

Checkliste

für die Prüfung der vom Mieter einzuhaltenden Kündigungsfrist bei der Kündigung von Wohnungsmietverträgen.

- Gilt nur für Mietobjekte, die zu Wohnzwecken gemietet wurden - keine gewerblich genutzten Objekte.

Zum besseren Verständnis: Auszug aus dem BGB

§ 573 c Fristen der ordentlichen Kündigung (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.(2)(3).....
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

1. Schritt: Das Vertragsdatum

Wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen?

Verträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, also am 31. August 2001 oder früher:

Zur Anwendung kommt § 3 Abs 10 der Übergangsvorschriften zur Reform des Mietrechts (EGBGB). Danach bleiben alte vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen wirksam, da § 573 c Abs 4 BGB für diese "Altverträge" nicht anwendbar ist. Diese neue Vorschrift besagt, dass Vermieter in Mietverträgen keine längeren Kündigungsfristen (das wäre für den Mieter nachteilig) vereinbaren können, als die gesetzlichen Fristen (mehr dazu unten).

Für die "Altverträgen" gilt dies aber nach dem Willen des Gesetzgebers nicht. Die in dem alten Vertrag enthaltene längere oder andere Kündigungsfrist behält auch weiterhin ihre Wirksamkeit. Dies hat der BGH in seinem Urteil vom 18. Juni 2003 Az. VII ZR 240/02 ausdrücklich bestätigt.

Verträge, die am oder nach dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden:

Nach § 573 c Abs 4 BGB können keine längeren Kündigungsfristen als die gesetzliche Frist vereinbart werden, kürzere Fristen für die Mieterkündigung aber schon (kein Nachteil für den Mieter). Selbst wenn im Vertrag etwas anderes steht, so ist es unwirksam. Für den Mieter erübrigt sich also praktisch insoweit eine Prüfung des Mietvertrages. - Es ist aber die nachstehende **Ausnahme** zu beachten:

Ausnahme: Kaum zu glauben, aber Tatsache: Der BGH hat in seinem Urteil vom 22.12.2003 VII ZR 81/03 es für zulässig gehalten, wenn der Mieter auf die Möglichkeit der Kündigung des Vertrages einseitig für die Dauer von bis zu 60 Monaten verzichtet.

Mieter müssen also prüfen, ob ihr Vertrag eine solche Klausel bezüglich eines Kündigungsverzichts enthält (in neueren Verträgen ist dies bereits üblich). Dann ist eine Kündigung vor Ablauf der vertraglichen Verzichtsfrist ausgeschlossen.

2. Schritt: Die Kündigungsfrist:

Bei "Altverträgen":

Maßgebend für die Kündigungsfrist bei "Altverträgen" ist das, was im Vertrag steht. Das gilt nach dem Urteil des BGH (aaO.) auch dann, wenn die Klausel des Altvertrages praktisch wörtlich dem früher geltenden Gesetz entspricht.

Ausnahme (aber selten): Der Altvertrag enthält überhaupt keine Klausel für die vom Mieter einzuhaltende Kündigungsfrist - dann gilt § 573 c BGB für die Länge der Frist (s.u.).

Im Vertrag steht " Der Vertrag kann innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt werden"; dann gilt ebenfalls § 573 c BGB für die Fristen.

Bei Neuverträgen:

§ 573 c BGB legt die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter fest. Danach beträgt die vom Mieter einzuhaltende Kündigungsfrist faktisch 3 Monate. Genauer: Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag (der Samstag ist Werktag) eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Enthält der Mietvertrag dennoch eine Klausel mit einer längeren Kündigungsfrist, so ist diese Klausel unwirksam. Der Mieter braucht sich nicht daran zu halten. Zu beachten ist aber die Ausnahme beim Kündigungsverzicht.

Hilfe in allen Fällen einer "Kündigungsblockade": Die Stellung eines Nachmieters:

Der Mieter hat, wie schon nach dem bisherigen Recht, in Härtefällen einen Anspruch auf vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages, wenn er einen Ersatzmieter stellt. Der BGH schreibt dies nochmals wörtlich an den Schluss seiner Urteilsbegründung. Details zum Nachmieter bitte im Lexikon nachlesen. Ein Härtefall ist z.B. ein zwingender Arbeitsplatzwechsel mit der Notwendigkeit umzuziehen.