

Beachten Sie diese Kündigungsfristen bei Altmietverträgen

Welche Fristen Sie und Ihre Mieter bei der ordentlichen Kündigung einer Wohnung einhalten müssen, regelt § 573c BGB. Diese Vorschrift gilt unmittelbar für alle Wohnraummietverträge, die seit dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden. Für Altverträge, die bereits vor diesem Datum unterzeichnet wurden, gilt diese Vorschrift dagegen nicht unmittelbar. Hier haben Sie entsprechend der folgenden Übersicht genau zu unterscheiden.

Mietvertrag vor dem 01.09.2001 abgeschlossen – diese Kündigungsfristen gelten		
Der Mietvertrag enthält folgende Regelung	Die Kündigung geht dem Mieter zu ...	Diese Kündigungsfristen sind einzuhalten
Kündigungsfristen sind nicht im Vertrag geregelt.	egal	Die neuen Fristen des § 573c BGB gelten: immer nur 3 Monate für den Mieter, für den Vermieter je nach Vertragsdauer 3, 6 oder 9 Monate (siehe unten links auf dieser Seite).
Die Kündigungsfristen des alten § 565 Abs. 2 BGB sind im Vertragstext wörtlich oder sinngemäß wiederholt, und zwar im Rahmen einer allgemeinen Geschäftsbedingung (AGB), oder sie sind in einer Fußnote des Vertragstextes wiedergegeben.	bis zum 31.05.2005	Die Fristen des alten § 565 Abs. 2 BGB gelten, denn sie bleiben als vertragliche Vereinbarungen wirksam: je nach Vertragsdauer 3, 6, 9 oder 12 Monate für Mieter und Vermieter gleichermaßen (siehe unten rechts).
	ab dem 01.06.2005	Die neuen ungleichen Fristen des § 573c BGB gelten. (Wegen einer Gesetzesänderung gelten die in Altverträgen durch AGB geregelten Kündigungsfristen, die dem alten § 565 Abs. 2 BGB entsprachen, seit 01.06.2005 nicht mehr.)
Der Vertrag enthält die Regelung: „Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.“ In einer Fußnote heißt es: „Die gesetzlichen Kündigungsfristen betragen zurzeit (...)“, sodann ist der alte § 565 Abs. 2 BGB wiedergegeben.	egal	Es gelten die neuen Kündigungsfristen gemäß § 573c BGB (Die Wiedergabe des alten § 565 Abs. 2 BGB gilt in diesem Fall nicht als Vereinbarung, sondern dient lediglich der Information.)
Der Vertrag enthält die Regelung: „Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.“ Diese sind weder im Vertragstext noch in einer Fußnote wiedergegeben.	egal	Es gelten die neuen Kündigungsfristen gemäß § 573c BGB.
Die Kündigungsfristen des alten § 565 Abs. 2 BGB sind individuell vereinbart . (Dies kommt in der Praxis kaum vor.)	egal	Es gelten die neuen Kündigungsfristen gemäß § 565 Abs. 2 BGB alt. (Eine individuelle vertragliche Vereinbarung der Kündigungsfristen wie im alten Gesetzestext bleibt wirksam.)
Im Vertrag sind andere als die im alten § 565 Abs. 2 BGB vorgesehenen Kündigungsfristen zulässigerweise vereinbart – ob als AGB oder Individualabrede spielt keine Rolle. (Eine Verlängerung der Fristen konnte damals für beide Parteien vereinbart werden.)	egal	Die vertraglich vereinbarten, vom alten Gesetzestext abweichenden Kündigungsfristen gelten.

Sonderfall neue Bundesländer: Enthält ein in der ehemaligen DDR/den neuen Bundesländern vor dem 03.10.1990 geschlossener Mietvertrag eine Vereinbarung, die dem bis dahin gültigen §120 ZGB-DDR entspricht, also dem Mieter eine jederzeitige Kündigung mit einer Frist von 2 Wochen ermöglicht, kann der Mieter auch jetzt noch mit dieser 2-Wochen-Frist kündigen. Der Vermieter ist jedoch an die neuen Kündigungsfristen des § 573c BGB gebunden.

Die Kündigungsfristen des neuen § 573c BGB

Die Kündigungsfrist des Mieters beträgt einheitlich 3 Monate. Die Kündigungsfrist des Vermieters ist von der Dauer des Mietverhältnisses, gerechnet vom Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung an, abhängig. Sie beträgt bei Mietverhältnissen mit einer Dauer

- bis 5 Jahre → 3 Monate,
- über 5 bis 8 Jahre → 6 Monate,
- über 8 Jahre → 9 Monate.

Die Kündigungsfristen des alten § 565 Abs. 2 BGB

Die Kündigungsfrist beträgt für Mieter und Vermieter 3 Monate. Nach 5, 8 und 10 Jahren verlängert sie sich um jeweils 3 Monate. Sie beträgt daher für Vermieter und Mieter gleichermaßen bei Mietverhältnissen mit einer Dauer

- bis 5 Jahre → 3 Monate,
- über 5 bis 8 Jahre → 6 Monate,
- über 8 bis 10 Jahre → 9 Monate,
- über 10 Jahre → 12 Monate.