

BGH geht von Wirksamkeit der alten (längeren) Kündigungsfristen aus

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshof (BGH) hatte am 18.06.2003 darüber zu entscheiden, ob die gesetzliche Neuregelung der kurzen dreimonatigen Kündigungsfrist auch für Kündigungen der Mieter gilt, die auf einen, vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Mietvertrag, gestützt werden. Nach altem Recht des § 565 Abs. 2 BGB betrug die Kündigungsfrist für den Mieter und den Vermieter bei einer Mietdauer von bis zu 5 Jahren 3 Monate, danach 6 Monate, ab dem 8. Jahr 9 Monate und nach 10 Jahren Mietdauer 1 Jahr. Nach dem am 01. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz sind die gesetzlichen Kündigungsfristen für die ordentliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages geändert worden. Der neue § 573 c Abs. 1 BGB sieht für die Kündigung des Mieters nunmehr unabhängig von der Mietdauer eine Frist von 3 Monaten vor.

Der VIII. Senat des BGH geht von der Wirksamkeit der ursprünglich vereinbarten Kündigungsfrist aus. Zur Begründung wird angeführt, dass sich dies aus dem Sinn der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB und aus der Begründung des Gesetzesentwurfes der Bundesregierung ergäbe. Der BGH verwies ausdrücklich auf die bisherigen – auch weiterhin geltenden - Härtefälle, nach denen der Mieter, etwa bei beruflicher Versetzung usw., einen Anspruch auf vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages habe, wenn er einen Ersatzmieter stelle.