

Besonderheiten

Bei Wohnraum in **Zweifamilienhäusern** verlängern sich alle Kündigungsfristen um 3 Monate.

Wenn Wohnraum nur zum **vorübergehenden Gebrauch** gemietet ist, können grundsätzlich kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Wohnraum, der Teil der **vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung** und von diesem überwiegend mit **Einrichtungsgegenständen** ausgestattet ist, kann spätestens zum 15. zum Ablauf desselben Monats gekündigt werden – Kündigungsfrist 14 Tage. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn die Wohnung zum dauernden Gebrauch an den Mieter, seine Familie oder eine Lebenspartnerschaft überlassen wurde.

Bei vor dem 01.09.2001 geschlossenen **Zeitmietverträgen mit Verlängerungsklausel** und damit in Zusammenhang stehenden Sonderkündigungsrechten ist die vor dem 01.09.2001 geltende Rechtslage entscheidend. Es gelten die alten gestaffelten Kündigungsfristen.

Ein **Vermieterwechsel** ist ohne Auswirkung auf die Dauer des Mietverhältnisses.

Bei einem **wiederholten Mietvertragsabschluss** über dieselbe Wohnung ist die Dauer der Überlassung der Wohnung entscheidend. Die Länge des gültigen Mietvertrages ist unbeachtlich.

Wird der **Untermieter** später Mieter, bleibt das vorangegangene Untermietverhältnis für die Berechnung der Wohndauer unberücksichtigt.

Bei mangels Schriftform für unbestimmte Zeit geltenden **Gewerberaummietverträgen** sind längere vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen nicht maßgebend. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Die Nichteinhaltung der Kündigungsfristen macht die Kündigung nicht gänzlich unwirksam. Die Kündigung kann zum nächstzulässigen Termin umgedeutet werden. Das ist möglich, wenn der Wille, den Mietvertrag in jedem Fall beenden zu wollen, deutlich wird.

Zu den allgemeinen Kündigungsvoraussetzungen und zu den weiteren Kündigungsarten lesen Sie bitte "Informationen für Mieter" Nr. 40 bis 45!

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Die Kündigungsfristen



Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung
- Mieterhöhungen
- Betriebskosten

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name: _____

Anschrift: _____

10707 Berlin

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#46

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt. ✂



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer: Eimes WerbeDesign

46. Die Kündigungsfristen

Die Neuregelung und Vereinfachung der Kündigungsfristen bilden das Kernstück der Mietrechtsreform zum 01. September 2001. Die Intention des Gesetzgebers, das Mietrecht so weit zu vereinfachen, dass Mieter sich selbst rechtlich orientieren können, ist in vielen Bereichen nicht erreicht worden – so auch bei den Kündigungsfristen. Die Erfahrungen zeigen, dass auch die Übergangsregelungen für Unsicherheit sorgen.

Grundsätzlich gilt:

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum zwischen Zugang der Kündigung und dem Ende des Mietverhältnisses. Es gelten grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsfristen.

In allen Mietverträgen können anderweitige Abreden getroffen werden. Von den gesetzlichen Kündigungsfristen abweichende Vereinbarungen, die den Mieter begünstigen, sind zulässig.

Unzulässig sind dagegen Vereinbarungen in Wohnraummietverträgen, die kürzere Kündigungsfristen für den Vermieter und längere Kündigungsfristen für den Mieter bestimmen.

Diese Grundsätze gelten uneingeschränkt **für alle Mietverträge, die nach dem 01.09.2001 geschlossen wurden:**

- ⇒ Enthält Ihr Mietvertrag **keine Bestimmungen über Kündigungsfristen**, gelten die gesetzlichen Vorgaben.
- ⇒ Enthält Ihr Mietvertrag vom Gesetz abweichende, Sie als Mieter benachteiligende Kündigungsfristen (also: **kürzere Kündigungsfristen für den Vermieter und/oder längere Kündigungsfristen für den Mieter**), ist dies nicht zulässig. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- ⇒ Sind in Ihrem Mietvertrag **längere Kündigungsfristen für den Vermieter und/oder kürzere Kündigungsfristen für den Mieter** geregelt, gelten die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen.

Für die Zulässigkeit von Kündigungsfristen in so genannten "Altmietverträgen" **aus der Zeit vor dem 01.09.2001** kommt es auf die konkrete Formulierung im Mietvertrag an. Ob eine Regelung zulässig ist, ist von vielen Faktoren abhängig:

- ⇒ Enthält Ihr Mietvertrag **keine Bestimmungen über Kündigungsfristen**, sind grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Entscheidend ist also, ob vor oder nach dem 01.09.2001 gekündigt wurde.
- ⇒ Enthält Ihr Mietvertrag vom Gesetz abweichende, Sie als Mieter benachteiligende Kündigungsfristen (also: **kürzere Kündigungsfristen für den Vermieter und/oder längere Kündigungsfristen für den Mieter**), kommt es auf den konkreten Wortlaut der vertraglichen Formulierung an. Lassen Sie in einem solchen Fall die vertraglichen Kündigungsfristen Ihres Mietvertrages unbedingt von einem Mietrechtsspezialisten prüfen!
- ⇒ Sind in Ihrem Mietvertrag **längere Kündigungsfristen für den Vermieter und/oder kürzere Kündigungsfristen für den Mieter** geregelt, gelten die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen.

Eine pauschale Bewertung kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Die Wirksamkeit einer vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist ist immer von den besonderen **Umständen des Einzelfalles** abhängig.

Bei folgenden Formulierungen in "Altmietverträgen" (vor 01.09.2001 geschlossen) ist eine rechtliche Überprüfung besonders ratsam:

- ⇒ die "gesetzlichen Kündigungsfristen gelten"
- ⇒ wörtliche oder sinngemäße Wiedergabe der ("alten") zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen
- ⇒ Nennung vom Gesetz nachteilig abweichender konkreter Zahlen, Monate bzw. Zeiträume
- ⇒ Formulierung, dass "§ 565 Abs. 2 BGB" gelte

Gesetzliche Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen über Wohnraum

Die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten für alle befristeten Kündigungen – auch für die außerordentliche.

Wenn der Mieter kündigt

Eine Kündigung muss dem Vermieter spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zugehen, um zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam zu sein.

- ⇒ Kündigungsfrist: 3 Monate

Wenn der Vermieter kündigt

Eine Kündigung muss dem Mieter spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zugehen, um zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam zu sein.

- ⇒ Kündigungsfrist bis 5 Jahre Wohndauer: **3 Monate**

Die Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf und acht Jahren Wohndauer um jeweils drei Monate.

- ⇒ Kündigungsfrist nach 5 bis 8 Jahren Wohndauer: **6 Monate**
- ⇒ Kündigungsfrist nach 8 Jahren Wohndauer: **9 Monate**

Gesetzliche Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen über Geschäftsraum

Eine Kündigung muss spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zugehen, um zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres wirksam zu sein.

Diese Kündigungsfrist gilt für den Mieter und auch den Vermieter.

Berechnung der Kündigungsfristen

Die Kündigungsfrist beginnt regelmäßig mit dem **Zugang des Kündigungsschreibens**. Näheres zur Problematik des Zugangs des Kündigungsschreibens finden Sie in "**Informationen für Mieter" Nr. 40**.

Geht das Kündigungsschreiben **bis zum 3. Werktag** zu, zählt dieser Monat mit. Ist die schriftliche Kündigung nach diesem "Stichtag" zugegangen, beginnt die Frist mit dem nächsten Monat. **Sonn- und Feiertage** sind keine Werktage.