

## Welche Kündigungsfrist gilt für mich?

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum gelten für die ordentliche Kündigung durch den Mieter die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB. Dort heißt es:

*„Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.“*

Diese Frist von drei Monaten gilt für den Mieter auch, wenn das Mietverhältnis über längere Zeit bestanden hat (z. B. fünf Jahre oder gar 45 Jahre), wenn nicht in dem Mietvertrag zwischen den Parteien etwas anderes vereinbart ist.

In älteren Mietverträgen wurde sehr häufig der Gesetzestext inhaltlich wiedergegeben, wie er bis zur Mietrechtsreform am 01.09.2001 gegolten hatte (das war damals § 565 BGB). Der Bundesgerichtshof hat in höchster Instanz entschieden, dass eine „bloße Wiedergabe“ des damaligen Gesetzestextes keine Individualvereinbarung darstellt, die dazu führen würde, dass Mieter mit einem entsprechend „alten“ Vertrag weiterhin die Verlängerung der Kündigungsfristen nach fünf, acht und zehn Jahren der Mietdauer hinnehmen müssten.

Damit ist klargestellt, dass - wenn keine wirkliche Individualvereinbarung vorliegt - es für den Mieter immer bei der dreimonatigen Kündigungsfrist bleibt, gleichgültig wie lang das Mietverhältnis bestanden hat.

Für *Vermieter* verlängert sich die Kündigungsfrist von drei Monaten um jeweils weitere drei Monate, wenn das Mietverhältnis fünf Jahre bestanden hat (dann hat der Vermieter eine Frist von sechs Monaten) oder wenn das Mietverhältnis acht Jahre bestanden hat (dann hat der Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten). Eine längere Kündigungsfrist auf Seiten des Vermieters als neun Monate gibt es in der Regel nicht, es sei denn dies wäre individuell vereinbart.

Auch in Altverträgen, in denen die damaligen gesetzlichen Regelungen des „alten“ § 565 BGB „abgeschrieben“ wiedergegeben waren und dann nach zehn Jahren eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten gegolten hatte (bis zur Mietrechtsreform am 01.09.2001), gilt seither als längste Kündigungsfrist, wenn das Mietverhältnis länger als acht Jahre bestanden hat, eine Frist von neun Monaten (§ 573 c Abs. 1 Satz 2 BGB).

Bei Unklarheiten fragen Sie sicherheitshalber den Anwalt Ihres Vertrauens; das ist unter dem Strich günstiger als ein Streit mit dem Vermieter.

Dass der Monat, in welchem die Kündigung ausgesprochen wird noch als Kündigungsmonat zählt, erfordert, dass die Kündigung spätestens am **dritten Werktag eines Monats dem Kündigungsempfänger zugegangen ist**. Hierbei ist zu beachten, dass der Samstag als Werktag zählt!