

Der Kündigungsausschluss

Der (einfache) Zeitmietvertrag ist tot – es lebe der Kündigungsausschluss oder Totgeglaubte leben länger ...

Seit der Mietrechtsreform (Stichtag 1.9.2001) sieht das Gesetz den bis zu diesem Zeitpunkt möglichen „einfachen“ Zeitmietvertrag für neue Mietverträge nicht mehr vor. Ebenso wie die vom Gesetzgeber für den Mieter auf generell drei Monate abgekürzte Kündigungsfrist für Vertragsabschlüsse ab dem 1.9.2001 sollte durch den Wegfall des einfachen Zeitmietvertrags die gestiegene und insbesondere von Arbeitgebern und Politik geforderte Flexibilität und Mobilität der Mieter berücksichtigt werden.

Den Verlust des einfachen Zeitmietvertrags betreffend blieben natürlich manche Vermieter in ihrem Einfallsreichtum nicht untätig. Wenn es seit der Mietrechtsreform nicht mehr möglich sein sollte, den Mieter durch einen Zeitmietvertrag für eine bestimmte Mietdauer ohne Grund „festzunageln“, könnte man doch einfach einen unbefristeten Mietvertrag abschließen und für einen ebenso langen Zeitraum das Kündigungsrecht des Mieters ausschließen. Rein rechtlich betrachtet sind dies zwei unterschiedliche Dinge, im Ergebnis bedeuten beide Konstruktionen für den Mieter jedoch nahezu das Gleiche: Ein vorzeitiges Lösen des Mietverhältnisses vor Ablauf der „festen“ Laufzeit ist schwierig bis unmöglich. Dass dies dem Ziel des Gesetzgebers, nämlich Flexibilität und Mobilität zu fördern, widerspricht, ist eindeutig.

Dennoch hat der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei ergangenen Urteilen unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eines Kündigungsausschlusses für eine bestimmte Zeit für zulässig erachtet und damit zum Ausdruck gebracht, dass derartige Vereinbarungen grundsätzlich mit der Regelung über die für den Mieter vorgesehene dreimonatige Kündigungsfrist vereinbar sind.

Im ersten entschiedenen Fall (BGH, Urteil vom 22.12.2003 – VIII ZR 81/03) wurde ein Mietverhältnis mit Mietvertragsbeginn 1. Januar 2002 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Mit einem handschriftlichen Zusatz „Die Mieter verzichten auf die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht“ wurde eine Regelung getroffen, dass der Mietvertrag **vom Mieter 5 Jahre** lang nicht ordentlich gekündigt werden kann. Durch diese **individualvertraglich** getroffene Vereinbarung hat der Vermieter sein Ziel, den Mieter 5 Jahre fest zu binden, erreicht: Im entschiedenen Fall bedeutet dies gegenüber dem alten, einfachen Zeitmietvertrag sogar noch eine Verschlechterung, denn der Kündigungsausschluss war nur einseitig, eine (begründete) Kündigung des Vermieters wäre hier also grundsätzlich möglich.

In der zweiten Entscheidung (Urteil vom 30.6.2004 – VIII ZR 379/03) wurde vom BGH weiter klargestellt,

dass sogar eine **formularvertragliche** Vereinbarung über einen **beidseitigen** Kündigungsausschluss zumindest für die Dauer von **zwei Jahren** möglich ist.

In einer weiteren Entscheidung (Urteil vom 6.4.2005 – VIII ZR 27/04) bestätigt der BGH, dass ein **beidseitiger**, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem **Formularmietvertrag** grundsätzlich wirksam ist. Jedoch stellte der BGH für den Kündigungsverzicht in zeitlicher Hinsicht klar, dass dieser die **Dauer von 4 Jahren nicht übersteigen darf**, da dies den Mieter unangemessen benachteiligen würde.

Durch Urteil (VIII ZR 154/04) hatte der BGH über einen **einseitig formularvertraglichen** Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters bei einer **Staffelmietvereinbarung** zu entscheiden. Auch diesen Kündigungsausschluss hält der BGH für wirksam, wenn seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt. Übersteigt die Dauer des Kündigungsverzichts einen Zeitraum von vier Jahren, ist die Klausel insgesamt unwirksam (BGH, VIII ZR 3/05).

In einem kürzlich ergangenen Urteil (VIII ZR 257/04) entschied der BGH, dass hingegen ein **individualvertraglich** vereinbarter **einseitiger Kündigungsausschluss** zu Lasten des Mieters bei einem **Staffelmietvertrag**, der den zulässigen Zeitraum von vier Jahren übersteigt, nicht insgesamt unwirksam ist, sondern nur insoweit, als seine Dauer den Zeitraum von vier Jahren übersteigt.

Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung in den noch offenen zwei Hauptfällen, nämlich einseitiger formularvertraglicher Kündigungsverzicht des Mieters ohne Staffelmietvereinbarung und Individualvereinbarungen, die einen Kündigungsausschluss für mehr als 5 Jahre vorsehen, entscheiden wird.

Leider sind die Möglichkeiten für Mieter, denen entsprechende Vereinbarungen vorgelegt werden, beschränkt: Vor Abschluss des Mietvertrags bleibt zur Vermeidung des Risikos, länger als gewünscht in einem Vertrag festgehalten zu werden, nur die Möglichkeit, auf einer Streichung der betreffenden Klausel zu bestehen oder vom Vertragsabschluss abzuweichen. Befindet sich der Mieter bereits in einem Mietverhältnis mit Kündigungsausschluss (oder in einem weiterhin wirksamen „alten“ Zeitmietverhältnis), bestehen nur in wenigen Ausnahmefällen Chancen, sich vorzeitig zu lösen. Von den Gerichten werden an das hierfür regelmäßig nötige „berechtigte Interesse“, das ein Festgehaltenwerden für den Mieter unzumutbar macht, hohe Anforderungen gestellt. Ob es in einem konkret vorliegenden Fall Möglichkeiten der vorzeitigen Beendigung gibt, kann jeweils nur im Einzelfall geprüft werden.