INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ E.V.

Der Mieterverein in Hamburg

Nr.01 (07/2003)

Liebes Mitglied,

Sie erhalten heute unseren ersten *Mieterbrief*.

Mit dem *Mieterbrief* möchten wir Sie zukünftig vierteljährlich über aktuelle Urteile und Themen rund um das Mietrecht informieren. Mitglieder, die uns ihre E-Mail Adresse mitgeteilt haben, erhalten die jeweils aktuelle Ausgabe zugesandt. Alle übrigen Mitglieder können den *Mieterbrief* ebenfalls kostenfrei, gegen Einsendung eines Freiumschlags, über die Geschäftsstelle beziehen.

Unsere erste Ausgabe betrifft die **Kündigungsfristen von Altmietverträgen**.

Mit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 hat der Gesetzgeber die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter neu geregelt. Verträge die nach dem 01.09.2001 unterzeichnet wurden, kann der Mieter in der Regel unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses, mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Vertragsende kündigen.
Nicht geklärt war bislang die Frage, ob die generelle dreimonatige Kündigungsfrist auch für solche Verträge gilt, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden und in denen die alten, gestaffelten Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben werden. Da die allermeisten Altverträge eine entsprechende Klausel enthalten, hat die Beantwortung der Frage erhebliche Auswirkungen auf den Mieter. Gilt der Vertrag, so müsste der Mieter beispielsweise bei einer Mietdauer von mehr als 5 Jahren, nach wie vor eine sechsmonatige Frist einhalten. Gerade in Ballungszentren wird die überwiegende Anzahl der Wohnungen jedoch zum nächsten oder übernächsten Monat angeboten. Dem Mieter mit einer langen Kündigungsfrist stehen dann nur zwei schlechte Alternativen zur Wahl: Entweder die doppelte Mietbelastung

für mehrere Monate in Kauf zu nehmen, oder risikoreich ohne eine neues Mietverhältnis zu kündigen.

Mit seinen Urteilen vom 18.05.2003 hat der Bundesgerichtshof die Frage nun abschließend zu Ungunsten des Mieters entschieden: Maßgebend sind alleine die in den Altmietverträgen enthaltenen Kündigungsfristen!

Zur Begründung verweist der Bundesgerichtshof auf den Vertrauensschutz. Demnach konnte der Vermieter darauf vertrauen, dass die vor der Gesetzesänderung wirksam vereinbarten Kündigungsfristen auch zukünftig wirksam bleiben.
Außer Betracht bleibt bei dieser Begründung eine der wesentlichen Zielsetzungen der Mietrechtsreform. Die gestiegenen Anforderungen an die Mobilität in der Arbeitswelt, nicht durch feste Vertragslaufzeiten und lange Kündigungsfristen zu behindern.

Auch der Hinweis in der Presseerklärung des Bundesgerichtshofs auf die Möglichkeit einen Nachmieter zu stellen, überzeugt nicht. Hat der Mieter nicht bereits schon bei Abschluss des Mietvertrages eine entsprechende Nachmieterklausel in den Vertrag aufnehmen lassen, so kann ein Nachmieter nur dann gestellt werden, wenn der Vermieter damit einverstanden ist. Verweigert er seine Erlaubnis, ist der Streit meist schon vorprogrammiert. Ausnahmen bestehen nur in einzelnen Härtefällen. Der freiwillige Arbeitsplatzwechsel gilt nicht als Härtefall.

Es bleibt zu hoffen, dass die Amts- und Landgerichte die Entscheidung zum Anlass nehmen und die Anforderungen an eine Nachmieterstellung herabzusetzen.

Im Wortlaut können die Urteile mit den Aktenzeichen:

- VIII ZR 240/02
- VIII ZR 324/02
- VIII ZR 339/02
- VIII ZR 355/02

über die Pressestelle des Bundesgerichtshofes bezogen werden.

Bis zum nächsten Mieterbrief

IHR MIETERSCHUTZTEAM