

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.06.2003; Az III ZR 240/02

Fortgeltung von vereinbarten Kündigungsfristen in Altmietverträgen

Rechtsanwalt Christian Gerber, München, Mitglied in der ARGE Mietrecht im DAV

In den beiden Artikeln „...und raus bist Du noch lange nicht?“ in der „Wohnung und Haus“ IV/2002 (Seite 188 ffg.) und „wann endet nun das Mietverhältnis?“ in der „Wohnung und Haus“ II/2003 (Seite 88 ffg.) wurde bereits die Frage erörtert, ob die gesetzlich geregelte neue kurze Kündigungsfrist einen Mieter auch dann zugute kommen kann, wenn das Mietverhältnis schon vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform bestand. Hierüber hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) abschließend entschieden:

In einem vor dem 01.09.2001 und damit vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform abgeschlossenen Mietvertrag enthaltene Formulklausel, in denen die damaligen – nach Mietdauer gestaffelt – gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, gelten fort und sind nicht nach § 573 C IV BGB unwirksam.

Wie der Verfasser der vorgenannten Artikel ist der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs damit auch der Auffassung, dass die in den Mietverträgen enthaltenen Kündigungsfristen weiterhin maßgebend sind, weil eine vor dem 01.09.2001 getroffene vertragliche Vereinbarung über die Kündigungsfristen, wie sie von Artikel 229 § 3 X EGBGB gefordert wird – auch dann vorliegt, wenn in einer Formulklausel die früheren gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden. Das ergibt sich schon aus dem Wortlaut der Übergangsvorschrift und dem sachlichen Zusammenhang mit § 573 C IV BGB, im übrigen aber auch aus der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz.

Wurde die Wohnung also vor der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 vermietet, so kann das Mietverhältnis nur nach den im Vertrag aufgeführten Fristen gekündigt werden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn es sich – wie üblich – um einen Formularymietvertrag handelt, auch wenn dieser die damaligen gesetzlichen Fristen nur sinngemäß oder wörtlich wiederholt hat. Der Mieter profitiert also nicht ohne Mietrechtsreform die für Mieter eine generelle Kündigungsfrist von 3 Monaten vorsieht, während der Vermieter je nach Vertragsdauer 3 bis 9 Monate vor dem tatsächlichen Ende des Mietverhältnisses kündigen muss.

Ob die neuen kurzen Fristen auch unbedingt für Altmietverträge Geltung haben sollten, war unter den Amts- und Landgerichten umstritten. Und hierfür war, dass eine Übergangsklausel die vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietverhältnisse nur dann unangetastet lassen wollte wenn dort Kündigungsfristen „durch Vertrag vereinbart“ worden sind. Von einer vertraglichen Vereinbarung ist auch bei der bloßen Wiedergabe des alten Gesetzestextes im Vertrag auszugehen mit der Folge, dass die alten längeren Kündigungsfristen bei Kündigung durch den Mieter fortgelten, soweit das Mietverhältnis bereits vor dem 01.09.2001 geschlossen wurde. Schon das Ergebnis des letzten Beitrages zur Problematik der Kündigungsfristen von Altmietverträgen war, dass in einem Altmietvertrag enthaltene konkrete Kündigungsfristenvertraglich vereinbart „ sind. Es gelten damit entsprechend der Übergangsregelungen in Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB die vereinbarten Kündigungsfristen fort und werden nicht durch die neuen kurzen Kündigungsfristen für den Mieter ersetzt. So hat auch der VIII. BGH Zivilsenat entschieden. Der gesamte Inhalt eines Mietvertrages ist bindend vereinbart worden. Es spielt dabei keine Rolle, ob dies in einem der üblichen Formularverträge oder in einer individuell ausgearbeiteten Vereinbarung geschehen

ist. Würde der Gesetzgeber die mieterfreundlichen Fristen auch auf Altmietverträge erstrecken wollen, dann hätte dies der Gesetzgeber im Gesetz selbst klarstellen müssen. Zudem hat sich die Bundesregierung in ihrer Begründung des Gesetzentwurfs – im Sinne des Vertrauensschutzes – gegen Eingriffe in Altmietverträge ausgesprochen.