächen, wie zum Beispiel Treppenhaus) musst du **sofort deine*n Vermieter*in informieren**, sonst kann es passieren, dass du für eventuelle Folgeschäden aufkommen musst.

Instandhaltungs- und **Instandsetzungspflicht**
Zu den Pflichten der*des Vermieters*Vermieterin gehört, dir die Wohnung in einem vertrags- und wohngerechten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs.1 BGB).

Als Mieter*in hast du also einen **Anspruch auf Mängelbeseitigung** durch die*den Vermieter*in. Was kaputt ist, muss repariert werden.
Wenn der*die Vermieter*in den Mangel nicht beseitigt, kannst du als Druckmittel die sog. **Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben** und einen Teil der laufenden Miete zunächst zurückhalten (§ 320 Abs. 1 BGB).

Wichtig! Du musst der*dem Vermieter*in **ausdrücklich mitteilen**, dass du einen Teil der Miete zurückbehältst, bis der Mangel beseitigt ist. Der zurückbehaltene Betrag muss aber angemessen sein, sonst riskierst du eine Kündigung. In solchen Fällen lasse dich am besten von einem Mieterverein oder einem Fachanwalt* oder einer Fachanwältin* beraten lassen!

Sobald der Mangel behoben ist, musst du den zurückbehaltenen Mietbetrag nachzahlen.

Eine unverbindliche Zusammenstellung des Jugendinformationszentrums München (JIZ).

Städtische Einrichtung in Trägerschaft des Kreisjugendring München-Stadt.

▶ Betretung und Besichtigung der Mietwohnung durch Vermieter*in

Sofern nichts anderes im Mietvertrag vereinbart wurde, darf der*die Vermieter*in die Wohnung nur dann betreten/besuchen, wenn ein **besonderer Anlass** vorliegt. Was ein besonderer Anlass ist, ist eine Frage der Umstände. Nach der Rechtsprechung kann es z.B. sein, wenn:

- der*die Vermieter*in **Wartungs-, Instandsetzung-, Modernisierung-** oder **Sanierungsarbeiten** durchführen will und die vorherige Besichtigung der Wohnung **dafür** erforderlich ist
- für die **Wahrung seiner*ihrer Rechte als Vermieter*in** – z.B. zur Prüfung, ob vereinbarte Reparaturen ordnungsgemäß durchgeführt wurden oder bei Verdacht auf vertragswidrige Nutzung der Wohnung
- der*die Vermieter*in **die Wohnung neu vermieten** oder **verkaufen** möchte

Steht deinem*deiner Vermieter*in die Wohnungsbetretung zu, dann muss er*sie bei der Planung und Durchführung des Besuches **auf dich Rücksicht nehmen**. Das bedeutet: er*sie muss dich **rechtzeitig vorab** über die Besichtigung und den **Grund der Besichtigung** informieren. Eine vorformulierte Vereinbarung, die den*der Vermieter*in ein allgemeines Besichtigungsrecht ohne besonderen Anlass „zur Überprüfung des Wohnungszustands" gewährt, ist unwirksam – bedeutet also, sowas darf er*sie nicht pauschal im Mietvertrag vereinbaren!

▶ Kündigung des Mietverhältnisses

Möchtest du aus deiner Wohnung / WG ausziehen? Dann denke daran, dass du deinen Mietvertrag **rechtzeitig** kündigst. Deine Kündigung solltest du deinem Vermieter* / deiner Vermieterin* **schriftlich** und von dir eigenhändig **unterschrieben** zukommen lassen.

Welche **Kündigungsfrist** du hast, hängt vom Mietvertrag ab:

→ **Mietvertrag auf bestimmte Zeit**
Wurde ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit vereinbart (z.B. auf fünf Jahre), dann endet das Mietverhältnis nach der vertraglich vereinbarten Zeit – ohne Kündigung.

→ **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit**
Grundsätzlich gilt für dich als Mieter*in die **gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten**.

Dein Mietverhältnis kann in der Regel jederzeit beendet werden, aber nur, wenn du und dein*e Vermieter*in beide damit einverstanden seid:
→ **Mietaufhebungsvertrag**

Welche Kündigungsfristen hat der*die Vermieter*in?
Wenn der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, hat der*die Vermieter*in folgende Kündigungsfristen (§ 573c BGB):

Mietzeit unter 5 Jahren – 3 Monate
Mietzeit über 5 Jahren – 6 Monate
Mietzeit von mehr als 8 Jahren – 9 Monate

Der*die Vermieter*in muss dir die Kündigung schriftlich und eigenhändig unterschrieben zukommen lassen und soll dich in der Kündigung auch auf die Form und Frist deines Widerspruchrechts hinweisen, sonst verlängert sich deine Widerspruchfrist.

Fristlose Kündigung
Eine **fristlose Kündigung** ist nur in Ausnahmefällen möglich z.B., wenn du dich durch den*die Vermieter*in oder andere Bewohner*innen massiv gestört fühlst oder deine Gesundheit gefährdet ist (z.B. Schimmel in der Wohnung). Die fristlose Kündigung ist aber nur dann möglich, wenn du dem*der Vermieter*in vorher schriftlich und mit Fristsetzung die Möglichkeit gegeben hast, die Mängel zu beseitigen.

Wann darf mir der*die Vermieter*in fristlos kündigen?
Der*die Vermieter*in darf dir z.B. beim Zahlungsverzug oder einer von dir begangenen massiven Störung des Hausfriedens kündigen.

Was muss ich nach Beendigung des Mietvertrages noch tun?
Sobald dein Mietvertrag beendet ist, musst du die Wohnung ordnungs- und vertragsgemäß an den*die Vermieter*in zurückgeben. Eventuell muss du auch Schönheitsreparaturen durchführen – schau dazu in deinen Mietvertrag und in das Übergabeprotokoll vom Einzug.

▶ Kündigungsschutz

Der*die Vermieter*in kann dir nur kündigen, wenn er*sie ein sog. **„berechtigtes Interesse"** an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB) - dir also nur in solchen Fällen gekündigt werden darf:

- Du hast deine **vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt** (z.B. du hast in der Wohnung trotz Beschwerden wiederholt laut gefeiert; oder du hast deine Miete über längere Zeit hinweg erheblich verspätet bezahlt)
- Der*die Vermieter*in braucht die Wohnung für sich oder seine Familie – sog. **Eigenbedarf**
- Die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde den*die Vermieter*in an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks hindern und erhebliche Nachteile haben (z.B. ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden)
- Weitere Gründe – diese müssen aber triftig sein!

Eine unverbindliche Zusammenstellung des Jugendinformationszentrums München (JIZ).
Städtische Einrichtung in Trägerschaft des Kreisjugendring München-Stadt.

☆ **Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist gesetzlich nicht erlaubt!**

Wann besteht <u>kein</u> Kündigungsschutz – Beispiele:

- Der Wohnraum wurde nur vorübergehend vermietet
- In der Regel beim möblierten Wohnraum in der von dem*der Vermieter*in selbst bewohnten Wohnung
- Beim Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim

Kündigungsschutz bei Untermiete

Der Kündigungsschutz (und seine Ausnahmen) gelten auch im Verhältnis zwischen Hauptmieter*in und Untermieter*in.

Im Fall aber, dass der Mietvertrag zwischen Eigentümer*in und Hauptmieter*in endet, dann hat der*die Untermieter*in keinen Kündigungsschutz gegenüber Eigentümer*in.

☆ **Sozialklausel – Widerspruch in besonderen Härtefällen**

Auch wenn dein*e Vermieter*in dir kündigen darf, dann kannst du in besonderen Härtefällen der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. **Ob dieser Härtefall vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab**. Deinen Widerspruch muss du schriftlich erklären und dem*der* Vermieter*in spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses zugegangen sein.

▶ Mietrecht-Beratung

Mietberatung im Amt für Wohnen und Migration

Franziskanerstr. 8, 81669 München
Hotline: (089) 233 400 57, mietberatung.soz@muenchen.de
www.muenchen.de/dienstleistungsfinder/muenchen/1074551

- Nur für Münchner*innen (gemeldet im Stadtgebiet!)
- Kostenlose Beratung in Miet- und Wohnungsfragen für (Ver-)Mieter*innen – nur nach Terminvereinbarung unter der Tel. (089) 233 40 200 (Montag-Mittwoch: 8.30-12.00 Uhr)

→ Münchner*innen, die einen **München-Pass** haben, kann nach telefonischer Beratung bei der städtischen Mietberatungsstelle unter (089) 233 40 200 eine kostenfreie Beratung bei einem Mieterverein vermittelt werden (bitte sage, dass du einen München-Pass hast).

Mieterverein München e. V.

Sonnenstraße 10, 80331 München
Tel. (089) 55 21 430, mail@mieterverein-muenchen.de
www.mieterverein-muenchen.de

- **Nur für Mitglieder*innen** des Vereines (**kostenpflichtig**)
- Jahresbeitrag 120,00 € (+ einmalige Aufnahmegebühr 15,00 €)
- Für **Schüler*innen**, **Auszubildende** und **Studierende** bietet der Mieterverein München e.V. eine vergünstigte Mitgliedschaft an.

Mieter helfen Mietern - Münchner Mieterverein e.V.

Weißenburger Straße 25, 81667 München
Tel. (089) 444 88 20, info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

- **Nur für Mitglieder*innen** des Vereins (**kostenpflichtig**)
- Mitgliedschaft mit Rechtsschutz – im Eintrittsjahr bei einem Beitritt:
  - bis 30. Juni eines Jahres 99€
  - ab 01. Juli eines Jahres 55,50€
  Der jährliche Folgebeitrag beträgt 87€ (Stand: 09/2025)
- Bürozeiten Geschäftsstelle Weißenburger Straße:
  Montag-Donnerstag 8.30-12.30 Uhr + 14-17 Uhr
  Freitag 8.30-12:30 Uhr
- Außenberatungsstellen in Giesing und Pasing

Verbraucherzentrale Bayern e.V.

Mozartstr. 9, 80336 München
Tel. (089) 55 27 94 0
www.verbraucherzentrale-bayern.de/muenchen

- Rechtsberatung in der virtuellen Beratungsstelle
- Nach vorehrigen Anmeldung
- Kosten: **25€** / bis zu 30 Min
- Termin online buchbar oder telefonisch

Hinweis:
Alle Angaben ohne Gewähr – nach bestem Wissen recherchiert und überprüft. Die Adressen und Links in dieser Broschüre stellen keine Empfehlung dar und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Quellen:
Infoblatt „Mieterhöhung" *– Herausgeberin: Landeshauptstadt München Sozialreferat (Dezember 2018)*

Tipps für die erste eigene Wohnung: So gelingt der Auszug aus dem Hotel Mama *– Herausgeber: Deutscher Mieterverbund Landesverband Bayern e.V. (Juli 2015)*

Tipps für Mieter und Vermieter. Die wichtigsten Grundregeln des privaten Mietrechts *– Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Justiz (Februar 2023)*

Wohnungsmietrecht. Kleiner Leitfaden *– Herausgeber: Bundesministerium der Justiz (Juli 2025)*

Eine unverbindliche Zusammenstellung des Jugendinformationszentrums München (JIZ).

Städtische Einrichtung in Trägerschaft des Kreisjugendring München-Stadt.