

»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Kündigungsverzicht im Wohnraummietvertrag

Mieter und Vermieter sind sich einig, dass das Mietverhältnis eine feste Laufzeit haben soll. Wie kann das Wohnraummietverhältnis rechtssicher als Zeitmietverhältnis ausgestaltet werden?

Eine Möglichkeit bietet sich in Form der Vereinbarung eines sog. wechselseitigen Kündigungsverzichts im Mietvertrag an. Ob solche Formulierungen überhaupt möglich und zudem Verbraucherschutzrechtlich zulässig sind, hat der Bundesgerichtshof in einer neuen Entscheidung untersucht und positiv entschieden (vgl.: BGH, Urt. v. 23.8.2016 – VIII 23/16).

Der Fall:

Vermieter V und Mieter M vereinbaren, dass für Mieter und Vermieter für die Dauer von vier Jahren eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist:

„Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren auf ihr recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“

Nach zwei Jahren kündigt M und zieht aus. Als er von V auf nicht gezahlte Miete verklagt wird, behauptet M, die Verzichtsabrede im Mietvertrag sei unzulässig und daher gelte die gesetzliche Kündigungsfrist für den Mieter von drei Monaten.

Das Problem:

Das erste Problem betrifft den Umstand, dass mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1.9.2001 die bis dato vorgesehene Möglichkeit, Wohnraummietverhältnisse befristet abzuschließen, gestrichen worden ist.

Gesetzlich vorgesehen ist nur noch die Möglichkeit zum Abschluss sog. qualifizierter Wohnraumzeitmietverträge gem. § 575 BGB. Wenn nun der Vermieter, um

die o.g. gesetzliche Regelung zu umgehen, mit dem Mieter vereinbart, dass dieser auf sein Recht zur Kündigung „freiwillig“ verzichtet, läuft dies praktisch auf einen gesetzlich ausdrücklich nicht mehr vorgesehenen Zeitmietvertrag hinaus.

Ein zweites Problem ergibt sich daraus, dass der Kündigungsverzicht im Rahmen eines sog. Formularmietvertrags vereinbart wurde, die Klarheit der Formulierung also an den Maßstäben des Verbraucherschutzes zu messen ist.

Dabei kann fraglich sein, ob die im Vertrag enthaltene Regelung, wonach die Kündigung „erstmalig zum Ablauf dieses Zeitraums“ zulässig sein soll, von einem Mieter dahingehend verstanden werden kann, dass die Kündigung drei Monate vor Ablauf des Vier-Jahres-Zeitraums ausgesprochen werden kann. Ansonsten würde sich die vereinbarte Frist von vier Jahren unzulässig um weitere drei Monate verlängern.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bestätigt, dass es grundsätzlich zulässig ist, wenn Mieter und Vermieter sich über einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht im Mietvertrag verständigen. Ein solcher Kündigungsausschluss ist aber nur dann wirksam, wenn dessen Dauer den Zeitraum von vier Jahren nicht überschreitet.

Zudem darf das Recht zur außerordentlichen Kündigung nicht ausgeschlossen werden. Besonderen Wert legt der BGH dabei auf die Feststellung, dass aus Gründen des Verbraucherschutzes klar sein muss, bis wann die Befristung gilt.

Ist die Regelung so auszulegen, dass der Mieter erst nach dem Ablauf der 4-Jahresfrist kündigen darf, ist die dreimonatige Kündigungsfrist zur Bindungsfrist noch hinzuzurechnen und die Klausel ist unwirksam.

Die vorliegende Klausel ließ der BGH aber noch „durchgehen“, da auch dem Mieter nach dem Wortlaut klar sei, dass er drei Monate vor Ablauf der Bindungsfrist kündigen könne.

Praxis-Tipp:

Eine Entscheidung, die die Vertrags- und Gestaltungsfreiheit der Mietvertragsparteien stärkt. Denn auch dem Mieter kann daran gelegen sein, vor z. B. Eigenbedarfskündigungen des Vermieters verschont zu werden.

Ratsam erscheint es jedoch, trotz der Entscheidung des BGH im Vertragstext konkret festzuhalten, dass eine Kündigung sehr wohl schon vor Übergabe der Mieträume (nach mit Vertragsschluss) und vor Ablauf der Vertragslaufzeit mit gesetzlicher Frist möglich ist. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht