

Der zeitlich befristete Ausschluss des Kündigungsrechts

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Vorbemerkungen

Grundsätzlich gilt für Mieter eine dreimonatige Kündigungsfrist, für Vermieter je nach Dauer des Mietverhältnisses drei, sechs oder neun Monate. Aus mehreren Gründen können Vermieter Interesse an weniger häufigem Mieterwechsel haben. Der beiderseitige Verzicht auf das Kündigungsrecht könnte ein probates Mittel sein. Dabei verzichtet der Mieter für einen bestimmten Zeitraum auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages, während der Vermieter für den gleichen Zeitraum auf sein Recht der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB, zum Beispiel aufgrund von Eigenbedarf, verzichtet. Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen formularmäßig oder individuell vereinbarten Mietvertrag handelt. Ebenso von Bedeutung ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Der Fall

Vermieter und Mieter schlossen am 27.06.2005 einen Wohnraum-Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab. Das Mietverhältnis begann am 01.07.2005. Beide Vertragsparteien verzichteten für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr ordentliches Kündigungsrecht. Der Mieter kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12.02.2009 zum Ablauf des 30.06.2009. Der Vermieter wies die Kündigung zurück.

Der Klage des Mieters auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.06.2009 gab das Amtsgericht statt, das Landgericht hingegen wies sie ab. Dabei ließ das Landgericht offen, ob es sich bei dem Kündigungsausschluss um eine Formulklausel oder um eine Individualvereinbarung handelt. Denn der Ausschluss des Kündigungsrechts sei auch im Falle einer formularmäßigen Vereinbarung in Anlehnung an die Regelung des § 557a Abs. 3 BGB (Kündigungsausschluss bei Staffelmietverträgen) zulässig. Gegen die Berufungsentcheidung legte der Mieter Revision beim Bundesgerichtshof ein.

Die Revision war erfolgreich. Entgegen der Auffassung des Landgerichts hängt nach Auffassung des BGH die Wirksamkeit des vierjährigen Kündigungsausschlusses entscheidend davon ab, ob es sich um eine formularmäßige Vereinbarung handelt. Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss sei nämlich wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, wenn der Mieter dadurch gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsbeginns länger als vier Jahre an den Mietvertrag gebunden wäre.

Der BGH präzisiert ferner seine bisherige Orientierung an § 557a Abs. 3 BGB und führt aus, dass zur Bestimmung der Grenze der Zulässigkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB heranzuziehen ist. Daher dürfe vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden könne, ein Zeitraum von 4 Jahren nicht überschritten werden. Andernfalls werde der Mieter unzumutbar in seiner Dispositionsfreiheit beschränkt. Da das Landgericht offen gelassen hatte, ob der Kündigungsverzicht formularmäßig oder individuell vereinbart wurde, hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Die Kündigung sei erstmalig zum 30.09.2009 möglich gewesen, denn die Kündigungsfrist sei zur höchstzulässigen Dauer des Kündigungsverzichts hinzuzurechnen (BGH, 08.10.2010, VIII ZR 86/10)

Ausschluss des Kündigungsrechts mittels Individualvereinbarung

Der BGH hält allerdings eine individualvertragliche, einseitigen Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht für wirksam (BGH, VVZ ZR 81/03). Der Mieter kann danach für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichten.

Praxishinweise:

- (1) Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss in Staffelmietverträgen von längstens vier Jahren vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann, ist grundsätzlich wirksam.
- (2) Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss in Staffelmietverträgen von länger als vier Jahren vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
- (3) Der formularmäßig vereinbarte Kündigungsverzicht in einem Staffelmietvertrag könnte unwirksam sein, wenn der Mieter unangemessen benachteiligt ist. Das könnte zum Beispiel bei einem Studenten der Fall sein, weil wegen der Unwägbarkeit des Studienablaufes ein besonderes Maß an Flexibilität erforderlich ist, oder bei Berufssportlern oder wegen der besonderen Situation in einem Zweifamilienhaus.
- (4) Mittels einer Individualvereinbarung kann der Mieter auch länger als 4 Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichten.
- (5) Ein einseitiger Kündigungsverzicht des Vermieters zugunsten des Mieters könnte wirksam sein, denn der Vermieter ist nicht schutzwürdig.
- (6) Bei der Berechnung der Vier-Jahresfrist ist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen und nicht auf den Zeitpunkt des Vertrags- bzw. Mietbeginns, also den im Mietvertrag genannten Termin oder den Einzugstermin.
- (7) Für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist entscheidend das Datum des Zustandekommens des Vertrags, also das Datum der zweiten Unterschrift.

- (8) In der Rechtsprechung wird die Meinung vertreten, dass der Kündigungsausschluss auf max. vier Jahre nur das ordentliche Kündigungsrecht (§ 573 BGB) betrifft. Der Ausschluss aller oder einzelner außerordentlicher, auch fristgerechter Kündigungstatbestände (z.B. im Falle des Todes des Mieters, bei der Versagung einer Untermieterlaubnis, nach Modernisierungen, nach Mieterhöhungen) könnte zur Unwirksamkeit der Ausschlussvereinbarung führen.
- (9) Ein Nachteil für den Vermieter aber ein wirklicher Vorteil für den Mieter ist, dass in der Zeit des Kündigungsausschlusses der Vermieter wegen Eigenbedarf nicht kündigen kann.
- (10) An die Individualvereinbarung sind hohe Anforderungen gestellt. Nur das Ausfüllen eines freien Feldes oder das Ankreuzen von Alternativen oder Vorlegen eines bereits ausgefüllten Vertrags erfüllt diese nicht! Haben dagegen Vertragsparteien zu Beginn der Vertragsverhandlungen unterschiedliche Vorstellungen, zum Beispiel über die Mindestlaufzeit eines Vertrags und mündet die Einigung in einen Vertrag, spricht einiges für eine Individualvereinbarung.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.