

HAUS & GRUND

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **15**
Oktober 2011



Seite 6-7

Wohngebäudeversicherung:
„Nicht alles ist für jeden
sinnvoll“



Seite 8-9

Alle Jahre wieder:
Umweltschutzmessung und
Feuerstättenschau

Seite 11-13

Aktuelle Infos
aus den Vereinen

Seite 15

Wichtige Urteile
für Vermieter

Der Stichtag entscheidet

Ordentliche Kündigung des Wohnraum-Mietverhältnisses durch den Mieter

Seit dem 31.8.2001 hat der Mieter die Möglichkeit das Wohnraummietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen (§ 573 BGB) - unabhängig davon, wie lange das Mietverhältnis bestanden hat. Sollte der Mietvertrag längere Kündigungsfristen aufweisen, sind diese unwirksam. Umgekehrt ist es aber erlaubt, zu vereinbaren, dass der Vermieter verlängerte Kündigungsfristen hat.

Vor dem 31.8.2001 sah die Rechtslage anders aus: Es war gesetzlich vorgeschrieben (nach § 565 II BGB), dass sich die Kündigungsfristen für den Vermieter und Mieter nach fünf, acht und zehn Jahren um jeweils drei Monate verlängern. So betrug die Kündigungsfrist bei einem Mietverhältnis, das schon zehn Jahre bestand, zwölf Monate.

Komplizierter kann es bei Altverträgen werden, die nach dem 31.8.2001 gekündigt werden. Ein Beispiel: Mit Vertrag vom 26.11.1998 vereinbarten der Vermieter Egon Ehrlich und die Mieterin Anita Biermann eine Kündigungsfrist gem. § 2 des Mietvertrags, wonach die Kündigungsfrist vor Ablauf der 5 Jahre sechs Monate, nach 5 Jahren neun Monate und nach 10 Jahren zwölf Monate beträgt.

Am 8.6.2010 kündigte Frau Biermann das Mietverhältnis zum 30.9.2010 (gemäß §§ 573, 573c BGB). Der Vermieter widersprach und teilte mit, dass laut Mietvertrag und der alten Vorschrift (§ 565 II BGB) die Kündigungsfrist zwölf Monate betrage, also das Mietverhältnis erst am 31.7.2011 enden könne.

Da die Mieterin die Miete nicht mehr zahlte, wurde sie auf Mietzahlung des Monats August in Höhe von 500 Euro in Anspruch genommen. Das Amtsgericht verurteilte die Mieterin antragsgemäß und bezog sich auf eine Entscheidung des BGH (Urteil vom 10.3.2004 - VIII ZR 64/03, NJW 04, 1447). Danach bestimmt sich die Rechtslage nach Artikel 229 § 3 X EGBGB.

Hiernach ist § 573c VI BGB nicht anwendbar, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1.9.2001 vereinbart wurden. Im vorliegenden Fall wurden



Bei den einzuhaltenden Kündigungsfristen gibt es immer wieder Unstimmigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Dabei ist die Rechtslage eindeutig.

die Kündigungsfristen bereits 1998 vereinbart, so dass § 565 II BGB anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall wurden in § 2 des Mietvertrags die Fristen verlängert. Dem Gesetzeswortlaut nach könnte man jetzt meinen, dass § 565 II BGB keine Anwendung findet und Frau Biermann Recht hat. Der BGH hat in der oben genannten Entscheidung aber klar gestellt, dass dies nur dann gilt, wenn die Regelung in dem Mietvertrag von der gesetzlichen Vorlage des § 565 II BGB abweicht. Dies ist hier aber nicht Fall,

da die vertragliche Vereinbarung lediglich die Gesetzeslage wiederholt.

Fazit: Herr Ehrlich hat Recht. Frau Biermann musste noch bis zum 31.7.2011 die Miete weiterzahlen.

Maximilian Wittum
Rechtsanwalt in Obernkirchen
Kooperationspartner von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen