

Für Mietverträge, die vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform im September 2001 geschlossen wurden, gelten in wenigen Ausnahmefällen noch längere Kündigungsfristen, wenn diese als Individualvereinbarung getroffen wurden.

Vereinbarungen nach Formualrvertrag (AGB) sind dagegen unwirksam. Befristete Altverträge, die auf Grund von Nichtkündigung automatisch verlängert wurden und eine Kündigung nur zu einem bestimmten Stichtag (z.B. 01.10.) zulassen, haben weiterhin ihre Gültigkeit (Az.: VIII ZR 257/06).

Allerdings kann auch nach der Mietrechtsreform vereinbart werden, dass beide Parteien zeitlich befristet auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht verzichten (BGH VIII 81/03). Allerdings wurde auch hier unterschieden:

Formularvertraglich ist der Kündigungsverzicht auf 4 Jahre begrenzt (BGH VIII ZR 27/04).

Bei individuellen Vereinbarungen erachtet der BGH einen Kündigungsverzicht für die Dauern von 5 Jahren als zulässig (BGH VIII ZR 81/03).