



Neue Kündigungsfristen bei unbefristeten Altverträgen

Seit 1. Juni 2005 dürfen Mieter mit einer Frist von drei Monaten kündigen

Das vom Deutschen Bundestag am 17.3.2005 beschlossene Gesetz zu den neuen Kündigungsfristen bei Altmietverträgen hat am 29.4.2005 den Bundesrat passiert und ist am 31.5.2005 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Das Gesetz ist zum 1.6.2005 in Kraft getreten.

Damit kann ein Mieter, der einen unbefristeten Mietvertrag vor dem 1.9.2001 abgeschlossen hat, sein Mietverhältnis ab dem 1.6.2005 unabhängig von der Mietdauer mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist beenden, wenn in seinem Mietvertrag die alten (längeren) Kündigungsfristen durch **Allgemeine Geschäftsbedingungen** vereinbart worden sind.

Der Gesetzgeber korrigiert somit seine bisher geltende Übergangsvorschrift für sog. Altmietverträge, welche vorsieht, dass längere Kündigungsfristen, welche vertraglich vereinbart wurden, weitergelten. Der Bundesgerichtshof hatte am 18.6.2003 entschieden, dass eine solche Vereinbarung auch dann vorliegt, wenn eine Formulklausel die bis 1.9.2001 geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergibt. Demnach konnten Mieter ihr Mietverhältnis teilweise nur mit einer Frist von bis zu 12 Monaten kündigen.

Durch die Neuregelung werden Mieter davor bewahrt, bei einem Wohnortwechsel aus gesundheitlichen (Altenheim), beruflichen (Arbeitsplatzwechsel) oder sonstigen Gründen (Familiennachwuchs) doppelte Mietzahlungen zu leisten oder Streitigkeiten um einen Nachmieter zu führen, und es wird dem steigenden Anspruch an Flexibilität und Mobilität der Mieter Rechnung getragen.

Sollte in Ihrem vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Mietvertrag also eine Regelung enthalten sein, wonach die Kündigung „spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist und sich die Kündigungsfrist nach fünf, acht und zehn Jahren jeweils um drei Monate verlängert“ oder eine solche Regelung sinngemäß wiedergegeben werden (z. B. „Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums bis zu fünf Jahre verstrichen sind, sechs Monate wenn seit der Überlassung mehr als fünf Jahre verstrichen sind usw...“), können Sie das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

Gleiches gilt, wenn in Ihrem Mietvertrag keine Regelungen zu den Kündigungsfristen enthalten sind oder die jeweils gesetzlichen Kündigungsfristen gelten sollen.

Achtung: Bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit, bei welchen vereinbart ist, dass sich das Mietverhältnis mangels Kündigung um einen bestimmten Zeitraum verlängert, gelten die obigen Ausführungen **nicht**.

Hinweis: Für den Vermieter bleibt es bei den vereinbarten Kündigungsfristen, da nach dem Gesetz lediglich zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

Lediglich für den Fall, in dem die im Mietvertrag enthaltene Regelung auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters aufgenommen wurde oder die Regelung nach zähem Verhandeln zwischen den Parteien zustande gekommen ist, handelt es sich um keine Allgemeine Geschäftsbedingung mit der Folge, dass die Regelung ihre Gültigkeit behält. Die Beweislast hierfür trägt der Vermieter.

Wirksam bleiben auch Vereinbarungen, die eine von den früheren gesetzlichen Regelungen abweichende längere Kündigungsfrist für den Mieter vorsehen.