

# **Vertragliche Regelung von Kündigungsfristen in der Raum- und Grundstücksmitte**

Berliner Arbeitsgemeinschaft der Mietrechtspraktiker

22. November 2023

Vortrag von Rechtsanwalt Frank Rathke

# A. Wohnraummiete

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung**

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## **§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften**

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

# I. Kündigungsausschluss

- Nach ständiger Rechtsprechung des BGH „ist ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag über Wohnraum grundsätzlich zulässig; in der Regel unwirksam ist er nur dann, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt“.  
(BGH, Versäumnisurt. v. 23. 11. 2011 – VIII ZR 120/11, Rn.10 m.w.Nw.).
- In Individualverträgen ist ein Kündigungsausschluss bis zur Dauer von 30 Jahren grundsätzlich möglich (arg. § 544 BGB: bei unbegrenztem Kündigungsausschluss nach 30 Jahren außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist).
- Ein Kündigungsverzicht des Vermieters (z.B. wegen Eigenbedarf) ist wirksam.

## II. Fristverkürzung

- Verkürzung der Kündigungsfrist für den Mieter ist zulässig, da kein Nachteil für ihn gemäß § 573c Abs. 4 BGB. (Beispiel: DDR-Altmietverträge mit zweiwöchiger Kündigungsfrist entspr. § 120 Abs. 2 ZGB.)
- Eine verkürzte Kündigungsfrist für den Vermieter ist bei Wohnraumvermietung zum vorübergehenden Gebrauch zulässig, §§ 549 Abs. 2 Nr. 1, 573c Abs. 2 BGB. Die Kündigungsfrist darf beliebig kurz sein (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, BGB § 573c Rn. 14).

### III. Fristverlängerung

- Verlängerte Kündigungsfrist für den Mieter ist gemäß § 573c Abs. 4 BGB unwirksam, da nachteilig für ihn.
- Verlängerte Kündigungsfrist für den Vermieter ist zulässig, da kein Nachteil für den Mieter gemäß § 573c Abs. 4 BGB.

## IV. Beidseitige Fristverkürzungen und -verlängerungen

- Eine einheitlich wirkende Fristverkürzung oder -verlängerung ist teilunwirksam, wobei die für den Mieter günstige Regelung - Fristverlängerung bei Vermieterkündigung bzw. Verkürzung bei Mieterkündigung - grundsätzlich erhalten bleibt. (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, BGB § 573c Rn. 19 f., MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 573c Rn. 16, jew. m. w. Nw. auch zur a.A.)
- In vor dem 1. September 2001 geschlossenen Mietverträgen, die die bis dahin geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 BGB aF: 3/6/9/12 Monate für beide Parteien) in Form allgemeiner Geschäftsbedingungen aufführen, sind sie gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 S. 2 EGBGB für den Mieter wegen Verstoßes gegen § 573c Abs. 4 BGB unwirksam, für den Vermieter hingegen bindend, d.h. gegebenenfalls sind zwölf Monate Kündigungsfrist einzuhalten.

- In vor dem 1. September 2001 geschlossenen Mietverträgen, die eine feste Laufzeit mit anschließender Verlängerung vorsehen, wenn nicht mit gesetzlicher Frist gekündigt wird (§ 565a BGB aF), verbleibt es für beide Parteien hierbei; § 573c Abs. 4 BGB ist nicht anwendbar. (BGH, Urteile vom 11.07.2007 – VIII ZR 230/06, vom 20.06.2007 – VIII ZR 257/06 und vom 12.03. 2008 - VIII ZR 71/07)
- Eine damit verbundene Klausel hinsichtlich der Kündigungsfristen wie in § 565 Abs. 2 BGB aF soll für den Mieter gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 S. 2 EGBGB, § 573c Abs. 4 BGB unwirksam sein, für ihn gelte die dreimonatige Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB (LG Berlin, Urteil vom 29.06.2006 - 62 S 64/06, Rn. 18 m.w.Nw., ausdrücklich offen gelassen vom BGH im Revisionsurteil hierzu vom 11.07.2007 – VIII ZR 230/06).



# B. Grundstücks- und Raummiete (kein Wohnraum)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## § 580a Kündigungsfristen

- (1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, ist die ordentliche Kündigung zulässig,
  1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
  2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
  3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahrs.
- (2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.
- (3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen oder digitale Produkte ist die ordentliche Kündigung zulässig,
  1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
  2. wenn die Miete nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis enden soll.

Die Vorschriften über die Beendigung von Verbraucherverträgen über digitale Produkte bleiben unberührt.
- (4) Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 und 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.

# I. Beispiele für die Geltung verschiedener Fristen gemäß § 580a BGB

- Abs. 1 Nr. 2: Grundstücksfläche zur Lagerung von Weihnachtsbäumen mit wöchentlicher Mietzahlung
- Abs. 1 Nr. 3 Alt. 1: privat genutzte Garage mit monatlicher Mietzahlung
- Abs. 1 Nr. 3 Alt. 2: Grundstücksfläche zum gewerblichen Autoverkauf mit monatlicher Mietzahlung
- Abs. 2: Geschäftsräume aller Art (Büro, Dienstleistungen, Fabrikhalle, Gaststätte, Hotel, Lager, Verkauf, Werkstatt usw.)

## II. Thesen zu üblichen Vereinbarungen über die Mietdauer in der Gewerbemiete

- In der gewerblichen Miete – sowohl von Grundstücken als auch von Räumen – überwiegen Zeitmietverträge.
- Da Zeitmietverträge mit beliebig langer fester Laufzeit (max. 30 Jahre, § 544 BGB) zulässig sind, besteht für einen beiderseitigen Kündigungsausschluss im Gegensatz zur Wohnraummiete kein Bedarf.
- In Zeitmietverträgen wird nach dem Ende der Laufzeit in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses entweder um einen wiederum festgelegten Zeitraum (bspw. jeweils um ein Jahr, wenn nicht gekündigt wird – Schriftform-erfordernis hierfür fraglich, OLG Köln, Urteil vom 14.12.2004 – 22 U 117/04) oder auf unbestimmte Zeit vorgesehen; anderenfalls kommt eine Fortsetzung gemäß § 545 BGB in Betracht.  
Für die dann zulässige ordentliche Kündigung werden häufig von der gesetzlichen Regelung abweichende Kündigungsfristen bestimmt.
- Kleinere Mietobjekte werden nicht selten auf unbestimmte Zeit vermietet und von der gesetzlichen Vorgabe abweichende Kündigungsfristen vereinbart.

### III. Ein praktischer Fall

- Klausel von *Onlinemietvertrag.de* – Fachverlag 2014/15 *Mietvertrag nicht zu Wohnzwecken*:  
*„Mietvertrag mit unbestimmter Laufzeit:  
Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Während der ersten sechs Monate der Mietzeit ist eine Kündigung beiderseits ausgeschlossen, danach ist eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.“*
- Im konkreten Fall wurde das am 1. März 2016 begonnene Mietverhältnis mit Schreiben des Vermieters vom 29. Juni 2023 zum 30. September 2023 gekündigt. Der Mieter akzeptierte die Kündigung erst zum 31. Dezember 2023. Zu Recht?

## IV. Prüfungsmaßstab für die Verkürzung und Verlängerung von Kündigungsfristen

- Das Verbot für den Mieter nachteiliger Abweichungen von der gesetzlichen Kündigungsfrist gilt ausschließlich in der Wohnraummiete (§ 573c Abs. 4 BGB).
- Daher sind individuell vereinbarte Kündigungsfristen, die von den Bestimmungen in § 580a BGB abweichen, zulässig, d.h. nur durch die allgemeinen Vorschriften begrenzt (§ 138 BGB).
- Die Wirksamkeit von Regelungen zur Kündigungsfrist in vorformulierten Verträgen beurteilt sich somit nach §§ 305 ff. BGB.
- In der Gewerbemiete stellen nicht nur Vermieter, sondern mitunter auch Mieter das Vertragsformular.

# 1. Fristverkürzung

Eine Verkürzung der Kündigungsfrist für den Vermieter in einem von ihm gestellten Vertragsformular soll unwirksam sein (Weidenkaff in: Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 580a Rn. 3) unter Verweis auf das Urteil des BGH vom 30. Mai 2001 – XII ZR 273/98, NJW 2001, 3480. Der BGH führt dort (Seite 3482 unter 2.b) in einem gewerbemietrechtlichen Fall aus:

*„Zu den wesentlichen Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts, von denen in AGB nicht zu Lasten des Vertragsgegners abgewichen werden darf, gehören etwa die Zulässigkeit langfristiger Bindung an ein Mietverhältnis (vgl. § 567 BGB; auch Gerber/Eckert, Gewerbbl. Miet- u. PachtR, 3. Aufl., Rdnr. 282; Senat, NJW 1993, 1133 [1134] = LM H. 6/1993 § 9 [Bm] AGBG Nr. 18), die Festlegung der Kündigungsfristen in § 565 BGB, die wesentlichen Interessen der Vertragspartner dienen und deshalb nach § 9 II Nr. 1 AGBG nicht entgegen den gesetzlichen Vorschriften ganz ausgeschlossen und auch nicht zu Lasten des Mieters formularvertraglich verkürzt werden dürfen (vgl. Wolf/Horn/Lindacher, AGBG, 4. Aufl., § 9 Rdnr. M 45; Grapentin, in: Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- u. Wohnraummiete, 3. Aufl., IV Rdnr. 136; Sternel, MietR, 3. Aufl., I Rdnr. 186; OLG Celle, MDR 1990, 154), ...“*

- Dem folgen Fleindl in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Rn. 73.2, ; Oprée in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch der Geschäftsraummiete, 5. Aufl. 2023, 3. Teil, § 18 Rn. 101 (etwas missverständlich wg. Rn. 100 u. falscher Zitate) und Kraeft in: Börstinghaus, Kündigungs-Handbuch, 1. Auflage 2021, Kap. 19 Rn. 3.
- Von namhaften Autoren wird hiervon abweichend die Auffassung vertreten, dass eine Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfristen auch in einem vom Vermieter vorgelegten Vertragsformular möglich bzw. zulässig sei (Weidt in: Blank/Börstinghaus/ Siegmund, Miete, 7. Aufl. 2023, § 580a Rn. 17; Artz in: Münchner Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 580a Rn. 12 ; Stroyer in: Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 2. Auflage 2019, BGB § 580a Rn 4; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Kap. X Rn. 85, anders offenbar noch die Voraufgabe, s.o.) bzw. sein kann (Streyll in: Schmidt-Futterer, BGB, 15. Aufl. 2022, § 580a Rn. 17; Bruns in: BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, 32. Edition Stand: 01.05.2023, BGB § 580a Rn. 7 mit unverständlichem Hinweis auf § 309 Nr. 9.c BGB, der auf Mietverträge lt. BGH keine Anwendung findet).

## 2. Fristverlängerung

- Die Verlängerung von Kündigungsfristen wird von den vorgenannten Autoren, die eine Verkürzung für möglich halten, gleichermaßen für zulässig angesehen. Es wird die Ansicht vertreten, dass die Verlängerung von Kündigungsfristen dem oben genannten BGH-Urteil nicht zuwiderlaufe (Fleindl in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kap. IV Rn. 73.2; Kraeft in: Börstinghaus, Kündigungs-Handbuch, 1. Auflage 2021, Kap. 19 Rn. 3).
- Überlange Kündigungsfristen können bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit überraschen und damit unwirksam sein (Oprée in Lindner-Figura/Oprée/ Stellmann, Handbuch der Geschäftsraum- miete, 5. Aufl. 2023, 3. Teil, § 18 Rn. 101) .



- Vereinbarungen, mit denen die gesetzliche Frist verlängert wird, gelten bei einem Schriftformverstoß (§ 550 BGB) nicht, es kann dann gemäß den gesetzlichen Fristen gekündigt werden (Bruns in: BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, 32. Edition Stand: 01.05.2023, BGB § 580a Rn. 7; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Kap. X Rn. 85).