

## Kündigungsfristen - Änderungen im Mietrecht

Seit dem 1. Juni 2005 gilt: Mieter können ihren unbefristet abgeschlossenen Mietvertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Die Dauer des Mietverhältnisses oder der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses spielen keine Rolle mehr. Das Gesetz zur Klarstellung der Kündigungsfristen korrigiert einen Geburtsfehler der Mietrechtsreform von 2001: Die alten, nach Wohndauer gestaffelten Kündigungsfristen gelten in Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen waren, nicht weiter. Vorausgesetzt, sie sind durch "Allgemeine Geschäftsbedingungen" Vertragsinhalt geworden und nicht durch eine Individualabsprache zwischen Mieter und Vermieter.

Aus Mietrechtsreform 2001 und Klarstellungsgesetz 2005 ergibt sich jetzt für unbefristete Mietverträge folgende Rechtslage:

- Mietvertragsabschluss nach dem 1. September 2001: Für Mieter gilt immer die Kündigungsfrist von drei Monaten.
- Mietvertragsabschluss vor dem 1. September 2001: Keine Regelung zu Kündigungsfristen im Mietvertrag: Für Mieter gilt die Kündigungsfrist von drei Monaten.

Laut Mietvertrag gelten die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen: Für Mieter gilt die Kündigungsfrist von drei Monaten.

- Im Mietvertrag steht im Kleingedruckten: "Die Kündigungsfrist beträgt in den ersten fünf Jahren drei Monate, nach fünf Jahren Wohndauer sechs Monate, nach acht Jahren neun Monate und nach zehn Jahren zwölf Monate." Für Mieter gilt ab dem 1. Juni 2005 die Kündigungsfrist von drei Monaten. Für bereits ausgesprochene Kündigungen zwischen September 2001 und Mai 2005 galt laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes eine Kündigungsfrist zwischen drei und zwölf Monaten.
- Im Mietvertrag steht: "Die Kündigung ist bis zum dritten Werktag eines Kalendermonates zum übernächsten Monat zulässig. Die Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf, acht und zehn Jahren jeweils um drei Monate." Für Mieter gilt die Kündigungsfrist von drei Monaten ab dem 1. Juni 2005. Für Kündigungen zwischen September 2001 und Mai 2005 galt aufgrund der BGH-Rechtsprechung eine Kündigungsfrist zwischen drei und zwölf Monaten für Mieter.
- Im Mietvertrag wird handschriftlich festgehalten: "Für Mieter und Vermieter gelten folgende Kündigungsfristen: Bis zu einer Wohndauer von fünf Jahren drei Monate. Bei einer Wohndauer von mehr als fünf Jahren sechs Monate. Bei einer Wohndauer von mehr als acht Jahren neun Monate und bei einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren zwölf Monate." Je nach Wohndauer beträgt die Kündigungsfrist auch für Mieter und Vermieter zwischen drei und zwölf Monaten. Denn das wäre der seltene Fall einer Individualvereinbarung. Entscheidend ist, dass die Vereinbarung auf den Einzelfall zugeschnitten und das Ergebnis eines Verhandlungsgespräches zwischen Mieter und Vermieter ist. Im Streitfall muss der Vermieter nachweisen, dass die Vertragsabsprache ausnahmsweise Individualcharakter hat.

**Achtung:** Für all diejenigen, die schon vor Juni 2005 mit langer gesetzlicher Frist gekündigt haben, verkürzt sich die Kündigungsfrist jetzt nicht automatisch auf drei Monate. Das Gesetz zur Klarstellung der Kündigungsfristen wirkt nicht rückwirkend, sondern betrifft Kündigungen, die ab dem 1. Juni 2005 ausgesprochen werden. Notfalls muss also ab Juni nochmals gekündigt werden, dann mit Dreimonatsfrist.

## Form, Frist und Gründe

Unbefristete Mietverträge können Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen. Sie müssen lediglich die Kündigungsfristen einhalten. Kündigungen müssen immer schriftlich ausgesprochen werden. Es gilt Schriftform, nicht Textform. Das heißt: Mündliche Kündigungen sind genauso unwirksam wie Kündigungen per Telegramm, Telefax oder E-Mail.

Das Kündigungsschreiben muss eigenhändig unterschrieben sein, und zwar von allen Mietern. Adressiert sein muss die Kündigung an den Vermieter, bei mehreren Vermietern, zum Beispiel einem Ehepaar, an beide Vermieter. Im Kündigungsschreiben muss weder eine Aussage zur Kündigungsfrist

noch zum Ende des Mietverhältnisses gemacht werden. Es reicht die Formulierung: "Ich kündige zum nächstmöglichen Termin". Wann dieser Termin ist, hängt von der Länge der Kündigungsfrist ab, vor allem aber auch von der Frage, wann der Vermieter den Kündigungsbrief erhalten hat.

Bekommt er die Kündigung bis zum dritten Werktag des Monats, zählt dieser Monat bei der Kündigungsfrist noch mit. Auch der Samstag ist Werktag, mit einer Besonderheit. Ist der dritte Werktag ein Samstag, zählt er nach Auffassung der meisten Gerichte nicht mit. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu dieser Frage steht allerdings noch aus.

Will der Mieter zum 31. August 2005 ausziehen, muss die Kündigung beim Vermieter bis spätestens Freitag, 3. Juni 2005, eingegangen sein. Will der Mieter zu Ende September das Mietverhältnis beenden, muss der Vermieter die Kündigung bis Montag, 4. Juli 2005 erhalten. Erhält der Vermieter die Kündigung einen Tag später, zählt der Monat Juni oder Juli für die Kündigungsfrist nicht mehr mit. Die dreimonatige Kündigungsfrist endet automatisch einen Monat später. Sicherheitshalber sollte die Kündigung deshalb so früh wie möglich verschickt werden. Dabei sind einige Tage Postlaufzeit einzukalkulieren. Kommt es zum Streit, muss der Mieter den rechtzeitigen Zugang seiner Kündigung beim Vermieter beweisen. Sinnvoll ist es deshalb die Kündigung mit Einwurf-Einschreiben an den Vermieter zu senden. Eine andere Möglichkeit ist es, die Kündigung im Beisein eines Zeugen in den Vermieterbriefkasten zu werfen.

### **Befristete und Zeitmietverträge**

Seit dem 1. September 2001 können einfache Zeitmietverträge nicht mehr wirksam abgeschlossen werden. Zulässig sind nur noch Zeitmietverträge, die zusätzlich zu einer fest vereinbarten Laufzeit einen konkreten Befristungsgrund nennen. Fehlt ein Hinweis auf diesen Befristungsgrund, ist der Mietvertrag wie ein unbefristeter Mietvertrag zu behandeln, kann also auch gekündigt werden. Für den Mieter gilt dann immer eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

"Alte" Zeitmietverträge (vor dem 1. September 2001 abgeschlossen) bleiben wirksam, auch wenn sie keinen Befristungsgrund nennen. Sie werden nach "altem" Mietrecht abgewickelt.

Bei Zeitmietverträgen (egal ob vor oder nach dem 1. September 2001 abgeschlossen) muss die von Mieter und Vermieter vereinbarte Laufzeit des Vertrages eingehalten werden. Keiner der beiden Vertragspartner kann den Mietvertrag vorzeitig beenden. Die Kündigungsfristregelung – alt oder neu – spielt hier keine Rolle. Der Mieter kann frühestens zum vereinbarten Vertragsende ausziehen.