


Berlin, 31. Mai 2005

Mieterbund-Direktor Dr. Franz-Georg Rips:

Ab 1. Juni 2005:

Drei Monate Kündigungsfrist für Mieter

Bundesgesetzblatt
im Original 

Deutscher Mieterbund:

Ziel erreicht, Mobilität und Flexibilität für alle Mieter

(dmb) Ab 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 Kündigungsfristregelung korrigiert einen Geburtsfehler der Mietrechtsreform 2001: Die alten, nach Wohndauer gestaffelten Kündigungsfristen gelten in Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, nicht weiter. Vorausgesetzt, sie sind durch „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ Vertragsinhalt geworden und nicht durch eine Individualabsprache zwischen Mieter und Vermieter.

Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB): „Um diese Reform haben wir jahrelang gekämpft. Jetzt haben wir unser Ziel erreicht. Mobilität und Flexibilität für alle Mieter. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes werden von dieser Reform weit mehr als eine Million Haushalte im Jahr profitieren. Für sie bedeutet künftig Wohnort- oder Arbeitsplatzwechsel nicht mehr Gefahr, dass sie monatelang doppelte Miete zahlen oder Rechtsstreitigkeiten mit dem Vermieter um Nachmieterstellung, Mietaufhebungsvertrag usw. austragen müssen. Ältere Mieter haben jetzt die Möglichkeit, problemlos und schnell in Alten- und Senioreneinrichtungen zu wechseln, wenn kurzfristig freie Plätze zur Verfügung stehen.“

Das ist die neue Rechtslage, wie sie sich jetzt aus Mietrechtsreform 2001 und Klarstellungsgesetz 2005 für unbefristete Mietverhältnisse ergibt:

· 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:

drei Monate Kündigungsfrist für Mieter.

> Laut Mietvertrag gelten die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen:

drei Monate Kündigungsfrist für Mieter.

> Im Mietvertrag steht im „Kleingedruckten“, also im normalen Vertragstext oder in einer Fußnote: 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:

Drei Monate Kündigungsfrist für Mieter, ab 1. Juni 2005.

Für schon ausgesprochene Kündigungen zwischen September 2001 und Mai 2005 galt laut

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Kündigungsfrist zwischen drei und zwölf Monaten.

> Im Mietvertrag steht: Die Kündigung ist bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf, acht und zehn Jahren jeweils um drei Monate:

Drei Monate Kündigungsfrist für Mieter, ab 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 nach langem Hin und Her, kontroversen Diskussionen, 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.

Das wäre der seltene Fall einer Individualvereinbarung. Entscheidend ist, dass die Klausel auf den Einzelfall zugeschnitten und das Ergebnis eines Verhandlungsgesprächs zwischen Mieter und Vermieter ist. Im Streitfall muss der Vermieter nachweisen, dass die Vertragsklausel ausnahmsweise Individualcharakter hat.

Kündigungsfrist für Mieter: Je nach Wohndauer zwischen drei und zwölf Monaten.

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 1. Juni 2005 ausgesprochen werden. Notfalls muss also ab Juni nochmals gekündigt werden, dann mit Dreimonatsfrist.

Dr. Franz-Georg Rips: „Erhält der Vermieter die Kündigung bis Freitag, 3. Juni 2005, endet das Mietverhältnis am 31. August 2005.“

+++