

Für welchen Zeitraum kann in einem Formularvertrag über Wohnraummiete ein – auch beidseitiger – Kündigungsverzicht wirksam vereinbart werden?

In einem Mietvertrag über Wohnraum kann ein – auch beidseitiger – formularmäßiger Kündigungsverzicht nur für den Zeitraum von vier Jahren wirksam vereinbart werden. (LS des Verf.)

In einem Mietvertrag über Wohnraum vom 31. Oktober 2001 vereinbarten die Parteien in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag unter der Überschrift „Mietdauer (zutreffendes ankreuzen)“ folgende Klausel: „Vertrag auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsverzicht. Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von fünf Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.“

Mit Schreiben vom 2. November 2001 kündigt der Mieter das Mietverhältnis „zum nächstmöglichen Zeitpunkt, d. h. bis spätestens 31.01.2002“. Die Parteien streiten insbesondere darüber, ob der Kündigungsverzicht wirksam und dementsprechend die Kündigung des Klägers unwirksam ist.

Der BGH geht in seiner Entscheidung (BGH, U. v. 06.04.05 – VIII ZR 27/04 – NJW 2005, 1574 = NZM 2005, 419 = ZMR 2005, 443) von der Unwirksamkeit der Formularvereinbarung aus, so dass der Mieter vor Ablauf der Fünf-Jahres-Frist kündigen kann. Nach Rechtsprechung des BGH sei zwar ein beidseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Individualvertrag (Verweis auf BGH, 22.12.2003 – VIII ZR 81/03 – NJW 2004, 1448) und in einem Formularvertrag (Verweis auf BGH, 30.06.2004 – VIII ZR 379/03 – NJW 2004, 3117; ders., 14.07.2004 – VIII ZR 294/03 – WuM 2004, 543; ders., 06.10.2004 – VIII ZR 2/04 – WuM 2004, 672) grundsätzlich wirksam. In den letztgenannten Entscheidungen wird der beiderseitige formularmäßige Ausschluss des Kündigungsrechts für zwei Jahre als wirksam angesehen. Die hier vereinbarte Klausel sei jedoch deshalb unwirksam, weil die Dauer des formularmäßigen Kündigungsverzichts von fünf Jahren den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen würde. Zunächst sei davon auszugehen, dass hier ein formularmäßiger Mietvertrag vorliegen würde und es sich um eine von dem Vermieter gestellte allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 1 AGBG (jetzt § 305 BGB) handeln würde. Der formularmäßige Kündigungsverzicht von fünf Jahren benachteilige den Mieter von Wohnraum in der Regel entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und sei deshalb nach

§ 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam. In der heutigen modernen Gesellschaft käme der Mobilität und Flexibilität zunehmende Bedeutung zu. Der Mieter könne deshalb bei beruflichen, familiären, krankheitsbedingten oder sonstigen persönlichen Veränderungen seiner Lebensverhältnisse nicht kündigen, selbst wenn die genannte Veränderungen unvorhergesehen oder gar ungewollt eintreten würden. Dem Mieter sei es auch in Hinblick auf die gesamten Mietkosten nicht zuzumuten, zwei Wohnungen zu unterhalten. Demgegenüber sei aber auch zu berücksichtigen, dass der beiderseitige Kündigungsverzicht auch Vorteile für den Mieter habe. Über den Kündigungsschutz durch § 573, 574 BGB hinaus sichere dieser Verzicht den Mieter vor einer ordentlichen Kündigung des Vermieters ab. Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen legte der BGH in Anlehnung an den vierjährigen Kündigungsausschluss in Staffelmietvereinbarungen fest, dass ein Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren den Mieter unangemessen benachteiligen würde.

Der BGH führt seine Rechtsprechung über die Wirksamkeit eines beiderseitigen, zeitlich begrenzten Kündigungsausschlusses in Formularmietverträgen weiter und legt nunmehr den zeitlichen Rahmen von vier Jahren fest.

Es wird darauf zu achten sein, dass in Formularmietverträgen über Wohnraum die Vier-Jahres-Frist für den Kündigungsausschluss nicht überschritten wird.

Der Autor, Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und Zivilen Baurecht.