

Kündigungsfristen (Miete)

Ueberblick

Kuendigungsfrist ist die Frist zwischen dem Zugang der Kündigung und dem Ende des Mietverhältnisses. Kündigungstermin ist der Tag, an dem das Mietverhältnis enden soll. Die Kündigungsfrist bezweckt, dem Mieter einen bestimmten Zeitraum für die Suche nach Ersatzwohnraum und dem Vermieter für die Neuvermietung zu gewährleisten. Kündigungsfristen sind grundsätzlich nur bei unbefristeten, d. h. auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen relevant. Dagegen können Mietverhältnisse, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sind, während der Vertragslaufzeit nur außerordentlich, nicht aber ordentlich, d. h. auch nicht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, gekündigt werden. Sind in einem Zeitmietvertrag trotzdem bestimmte Kündigungsfristen enthalten, kann zweifelhaft sein, ob diese erst nach Ablauf der Festmietzeit gelten sollen oder ob der Mietvertrag auch während der Laufzeit gekündigt werden kann.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Unklare Klauseln bezüglich der Kündigungsfristen gehen gem. § 305c Abs. 2 BGB zulasten des Verwenders, sodass der Mieter den Mietvertrag auch während der Laufzeit unter Einhaltung der genannten Fristen kündigen kann. Ferner können solche Unklarheiten dazu führen, dass die Schriftform des § 550 BGB nicht mehr gewahrt ist.

Die häufigsten Fallen

- **Es wird vereinbart, dass der Vermieter mit einer kürzeren Frist als der gesetzlichen kündigen kann.**

Eine solche Vereinbarung ist unwirksam. Der Vermieter ist nach wie vor an die gestaffelten Kündigungsfristen gebunden.

- **Die Vertragsparteien vereinbaren, dass für beide eine längere als die gesetzliche Kündigungsfrist gelten soll.**

Achtung: Trotzdem kann der Mieter stets mit 3-Monats-Frist kündigen. Der Vermieter hingegen ist an die längere Frist vertraglich gebunden.

Allgemeines

Kündigungsfristen eindeutig in Mietvertrag formulieren

Werden in einem Formularmietvertrag, der sowohl den Abschluss von befristeten als auch von unbefristeten Mietverhältnissen vorsieht, Kündigungsfristen aufgenommen, sollte durch eine unmissverständliche Formulierung klargestellt werden, dass die genannten Fristen nur für unbefristet abgeschlossene Mietverhältnisse gelten.

Geht der Vermieter irrtümlich von einer wirksamen Zeitmietvertragsklausel aus und bestätigt dem Mieter nach dessen Kündigung einen falschen – zu späten – Kündigungstermin, so verletzt der Vermieter dadurch seine nachvertragliche

Auskunfts- und Abwicklungspflichten und macht sich dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

Terminfehler durch Hausverwalter

Hat die Hausverwaltung dem Mieter den falschen Termin genannt, muss sich der Vermieter das fahrlässige Verhalten der Hausverwaltung gemäß [§ 278 BGB](#) zurechnen lassen.

Die Kündigungsfrist beginnt mit dem **Zugang** der Kündigung zu laufen.

Die Kündigungsfrist kann (bei zeitlichem Auseinanderfallen von Vertragsabschluss und Mietbeginn) schon vor Mietbeginn durch Kündigung in Gang gesetzt werden, wenn sich durch Vertragsauslegung nichts anderes ergibt.

Wie Fristen grundsätzlich zu berechnen sind

Die Berechnung der Fristen richtet sich nach den §§ 186 bis 193 BGB:

Ist an einem bestimmten Tag oder innerhalb einer Frist eine Willenserklärung (z. B. Kündigung) abzugeben oder eine Leistung zu bewirken (z. B. Räumung) und fällt der bestimmte Tag oder der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt an dessen Stelle der nächste Werktag.

Anwendbarkeit von § 193 BGB

- 193 BGB gilt **nicht** für **gesetzliche Kündigungsfristen**, da für sie kein bestimmter Tag vorgesehen ist und sie dem Gekündigten zu seinem Schutz unverkürzt zur Verfügung stehen müssen.

Gesetzliche Kündigungsfrist

Soll mit einer Frist von 6 Monaten zum 30.9. gekündigt werden, muss die Kündigung dem Empfänger spätestens am 31.3. zugehen, auch wenn dieser Tag ein Samstag, Sonn- oder Feiertag ist. Eine **Verlängerung** über den 31.3. hinaus bis zum nächsten Werktag findet entgegen § 193 BGB nicht statt.

Entsprechendes gilt, wenn das **Ende** des Mietverhältnisses auf einen Sonn- oder Feiertag fällt. Das Mietverhältnis verlängert sich in diesem Fall nicht bis zum nächsten Werktag; jedoch wird die Räumungsverpflichtung erst am nächsten Werktag fällig mit der Folge, dass der Mieter für diese Zeit keine Nutzungsentschädigung zu zahlen hat.

Dagegen ist § 193 BGB anwendbar, wenn sich ein Vertrag verlängern soll, falls die Verlängerung nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abgelehnt wird, da die "Kündigung" in diesem Fall keine wirkliche Kündigung, sondern eine Willenserklärung ist, durch die das Angebot zur Vertragsverlängerung abgelehnt wird.

Ebenfalls anwendbar ist § 193 BGB, wenn eine **Karenzzeit** kraft Gesetzes oder Vereinbarung gilt und der 3. Tag auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fällt.

Samstag ist noch Karenztag

Ist eine Kündigung dem Vertragspartner "bis zum 3. Werktag" zuzustellen und fällt der **letzte** Tag dieser Karenzzeit auf einen **Samstag**, ist der Zugang der Kündigung am nächsten Werktag, d. h. am Montag noch fristgerecht.

Gleiches gilt, wenn der letzte Tag der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag fällt.

Samstag zählt mit

Fällt dagegen der 1. oder 2. Tag der Karenzzeit auf einen Samstag, ist dieser als **normaler Werktag** anzusehen und mitzuzählen, da der Samstag dann nicht "der letzte Tag der Frist" i. S. v. § 193 BGB ist.