

Thema: Fortgeltung Kündigungsfristen/Mietrecht

1. Einleitung:

Die Mietrechtsreform kann einhellig als missglückt bezeichnet werden. Viele Fragen wurden nicht beantwortet, dafür viele neue Probleme geschaffen. Eines der Hauptprobleme, nämlich die Weitergeltung der alten Kündigungsfristen wurde nun kürzlich durch den BGH zumindest teilweise entschieden. Die nachfolgenden Ausführungen setzen sich zum einen mit der nun geltenden Gesetzeslage der Kündigungsfrist bei Wohnräumen auseinander (2.) und erörtern dann die Entscheidung des BGH zur Wiederholung der damals gültigen Kündigungsfristen in Altmietverträgen vor dem 01.09.2001 (3.). Dort auch einige Unterscheidungen von Beispielfällen, wie diese in der Praxis nach Einschätzung des Verfassers zu handhaben sind. Hierbei gilt es aber zu beachten, dass noch nicht vollumfänglich sämtliche Probleme im Zusammenhang mit der Weitergeltung der alten Kündigungsfristen geklärt sind, so dass diesbezüglich für die Auffassung unsererseits keinerlei Haftung übernommen werden kann. Die Rechtsprechung ist hier sehr im Fluss und dies zeigt, obwohl zwischenzeitlich 2 Jahre seit der Mietrechtsreform vergangen sind, dass noch nicht alle Probleme vollständig gelöst sind.

2. Kündigungsfristen im Wohnraummietverhältnis:

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen (so genannte ordentliche Kündigung); § 542 Abs. 1 BGB.

Im Gegensatz zur außerordentlichen Kündigung, bei der die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden müssen, ist bei der ordentlichen Kündigung grundsätzlich eine Kündigungsfrist zu beachten.

Unter der *Kündigungsfrist* versteht man den Zeitraum der zwischen dem „Kündigungstag“ und dem „Kündigungstermin“ liegt. Unter dem „*Kündigungstag*“ ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muss. Der „*Kündigungstermin*“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muss die Mietsache zurückgegeben werden. Sowohl nach dem alten Mietrecht als auch nach dem neuen Mietrecht werden den Vertragsparteien gesetzliche Kündigungsfristen vorgegeben, die nur in engen Grenzen zwischen den Vertragsparteien abgeändert werden können. Die Dauer der Kündigungsfrist gab und gibt das Gesetz in Monaten an, § 573 c Abs. 1 BGB bzw. § 565 Abs. 2 BGB a.F..

Die Mietrechtsreform orientiert sich für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist nach wie vor an der Dauer des Mietverhältnisses, führt aber nun *asymmetrische* Kündigungsfristen ein. Nach langer politischer Debatte beträgt zukünftig die Kündigungsfrist für den Mieter *immer 3 Monate*. Für den Vermieter dagegen *verlängert sich die Kündigungsfrist* je nach Dauer des Mietverhältnisses:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer unter 5 Jahre	Mietdauer zwischen 5 und 8 Jahren	Mietdauer mehr als 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28(29.).02
Juli	30.09.	31.12.	31.03.

August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28(29).02	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28(29).02	31.05.	31.08.

Begründet werden diese asymmetrischen Kündigungsfristen damit, dass der Mieter ansonsten seine Wohnung nicht kurzfristig aufgeben kann, obwohl er sie nicht mehr weiter nutzen wird, etwa weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss¹. Der Gesetzgeber sah es als unzumutbar an, den Mieter der Gefahr einer eventuellen Doppelzahlung auszusetzen, falls der Vermieter nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bereit ist. Eine entsprechende Verkürzung der Kündigungsfristen für den Vermieter analog den Fristen für den Mieter lehnte man mit dem Argument ab, dass diese Kündigungsfristen primär dem Mieterschutz dienen². Aufgrund der langen Mietzeit sei der Mieter in seiner Umgebung sozial verwurzelt und benötige schon deshalb für die Suche nach einem neuen Mietobjekt ausreichend Zeit. Außerdem sei eine Differenzierung der Kündigungsfristen geboten, weil die Kündigung für Vermieter und Mieter unterschiedliche Konsequenzen habe. Der Mieter verliert seine Wohnung, wenn ihm gekündigt wird. Der Vermieter dagegen nicht. Eine zum Nachteil des Mieters von diesen Kündigungsfristen abweichende Vereinbarung ist gemäß § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam, so dass vertraglichen Regelungen wenig Spielraum verbleibt.

3. Überleitungsproblematik in Wohnraummietverhältnissen:

Strittig ist nach der Mietrechtsreform die Frage der Wirksamkeit von Vereinbarungen über Kündigungsfristen in Mietverträgen, die **vor dem 01.09.2001** abgeschlossen wurden.

In diesem Fall stellt sich die Frage, inwieweit § 573 c Abs. 4 BGB, wonach für den Mieter nachteilige Vereinbarungen unwirksam sind, Anwendung findet. Diese Frage wird in Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziffer 10 EGBGB geregelt, wonach es maßgeblich darauf ankommt, ob abweichende Kündigungsfristen *„durch Vertrag vereinbart worden sind“*. Diese Streitfrage wurde von der Rechtsprechung als auch von der Literatur höchst unterschiedlich beantwortet. Es handelte sich hierbei auch um die rechtspolitisch bedeutendste Streitfrage der Mietrechtsreform, die nun der BGH im Jahre 2003 in mehreren Entscheidungen entscheiden durfte und dabei mit deutlichen Argumenten die vertraglichen Altfristen erhalten und den Gesetzgeber, vor allem aber dem Rechtsausschuss handwerklich schlechte Arbeit attestiert hat³.

Gerade an diesem Problem zeigt sich, welche Folgen eine schlechte handwerkliche Arbeit des Gesetzgebers in der Praxis hat. Als Beispiel für die unterschiedliche Rechtsprechung und Literatur mag folgende Aufstellung dienen⁴:

Formulärmäßige Wiederholung der Altfristen ist Vereinbarung	Formulärmäßige Wiederholung der Altfristen ist keine Vereinbarung
AG Tempelhof/Kreuzberg, ZMR 2002, 280	AG Hamburg, NZM 2002, 248
AG Charlottenburg, GE 2002, 333	LG Hamburg, NZM 2002, 695
AG Steinfurt, WuM 2002, 148	AG Neukölln, WuM 2002, 311
AG Frankfurt, NZM 2002, 383	AG Kiel, WuM 2002, 612
AG Charlottenburg, NZM 2002, 697	AG Flensburg, WuM 2002, 613
AG Schöneberg GE 2002, 933	AG Lüneburg, ZMR 2002, 925
AG Tiergarten GE 2002, 933	

¹ BT-Drs. 14/5663, Seite 178 f.

² BT-Drs. 14/5663, Seite 179 f.

³ *Slomian*, AnwaltInfo Mietrecht 2003, 166, 167

⁴ entnommen von *Börstinghaus*, ZAP 2003, 285, 295

LG Leipzig, WuM 2002, 698 LG Berlin, WuM 2002, 611 LG Itzehohe, ZMR 2002, 921 LG Berlin, GE 2002, 1628 LG Berlin, GE 2002, 1491	
Börstinghaus NZM 2002, 49 Beuermann GE 2002, 639 Gerber, Wohnung & Haus 2002, 188 Gerber, Wohnung & Haus 2003, 88 Horst NZM 2002, 897 Lammel ZMR 2002, 671 Muhle GE 2002, 310 Stangl, Wohnung & Haus 2002, 34 Stangl GE 2002, 1114 Both DWW 2002, 256 Schach GE 2002, 1304, 1470, 1598 Breiholdt ZMR 2001, 783 Feuerlein GE 2001, 1314	Rips WuM 2002, 135 Palandt, BGB, § 573 c BGB, Randnr. 3 2002 Steins, WuM 2001, 583

Die vorstehende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und zeigt lediglich, wie für Vermieter und Mieter praxisrelevante Fragen unterschiedlich beurteilt werden können. Wie bereits erwähnt, hat der BGH die Möglichkeit gehabt, anhand von konkreten Klauseln zur Problematik Stellung zu nehmen. Es handelt sich hierbei um folgende vier Klauseln, die nun entschieden sind:

Beispiel:

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums bis zu fünf Jahre verstrichen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als zehn Jahre verstrichen sind.

(vgl. BGH; Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 240/02)

Die Kündigungsfrist beträgt

- drei Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als fünf Jahre vergangen sind,
- sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums fünf Jahre vergangen sind,
- neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums acht Jahre vergangen sind,
- zwölf Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind.

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 324/02 und 355/02)

Nach fünf-, acht- und zehnjähriger Mietdauer verlängert sich die Kündigungsfrist für beide Parteien um jeweils drei Monate.

(vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 339/02)

Die vorstehend zitierten Entscheidungen verdeutlichen, dass die *Wiederholung* der alten Kündigungsfristen bzw. die *sinngemäße Wiederholung* in Mietverträgen vor dem 01.09.2001 zur *Weitergeltung der alten Fristen* führt. Es ist aber zu beachten, dass die Entscheidungen des BGH nur zu den konkreten Klauseln erfolgt sind, da hier immer noch zu erwarten ist, dass sich die Rechtssprechung mit Detailfragen der einzelnen Klauseln auseinandersetzen muss. Aufgrund dessen sind folgende Sachverhalte *meiner Einschätzung* nach zu unterscheiden:

Beispiel 1:

Der Vermieter kündigt *vor* dem 01.09.2001, so dass die Kündigung noch vor diesem Zeitpunkt beim Mieter zugeht. Es gelten die alten gesetzlichen Fristen, je nach Mietdauer zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 2:

Der Mieter kündigt *vor* dem 01.09.2001, so dass die Kündigung noch vor diesem Zeitpunkt beim Vermieter zugeht. Es gelten die alten gesetzlichen Kündigungsfristen, das bedeutet je nach Mietdauer zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 3:

Der Vermieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht höchstens seit 5 Jahren. Es gilt daher eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Dieses Beispiel greift, wenn im Mietvertrag überhaupt keine Regelungen zu Kündigungsfristen enthalten sind bzw. nur auf die gesetzliche Kündigungsfrist verwiesen wird. Ist im Mietvertrag ausdrücklich eine längere Kündigungsfrist zugunsten des Mieters vereinbart, so hat diese Vorrang vor den neuen Kündigungsfristen.

Beispiel 4:

Der Vermieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht seit mehr als 5 bzw. mehr als 8 Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 bzw. 9 Monate. In dieser Variante gibt es keinen Unterschied zwischen dem alten und dem neuen Kündigungsrecht. Besteht das Mietverhältnis sogar länger als 10 Jahre bleibt es bei der alten Kündigungsfrist von 12 Monaten, sofern eine Vereinbarung vorliegt. Längere Kündigungsfristen gelten dann, wenn diese zugunsten des Mieters vereinbart wurden.

Beispiel 5:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht schon Jahre lang. Im Mietvertrag ist keine Regelung über Kündigungsfristen getroffen. Der Mieter kann dann mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, gleichgültig wie lange er schon in der Wohnung wohnt.

Beispiel 6:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag wird lediglich auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verwiesen. Dann gelten grundsätzlich die neuen Kündigungsfristen, d.h. der Mieter kann stets mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

Beispiel 7:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag wird die gesetzliche Regelung im Wortlaut wiederholt. Nach der hier vertretenen Auffassung gelten dann grundsätzlich die alten Kündigungsfristen des § 565 BGB a.F. je nach Mietdauer also zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 8:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag steht zugunsten des Mieters eine kürzere Kündigungsfrist als 3 Monate. Diese Kündigungsfrist gilt weiter, da die Vereinbarung durch die neue gesetzliche Regelung nicht verdrängt wird.

Beispiel 9:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag ist eine eigenständige Vereinbarung getroffen, z.B. beidseitig eine längere Kündigungsfrist vereinbart als nach den alten gesetzlichen Kündigungsstaffeln. Dann gelten diese Kündigungsfristen weiter, da die Vereinbarung durch die neue gesetzliche Regelung nicht verdrängt wird.

4. Zusammenfassung:

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass durch die asymmetrischen Kündigungsfristen im Wohnraummietverhältnis die Position des Vermieters sich erheblich verschlechtert hat. Es lohnt sich aber für den Vermieter alle Altmietverträge vor dem 01.09.2001 dahingehend zu überprüfen, ob nicht in diesen Verträgen einzelne Kündigungsfristen ausdrücklich wiederholt oder sinngemäß wiedergegeben sind. Es kann sein, dass dann diese längeren Kündigungsfristen nach wie vor gelten und der Mieter nur im Ausnahmefall vorzeitig ausziehen kann. Die aktuelle Rechtsprechung muss aber nach wie vor beobachtet werden, da durch die genannten Entscheidungen nicht alle Beispielfälle abgedeckt sind.