

Mieter und Vermieter können nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen kündigen (**§ 573 c BGB** für Wohnräume). Diese richten sich bei der **Vermieterkündigung** nach der Dauer des Mietverhältnisses.

Zur dreimonatigen Frist bei **Kündigungen durch Mieter** siehe unten ab Seite 2 „Kurze Kündigungsfrist für Mieter“.

§ 573 c BGB

Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) 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.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei der Berechnung der Vertragsdauer können dann Probleme auftreten, wenn das Mietverhältnis zur Zeit der Kündigung unter 8 Jahren (= 6 Monate Kündigungsfrist), zum Zeitpunkt des geplanten Auszugs aber über 8 Jahre (= 9 Monate Kündigungsfrist) andauert. In diesen Fällen ist für die Dauer des Mietverhältnisses der Zugang der Kündigung entscheidend, nicht das Ende des Mietverhältnisses, so dass im obigen Beispiel die Kündigungsfrist 6 Monate beträgt.

Wechselt im Laufe des Mietverhältnisses der Vermieter (z.B. weil das Haus verkauft wird), spielt dies keine Rolle. Auch wird die Zeit mitgerechnet, in der der jetzige Mieter aufgrund eines Mietvertrages seines früheren Ehegatten in der Wohnung gelebt hat (OLG Stuttgart RE WuM 84, 85). Ist der Mieter **innerhalb des Hauses umgezogen**, so ist die gesamte bisherige Mietzeit bei der Bemessung der Kündigungsfrist zu berücksichtigen (BGH WuM 05, 584).

Ein dem Hauptmietverhältnis vorangegangenes **Untermietverhältnis** bleibt bei der Bemessung der Kündigungsfrist außer Betracht (LG Düsseldorf MDR 69, 763; LG Bielefeld ZMR 65, 274. Für eine Anrechnung: AG Hagen WuM 69, 167). Die schriftliche Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag des Monats zugehen, wenn sie für den Ablauf der jeweiligen Kündigungsfristen

wirksam sein soll. Der Samstag/Sonnabend gilt dann nicht als Werktag, wenn er der dritte Tag im Monat ist. Ist dagegen der erste oder zweite Tag im Monat ein Samstag, so ist auch der Samstag als Werktag mitzuzählen (BGH WuM 05, 465). Wer das Kündigungsbeschreiben persönlich (oder durch Boten) in den Briefkasten wirft, muss die Postzustellzeiten beachten. Wird der Brief erst nach der ortsüblichen Zustellungszeit in den Briefkasten geworfen, ist er erst am nächsten Tag dem Empfänger zugegangen (BAG NJW 84, 1651). Anders nur, wenn mit dem Zugang eines Schreibens ernsthaft gerechnet werden muss. Dann ist auch beispielsweise ein um 18.05 Uhr eingeworfener Brief noch am gleichen Tag zugegangen (LG München II; bestätigt durch BayVerfGH WuM 93, 331). Wer also noch eine Frist wahren will, muss in dieser Situation den Brief persönlich übergeben. Geht das Kündigungsbeschreiben später zu, ist die Kündigung nicht unwirksam, die Beendigung des Mietverhältnisses wird jedoch um einen Monat verschoben.

Beispiel 1 für eine Vermieterkündigung: Die Kündigung geht - rechtzeitig - zu am 3. Juli (3. Werktag des Monats); sie wird wirksam - je nach Dauer des Mietverhältnisses - zum 30. September, 31. Dezember, 31. März.

Beispiel 2 für eine Vermieterkündigung: Die Kündigung geht - verspätet - zu am 4. Juli (4. Werktag des Monats); sie wird - je nach Dauer des Mietverhältnisses - wirksam zum 31. Oktober, 31. Januar, 30. April.

Abweichungen von den normalen Fristen:

1. Kürzere Kündigungsfristen

Haben die Mietvertragsparteien kürzere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen vereinbart, kann sich - von den Ausnahmen in § 573 c Abs. 2 und 3 BGB abgesehen - nur der Mieter darauf berufen. Das bedeutet: In diesem Falle kann der Mieter mit der kürzeren Frist kündigen; der Vermieter dagegen muss - trotz abweichender Vereinbarung - die gesetzliche (längere!) Kündigungsfrist einhalten (vgl. auch OLG Zweibrücken RE WuM 90, 8). Der Vermieter kann auch bei sog. „**DDR-Verträgen**“ nur mit der Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 1 BGB kündigen.

Mieterkündigung bei DDR-Mietverträgen

Die in einem während der Geltung des Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB) geschlossenen Mietvertrag enthaltene Klausel, wonach der Mieter





das Wohnraummietverhältnis mit einer Frist von zwei Wochen [oder vier Wochen] kündigen kann, gilt als wirksame vertragliche Vereinbarung nach dem 3. Oktober 1990 fort (Rechtsentscheid des Kammergericht v. 22. 1.1998 - 8 RE-Miet 6765/97 -). Daran hat auch das zum 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz nichts geändert.

2. Längere Kündigungsfristen

Es steht den Mietvertragsparteien frei, für die Vermieterkündigung längere als die gesetzlich festgelegten Kündigungsfristen zu vereinbaren (vgl. § 573 c Abs. 4 BGB).

Bei sog. **Einliegerwohnungen** verlängern sich die Fristen um jeweils 3 Monate, wenn der Vermieter - nach seinen eigenen Angaben im Kündigungsschreiben - sich nicht auf ein berechtigtes Interesse beruft (§ 573 a Abs. 1 Satz 2 BGB).

3. Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen über möblierte Wohnräume

§ 573 c BGB

...

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

...

Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

...

möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters

Ein Vermieter bewohnt einen Teil einer Wohnung selbst, wenn dieser Teil der Wohnung der Führung seines häuslichen Lebens, insbesondere seines Haushalts, dient. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass sich der Vermieter ständig in der Wohnung aufhält (LG Berlin GE 80, 160). Zu unterscheiden sind folgende Fälle:

- wenn der Wohnraum nicht einer Familie/Haushaltsangehörigen zum dauernden Gebrauch überlassen ist: Es gilt die kurze Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 3 BGB
- wenn der Wohnraum einer Familie/Haushaltsangehörigen zum dauernden Ge-

brauch überlassen ist: Hier gelten die normalen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB. Hat eine Familie möblierten Wohnraum in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung zum dauernden Gebrauch gemietet und kündigt ihr der Vermieter ohne Angabe von Gründen, verlängern sich diese Fristen um jeweils 3 Monate (§ 573 a Abs. 1 BGB).

möblierter Wohnraum außerhalb der Wohnung des Vermieters

Hierfür gelten die normalen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen für die Vermieterkündigung ist auch hier zulässig.

4. Sonderkündigungsrechte des Mieters

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Mieter mit anderen Fristen kündigen, nämlich dann, wenn er sich auf ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht berufen kann (siehe hierzu Info Nr. 22).

Kurze Kündigungsfrist für Mieter

Die sogenannte **Mietrechtsreform** brachte - neben einigen hundert anderen Änderungen - ab dem 1. September 2001 auch eine neue Kündigungsfrist. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen Mieter künftig mit **Dreimonatsfrist** unbefristete Mietverhältnisse kündigen dürfen. Zweifelhaft ist jedoch, ob die neue Vorschrift auch für alle Altmieterverträge gilt.

§ 573 c Abs. 4 BGB bestimmt, dass eine zum Nachteil des Mieters von der kurzen Kündigungsfrist abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Fazit: Die kurze Kündigungsfrist für Mieter nach dem neuen § 573 c BGB ist zwingend. Folge:

- Die Dreimonatsfrist gilt zweifelsfrei für alle Mietverträge, die nach dem 1. September 2001 abgeschlossen werden.
- Bei Bestandsmietverhältnissen, also bei vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Altmieterverträgen, ist die einschlägige Übergangsvorschrift des **Artikel 229 § 3 Absatz 10 EGBGB** zu beachten:

§ 573 c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.

Für Kündigungen, die ab dem 1. Juni 2005 zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind.





Diese Vorschrift ist nicht leicht verständlich, deshalb wollen wir ihre Anwendung und die Ausnahmen hierzu im Folgenden darstellen:

Kündigungsfrist für Mieter von Altverträgen

Aufgrund des **Artikel 229 § 3 Absatz 10 EGBGB** können auch diejenigen Mieter, die **vor dem 1.9.2001** einen Mietvertrag abgeschlossen hatten (= Altverträge) nunmehr grundsätzlich mit der Dreimonatsfrist kündigen.

Die Dreimonatsfrist gilt aber nicht in jedem Fall ...

Nicht von der Regelung des Artikel 229 § 3 Absatz 10 EGBGB betroffen (= die 3-monatige Kündigungsfrist gilt nicht) sind folgende Vertragsgestaltungen:

1. Altmietverträge, in denen gestaffelte Kündigungsfristen durch **Individualvereinbarung** (und nicht durch Formularklauseln, sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen) vereinbart wurden, sind von der Gesetzesänderung nicht betroffen; deren Fristen sind weiterhin gültig. Bei der Qualifizierung als Individualklausel helfen dem Mieter aber die Vermutungs- und Beweislastregeln für Verbraucherverträge des § 310 Abs. 3 BGB. Danach gelten als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) auch Regelungen, die nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind. Der Vermieter als Unternehmer muss im Zweifelsfall beweisen, dass eine Klausel tatsächlich ausgehandelt oder vom Mieter als Verbraucher in den Vertrag eingeführt worden war (Börstinghaus NJW 05, 1900 m.w.N.). Damit dürften in der Praxis fast alle Vertragsklauseln als AGB zu qualifizieren sein, da § 310 Abs. 3 BGB unbegrenzt rückwirkend gilt und der Beweis eines „Aushandelns“ vom Vermieter in der Regel nicht geführt werden kann.

2. Von der Neuregelung werden nur die Altmietverträge erfasst, in denen die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB (alte Fassung) formalarmäßig vereinbart worden waren.

§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB alte Fassung: Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren

seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate.

Waren wirksam Fristen vereinbart, die **vom Muster des alten § 565 Abs. 2 BGB abweichen**, gelten diese. Anders ausgedrückt: Bei abweichenden Regeln (Beispiel: sechs Monate Frist bei zehnjährigem Wohnen oder acht Monate bei zehnjährigem Wohnen) kommt die dreimonatige Kündigungsfrist nicht zum Tragen, sondern es sind die vertraglich vereinbarten Fristen zu beachten.

Wenn in der (auch formularvertraglichen) Vereinbarung *nur bei einer Staffel* eine andere Überlassungszeit oder eine andere Frist - als in § 565 BGB a.F. vorgesehen - vereinbart worden war, dann ist die Regelung insgesamt wirksam und nicht nur diese eine Staffel (Börstinghaus NJW 05, 1900).

Entsprechendes gilt, wenn von § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 a.F. abweichende **längere** Kündigungsfrist für den Mieter vereinbart worden war. Solche vertraglichen Verlängerungen der damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen waren auch als Formularklauseln möglich. Sie werden von der Neuregelung nicht erfasst, da diese nur auf die Vereinbarung der Fristen des § 565 Abs. 2 a.F. verweist.

3. Der Zeitmietvertrag nach altem Recht, der vor dem 1.9.2001 abgeschlossen worden ist, ist bis zum vereinbarten Ablauf einzuhalten. Er kann nicht einfach mit Dreimonatsfrist gekündigt werden.

4. Entsprechendes gilt für den Zeitmietvertrag nach neuem Recht (§ 575 BGB), bei dem eine Befristung wirksam vereinbart werden kann unter der Voraussetzung, dass anschließend die Wohnung selbst genutzt werden oder beseitigt bzw. wesentlich verändert werden soll.

5. Regelungen zum **Ausschluss des Kündigungsrechts**, die der BGH als Alternative zum einfachen Zeitmietvertrag für zulässig und wirksam hält (vgl. unser Info Nr. 18), sind ebenfalls von der Gesetzesänderung nicht betroffen. Danach darf das Recht des Mieters zur Kündigung für maximal vier Jahr ausgeschlossen werden.

6. Artikel 229 § 3 Absatz 10 EGBGB regelt schließlich nicht den Fall der Vereinbarung einer **Verlängerungsklausel** im Sinne des § 565 a Abs. 1 BGB a.F. i.V.m. Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB (vgl. Gellwitzki WuM 05, 345). Kündigungsbeschränkungen in Altverträgen, die sich daraus ergeben, dass ein früher zulässiger so genannter





Kettenmietvertrag („Verlängerungsklausel“) abgeschlossen worden war, der sich immer wieder um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn er nicht zum Ende der Laufzeit gekündigt wurde, genießen Bestandsschutz nach Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB. (Beispiel „Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.1999 und endet am 31.10.2004. Es verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn es nicht gekündigt ist. Kündigungsfristen siehe Ziffer 2.“). Hier ist eine Kündigung nur jeweils zum Ablaufdatum möglich (BGH v. 6.4.2005 - VIII ZR 155/04 -, WuM 05, 342; BGH v. 20.6.2007 - VIII ZR 257/06 -, WuM 07, 463). Das bedeutet, dass der Mieter nur jeweils einmal im Jahr zum vereinbarten Termin kündigen kann (vgl. unser Info Nr. 22).

Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, mit welcher **Kündigungsfrist** dies geschehen muss. Die Kündigungsfrist richtet sich dann, wenn nichts anderes vereinbart ist, nach der Wohndauer und kann bis zu 12 Monate betragen (Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB verweist insoweit auf § 565 a Abs. 1 BGB a.F. i.V.m. § 565 BGB a.F., vgl. Blank WuM 07, 514, 515). Allerdings kann auch hier mit dreimonatiger Kündigungsfrist (einmal jährlich zum Verlängerungstermin) vom Mieter gekündigt werden, wenn neben der Verlängerungsklausel die *exakten* Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. formularvertraglich vereinbart worden waren (Börstinghaus NJW 05, 1900; str.). Auf diese vertragliche Vereinbarung findet dann Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB Anwendung.

Wichtig: Nach dem 31.8.2001 (Mietrechtsreform) konnten solche Verträge mit Verlängerungsklausel für Wohnraum nicht mehr wirksam abgeschlossen werden.

Nochmals zur Klarstellung: Für die **Vermieterkündigung** gelten vertragliche Verlängerungen der Kündigungsfrist auch nach dem 1.6. 2005 weiter. Das gilt unabhängig davon, ob der Mietvertrag vor oder nach dem 1.9.2001 abgeschlossen wurde und ob es sich um eine formularmäßige oder um eine individualvertragliche Vereinbarung handelt.

Zur **vorzeitigen Vertragsbeendigung** vgl. unser Info Nr. 22

Raum für Notizen:

