

Rundschreiben 07/2011

Thema: Wann gilt eine Kündigung als zugegangen? Welche Kündigungsfristen gelten? / Mietrecht

1. Einleitung

Bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses sind Kündigungsfristen einzuhalten.

Unter der Kündigungsfrist versteht man den Zeitraum der zwischen dem „Kündigungstag“ und dem „Kündigungstermin“ liegt. Unter dem „Kündigungstag“ ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muss. Der „Kündigungstermin“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muss die Mietsache zurückgegeben werden. Sowohl nach dem alten Mietrecht als auch nach dem neuen Mietrecht werden den Vertragsparteien gesetzliche Kündigungsfristen vorgegeben, die nur in engen Grenzen zwischen den Vertragsparteien abgeändert werden können. Die Dauer der Kündigungsfrist gibt das Gesetz in Monaten an.

2. Kündigungsfristen

Dabei sind die Kündigungsfristen für den Mieter stets gleich, beim Vermieter steigen sie je nach Dauer des Mietverhältnisses an. Überblick gibt nachfolgende Tabelle:

Kündigung des Mieters:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Kündigungstermin Mietdauer irrelevant
Januar	31.03.
Februar	30.04.
März	31.05.
April	30.06.
Mai	31.07.
Juni	31.08.
Juli	30.09.
August	31.10.
September	30.11.
Oktober	31.12.
November	31.01.
Dezember	28.(29.)02.

Kündigung des Vermieters:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Kündigungstermine Mietdauer Unter 5 Jahren	Kündigungstermine Mietdauer zwischen 5 u. 8 Jahren	Kündigungstermine Mietdauer mehr als 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28.(29.)02.
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	30.11.	28.(29.)02.	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28.(29.)02.	31.05.	31.08.

3. Risikofaktoren Kündigung Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Vermieter sollten kein Risiko eingehen. Der Zugang der Kündigung muss nachweisbar sein. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass es bestimmte Postlaufzeiten gibt. Viele Vermieter glauben, dass sie mit einem Einwurf-Einschreiben, Übergabe-Einschreiben oder gar ein Einschreiben-Rückschein genug vorgesorgt hätten. Dies kann genügen, muss aber nicht. Der Mieter braucht das Einschreiben einfach nicht abholen. In diesem Fall fehlt es an einem Zugang.

Achtung Falle 1: Postlaufzeit

Der Vermieter muss hinsichtlich der Kündigungsfristen auch Postlaufzeiten mit berücksichtigen. Im Zweifelsfall sollte mittels Bote zugestellt werden, um keine zeitlichen Verzögerungen zu erleiden. Häufig dauert es auch eine längere Zeit, bis der Vermieter darüber informiert wird, dass die Kündigung zugegangen ist.

Achtung Falle 2: Zustellung durch den Boten

Bei Einsatz eines Boten muss darauf geachtet werden, dass dieser die Erklärung nicht einfach in einem geschlossenen Briefumschlag erhält. Der Bote sollte die Kündigung lesen, selbständig in das Kuvert einpacken und sich auf direktem Weg zum Mietobjekt machen. Dort soll er den Brief in den Briefkasten werfen. Vorsichtshalber sollte der Bote diese Maßnahmen einschließlich Datum und Uhrzeit notieren. Ob der Mieter von der Kündigung tatsächlich Kenntnis nimmt, spielt dagegen keine Rolle. Gerade bei örtlicher Nähe kann so beweissicher kurzfristig die Kündigung nachweisbar zugestellt werden. Die bloße Übergabe eines verschlossenen Umschlags ist nicht empfehlenswert, da teilweise die Gerichte hohe Anforderungen stellen. Der Bote kann ansonsten lediglich bestätigen, dass er einen Briefumschlag eingeworfen hat. Ob die Kündigung im Briefumschlag war, kann der Bote aus eigener Kenntnis nicht bestätigen.

Achtung Falle 3: Altvertrag

In Altverträgen vor der Mietrechtsreform, d. h. vor dem 01.09.2001, war die Dauer der Kündigungsfrist für den Mieter ebenfalls von der Dauer des Mietverhältnisses abhängig. Im Rahmen der Mietrechtsreform gelten diese formularmäßigen, längeren Kündigungsfristen auch

in Altmietverträgen nicht mehr. Der Mieter kann mit der kurzen Grundkündigungsfrist – trotz entgegenstehender Vereinbarung – kündigen.

Merke:

Der Vermieter muss bei der ordentlichen Kündigung Kündigungsfristen beachten. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter je nach Dauer des Mietverhältnisses.

4. Zusammenfassung

Die kurzen Ausführungen zeigen, dass selbst so etwas einfaches wie eine Kündigung eine Reihe von Problemen aufwirft. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Vermieter dem Mieter bei einem Wohnraummietverhältnis nicht ohne Begründung ordentlich kündigen kann. Es bedarf zusätzlich meist eines berechtigten Interesses, beispielsweise eines Eigenbedarfs. Aufgrund der Vielzahl von Formalien und Fehlerquellen ist es ratsam, eine derartige Kündigung nur mit anwaltlicher Beratung durchzuführen.