

Thema: Kündigungsausschlussvereinbarung/Mietrecht

Der Gesetzgeber hat mit der Mietrechtsreform entgegen der Zielsetzung mehr neue Probleme geschaffen, als alte Probleme gelöst. Die Rechtsprechung ist nach und nach dabei, diese gesetzgeberische Fehlleistung aufzuarbeiten.¹ s § 23 Nr. 5 AGBG und dessen Einfügung in die § 308 f. BGB hat möglicherweise, wenn auch unbeabsichtigte, Folgen für die wirksame Einbeziehung der VOB/B in Bauverträge. Die Frage ist derzeit äußerst umstritten. Letztlich muss die Rechtsprechung abgewartet werden.

1. Das Problem

Die Frage, ob Kündigungsausschlussvereinbarungen zulässig sind, sind seit der Mietrechtsreform vom 01.09.2001 höchst zweifelhaft. Zweifelhaft deshalb, weil gleichzeitig mit der Reform der so genannte einfache Zeitmietvertrag² abgeschafft wurde.

Ein Zeitmietvertrag hat grundsätzlich zwei Komponenten:

Einerseits endet der Mietvertrag nach Ablauf der vereinbarten Zeit, andererseits kann er bis zu diesem Termin auch nicht gekündigt werden.

Die erste Komponente, d.h. die automatische Beendigung des Mietvertrages mit Zeitablauf, kann nur noch im Ausnahmefall erreicht werden, nämlich dann, wenn ein Zeitmietvertrag nach neuem Recht gemäß § 575 BGB geschlossen wird.³

Die zweite Komponente, d.h. die fehlende Möglichkeit der Kündigung, mit der Folge eines längeren Bestandes des Mietvertrages, könnte mittels Kündigungsausschlussvereinbarung erreicht werden, sofern dies zulässig ist.

2. Meinungsstand

Die Kündigungsausschlussvereinbarung als Gestaltungsmöglichkeit für Vermieter in Zeiten des Wohnungsüberflusses mit häufiger Mieterfluktuation scheint eine der wenigen Alternativen zu sein, um den Mieter „zu halten“. Die rechtliche Zulässigkeit war und ist trotz dem jüngsten BGH-Urteil umstritten. Folgende Meinungen wurden hierzu vertreten:

- Kündigungsausschlussvereinbarung wegen eines Verstoßes gegen § 573 c Abs. 4 BGB generell nicht möglich.⁴
- Kündigungsausschlussvereinbarung ist sogar formularmäßig möglich.⁵

¹ Erst kürzlich musste der BGH klarstellen, dass die Vereinbarung von längeren Kündigungsfristen in alten Verträgen auch in Formularverträgen nach der Mietrechtsreform weiter wirksam ist. Mit der jüngsten Entscheidung des BGH vom 22.12.2003 VIII ZR 81/03 hatte sich der BGH mit der Frage zu befassen, ob Kündigungsausschlussvereinbarungen auch nach der Mietrechtsreform zulässig sind.

² „Einfache“ oder auch „unechte“ Zeitmietverhältnisse sind solche Mietverträge, in denen bislang ohne Angaben von Gründen die Dauer des Mietverhältnisses zeitlich beschränkt werden konnte. Der Mieter hatte dann die Möglichkeit, spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu verlangen. Gegen eine Fortsetzung konnte der Vermieter nur ein berechtigtes Interesse ins Feld führen, musste also mit den selben Argumenten arbeiten, wie bei einer normalen ordentlichen Kündigung. Die Möglichkeit des Fortsetzungsverlangens war vielen Mietern in der Praxis nicht bekannt, so dass tatsächlich viele der Mietverhältnisse zum ursprünglich beabsichtigten Datum durch Zeitablauf endeten.

³ Hierfür setzt das Gesetz hohe Hürden. Zwar kann der neue Zeitmietvertrag nun auch für länger als 5 Jahre abgeschlossen werden, die inhaltlichen Bedingungen (Eigenbedarf, Modernisierung- oder Abrissplanung, Bedienerbedarf) sind im wesentlichen gleich geblieben. Die Formalien auch, was bedeutet, dass die Verwendungsabsicht dem Mieter bei Mietvertragsabschluss schriftlich mitgeteilt werden muss, die weiterhin bestehende Verwendungsabsicht bei Mietende dagegen nicht mehr. Stattdessen hat der Mieter frühestens 4 Monate vor Mietende ein Auskunftsrecht gegenüber dem Vermieter, ob die Verwendungsabsicht noch besteht.

⁴ LG Krefeld, NJW 2003, 1464, AG Pankow-Weißensee GE 2003, 329; Börstinghaus WuM 2003, 487, Lammel WuM 2003, 123

- Kündigungsausschlussvereinbarung nur individualvertraglich zulässig.⁶
- Kündigungsausschlussvereinbarung nur in Verbindung mit einer Staffelmietvereinbarung zulässig.⁷

3. Die Entscheidung

Der BGH hat sich nun gegen die erste Meinung ausgesprochen und im konkreten Fall die Wirksamkeit des befristeten Kündigungsverzichtes des Mieters angenommen. In dem zu entscheidenden Fall wurde im Mietvertrag durch handschriftlichen Zusatz vereinbart:

„Die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht.“

Die Mieter wollten diese Vereinbarung nicht mehr akzeptieren und versuchten mit gesetzlicher Frist den Mietvertrag zu kündigen. Der Vermieter machte rückständigen Mietzins geltend und berief sich darauf, dass die Kündigungsausschlussvereinbarung wirksam sei.

Der BGH gab dem Vermieter recht und führte hierbei aus:

Es liegt kein Verstoß gegen § 573 c Abs. 4 BGB vor. Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen, welche zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Kündigungsfristen abweichen, unwirksam. Durch einen Kündigungsverzicht werden jedoch die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert. Die Frage, mit welcher Frist das Mietverhältnis gekündigt werden kann, stellt sich vielmehr erst, wenn dem Kündigenden ein Kündigungsrecht zusteht. Dies soll aber durch einen von den Parteien vereinbarte Kündigungsverzichtsabrede für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden. Das Gesetz selbst unterscheidet ausdrücklich zwischen Zulässigkeit einer Kündigung, vgl. § 577 a BGB, einerseits und der einzuhaltenden Kündigungsfrist, § 573 c BGB, andererseits.

Auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes spricht gegen ein Verbot von Kündigungsausschlussvereinbarungen. Nach der alten Rechtslage waren derartige Vereinbarungen zulässig, durch welche das Recht zur Kündigung für eine begrenzte Zeit ausgeschlossen worden war. Trotz Abschaffung des „einfachen“ Zeitmietvertrages ist der Begründung des Regierungsentwurfes zu § 575 BGB ausdrücklich ein Hinweis aufgenommen worden, dass bei Fehlen eines Befristungsgrundes auf Vermieterseite „dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden (könne), dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen“.⁸ Daraus muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass der Gesetzgeber den bisherigen Rechtszustand, der die Kündigungsausschlussvereinbarung erlaubt, nicht ändern wollte und bei Vereinbarung eines Kündigungsverzichtes nach Ablauf des festgelegten Zeitraums sich lediglich die nunmehr gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters anschließen sollte.

Auch der Schutzzweck des § 573 c Abs. 1 und 4 BGB gebieten keine Einschränkung eines Kündigungsverzichtes. Zwar sollte durch Verkürzung durch die Fristen für die Kündigung durch den Mieter Mobilität und Flexibilität und damit im Interesse des Mieters an einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnung, insbesondere bei Wechseln des Arbeitsplatzes oder einer gesundheitsbedingten Übersiedlung in ein Alters- oder Pflegeheim, Rechnung getragen wer-

⁵ LG Frankfurt ZMR 2003, 741; AG Hamburg-Bergedorf, ZMR 2003, 745; AG Bocholt DWW 2003, 50; Blank, ZMR 2002, 797; Stangl, Der Vermieter 2002, 18 ff.

⁶ Derleder, NZM 2001, 649; Wiek, WuM 2001, 442

⁷ Beuermann, GE 2003, 929

⁸ BT-Drs. 14/4553, 69

den. Andererseits hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Kündigungsverzichts anerkannt und zugleich eine Stärkung der Vertragsfreiheit, insbesondere im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Index-, Staffelmieten und Zeitmietverträgen betont. In Anbetracht dieser unterschiedlichen, vom Gesetzgeber gleichermaßen hervorgehobenen Zielsetzungen ist es daher nicht gerechtfertigt, allein dem Mobilitätsinteresse des Mieters den Vorrang einzuräumen und demgegenüber das Interesse einer oder beider Mietvertragsparteien an einer längerfristigen Bindung, dass in der Vereinbarung eines befristeten Kündigungsverzichts zum Ausdruck kommt, unberücksichtigt zu lassen. Im übrigen könne durch eine Weitervermietung – auch nach Stellung eines Nachmieters – die finanziellen Folgen für den Mieter bei einer vorzeitigen Aufgabe der Mietwohnung im Regelfall abgemeldet werden.

Es liegt auch kein Verstoß gegen § 575 Abs. 4 BGB vor. Durch die Neuregelung des Zeitmietvertrages soll eine automatische Beendigung des Wohnraummietverhältnisses allein durch Zeitablauf, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt, außerhalb der privilegierte Befristungsgründe verhindert werden. Die Regelung soll den Mieter vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag schützen, wie sie durch die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses beabsichtigt ist.

4. Praxishinweis

In der Praxis hat der Vermieter zu beachten, dass mit dieser BGH-Entscheidung eine Kündigungsausschlussvereinbarung bislang lediglich im Wege der Individualvereinbarung als wirksam erachtet wurde. Im konkreten Fall wurde zusätzlich zum Mietvertrag handschriftlich seitens des Mieters auf das Kündigungsrecht verzichtet.

Trotz der BGH-Entscheidung bleibt die Frage offen, ob und inwieweit Kündigungsausschlussvereinbarungen durch Formulklauseln wirksam sind.

Vermietern ist zu empfehlen, wie bislang auch, vorsichtshalber den Weg der Individualvereinbarung einzuschlagen, wobei auch hier die durch den BGH gezogene zeitliche Grenze unbedingt beachtet werden sollte. Sofern der Vermieter dennoch auf Formularverträge mit entsprechenden Klauseln zurückgreift, sollte, solange diese Fallkonstellationen nicht höchststrichterlich entschieden sind, die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit einer Staffelmietvereinbarung in Kombination mit einem zeitlich begrenzten Kündigungsausschluss von maximal 4 Jahren genutzt werden.

Sofern diese Lösung in Anlehnung an § 557 a Abs. 3 BGB nicht eingeschlagen wird⁹, sollte nach Möglichkeit ein beidseitiger Kündigungsausschluss der ordentlichen Kündigung abgefasst werden, der zeitlich begrenzt ist und ausdrücklich das Interesse des Mieters an dieser Vereinbarung bezeichnet, gewählt werden. In der Regel ist der zeitlich begrenzte Verzicht des Vermieters auf das ordentliche Kündigungsrecht aufgrund der hohen gesetzlichen Anforderungen („berechtigtes Interesse“) kein großer Nachteil.¹⁰ Sofern nämlich tatsächlich bereits zu Vertragsbeginn ein berechtigtes Interesse besteht, z.B. Eigenbedarf für Kind in ein paar Jahren, kann der Vermieter auch nach neuem Recht einen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB abschließen.

⁹ Der Vermieter sollte beispielsweise wissen, dass während der Geltungsdauer einer Staffelmietvereinbarung sowohl die allgemeine Mieterhöhung als auch die Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen ist!

¹⁰ Eine Staffelmietvereinbarung hat auch Nachteile, weshalb die Kombination nicht in jedem Fall die beste Lösung ist.