

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach einer Mieterhöhung ausziehen: Sonderkündigung und wegfallende Erhöhung mit einem Zeitplan prüfen

Bei bestimmten deutschen Mieterhöhungen gibt es einen besonderen Ausstiegsweg. Anlass, Erklärungsfenster, Vertragsende und Zahlung während der Restlaufzeit gemeinsam prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie ordne ich eine Kündigung nach §561 BGB und die Folgen für die angekündigte Erhöhung konkret zeitlich ein?

Die angekündigte höhere Miete wäre für dich tragbar, aber du möchtest ohnehin umziehen. Dann lohnt sich eine eigene Entscheidung: Willst du die Erhöhung prüfen und bleiben, oder kommt der besondere Ausstiegsweg nach §561 BGB in Betracht? Beides braucht einen klaren Zeitplan. Die Suche nach einer neuen Wohnung verlängert das gesetzliche Erklärungsfenster nicht.

Passt die Art der Erhöhung?

§561 Absatz 1 knüpft an eine von der Vermietung geltend gemachte Mieterhöhung nach §558 oder §559 an. Die Regelung erlaubt unter ihren Voraussetzungen eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlich bestimmtem Vorlauf. Eine nachteilige abweichende Vereinbarung ist nach Absatz 2 unwirksam. [\[BGB561\]](#)

Ordne deshalb das tatsächliche Schreiben ein. Ein höherer Gesamtbetrag kann unterschiedliche Ursachen haben. Der Beitrag überträgt §561 nicht automatisch auf eine Indexanpassung, eine neue Betriebskostenvorauszahlung oder eine sonstige Zahlungsaufforderung. Bei mehreren Bestandteilen müssen Anlass und Rechtsgrundlage jedes Bestandteils getrennt festgestellt werden.

Zwei Zeitfragen gehören in dieselbe Übersicht

Die Norm lässt die Erklärung bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Vermietererklärung zu und nennt als Vertragsende den Ablauf des übernächsten Monats. [\[BGB561\]](#) Lege daher Zugang der Erhöhung, geplanten Zugang deiner Kündigung und daraus geprüftes Vertragsende nebeneinander.

Die gesetzliche Frist ist keine Empfehlung, bis zum letzten Tag zu warten. Für die praktische Planung zählen auch die erforderliche Form, die richtige Empfängerseite und ein belegbarer Zugang. Wohnraumkündigungen bedürfen nach §568 BGB der Schriftform. [\[BGB568\]](#) Eine im persönlichen Kalender gespeicherte Entscheidung oder ein bloßer Entwurf beendet den Vertrag noch nicht.

Fiktives Beispiel am Ende des Erklärungsfensters

Angenommen, eine einschlägige Erhöhungserklärung geht im Oktober 2026 zu. Die beiden folgenden Monate sind November und Dezember. Das Erklärungsfenster endet damit am 31. Dezember 2026. Geht die ordnungsgemäße Sonderkündigung im Dezember rechtzeitig zu, wird für diesen Beispielsfall das Vertragsende zum Ablauf des Februar 2027 eingeplant. [\[BGB561\]](#)

Die Daten sind frei gewählt. Der Fall setzt voraus, dass §561 tatsächlich anwendbar ist und eine wirksame Erklärung rechtzeitig zugeht. Bei einem anderen Zugangsmonat oder einer früher abgegebenen Erklärung muss die konkrete Terminfolge erneut berechnet werden. Übernehme aus dem Beispiel deshalb nicht nur ein isoliertes Auszugsdatum.

Was während der verbleibenden Laufzeit bezahlt wird

Wird auf diesem Weg gekündigt, tritt die auslösende Mieterhöhung nach §561 nicht ein. [\[BGB561\]](#) Das ist für das Restbudget wesentlich. Es bedeutet allerdings nicht, dass während der Kündigungsfrist überhaupt keine Miete mehr zu zahlen wäre.

Erstelle für die verbleibenden Monate eine Übersicht des weiter geschuldeten Betrags und der konkret nicht eintretenden Erhöhung. Andere eigenständige Forderungen werden nicht ohne Prüfung gestrichen. Besteht Streit darüber, ob deine Erklärung den besonderen Kündigungsweg wirksam nutzt, lass auch die Zahlungsfolge klären, bevor du eigenmächtig Beträge reduzierst.

Die Entscheidung mit dem tatsächlichen Umzug verbinden

Prüfe, wann eine andere Unterkunft verfügbar ist und ob ein früherer oder späterer Übergabetermin gesondert vereinbart werden müsste. Eine angekündigte Schlüsselrückgabe und ein rechtliches Vertragsende sind zwei verschiedene Planungspunkte. Besprich deshalb die praktische Übergabe ausdrücklich, statt aus einem Terminangebot eine Vertragsänderung abzuleiten.

Am Ende stehen eine überprüfte Kündigungsentscheidung und ein nachvollziehbares Restbudget. Wer bleiben möchte, braucht weiterhin die sachliche Prüfung der Erhöhung. Wer aussteigen möchte, sollte den besonderen Weg mit seinen eigenen Voraussetzungen rechtzeitig und vollständig nutzen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erhöhungsschreiben

Wann ist die Mieterhöhung bei dir eingegangen, und wie wurde sie zugestellt?

02 / Art der Erhöhung

Worauf stützt die Vermietung die Erhöhung, etwa Vergleichsmiete oder Modernisierung? Wortlaut notieren.

03 / Bisherige und neue Miete

Wie hoch ist deine Miete jetzt, und welchen Betrag verlangt die Vermietung ab wann?

04 / Deine Entscheidung

Willst du die Erhöhung prüfen und bleiben, oder planst du auszuziehen?

05 / Kündigungszugang

Wann und auf welchem Weg soll deine schriftliche Kündigung zugehen? Wie belegst du den Zugang?

06 / Geprüftes Vertragsende

Welches Vertragsende hat die Beratung für deinen Fall ermittelt?

07 / Neue Wohnung

Ab wann ist eine neue Unterkunft verfügbar? Übergabetermin und Ansprechperson.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft Erhöhung und Kündigungsweg, und bis wann brauchst du die Antwort?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB561\] BGB § 561](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB568\] BGB § 568](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0097-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.