

Augsburg, 5. Januar 2011

1. Vorsitzender RA Thomas Weiland:

BGH stellt klar:

Kündigungsausschluss länger als 4 Jahre unzulässig

Mit dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof für hunderttausende Mieterhaushalte für Rechtssicherheit gesorgt und seine bisherige Rechtsprechung zur Zulässigkeit eines formularvertraglich vereinbarten Kündigungsausschlusses nochmals bestätigt. Bereits in seinem Urteil v. 06.04.2005 – VIII ZR 27/04 hatte der BGH entschieden, dass ein wechselseitiger, zeitlich begrenzter Ausschluss des Kündigungsrechts durch einen Formularymietvertrag nur für die Dauer von höchstens vier Jahre zulässig ist. In dem jüngsten Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 86/10) haben die Karlsruher Richter zwei strittige Punkte geklärt:

- Es kommt bei der Berechnung der Vierjahresfrist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Unterschrift) an und nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns, den im Mietvertrag genannten Termin bzw. den Einzugstermin.
- Die Kündigung muss erstmals – unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist – zum Ablauf der Vierjahresfrist möglich sein, nicht erst nach den vier Jahren.“

Mieter und Vermieter hatten am 27. Juni 2005 einen Mietvertrag abgeschlossen. Danach begann das Mietverhältnis am 1. Juli 2005. Vereinbart wurde ein wechselseitiger Kündigungsverzicht für die Dauer von vier Jahren. Eine Kündigung sollte erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig sein.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, ein Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss sei nur wirksam, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar und deshalb für Mieter erträglich sei. Die Grenze hierfür werde bei vier Jahren gezogen. Die Vierjahresfrist sei vom Abschluss bis zur möglichen Beendigung des Mietverhältnisses zu berechnen. Ein formularmäßiger Kündigungsverzicht aber, der – wie hier – den Zeitraum von vier Jahren überschreitet, sei wegen unangemessener Benachteiligung bzw. unzumutbarer Einschränkung der Dispositionsfreiheit der Mieter unwirksam.

RA Weiland: „In den Mietverträgen finden sich häufig Vereinbarungen zu Kündigungsausschlüssen. Für Mieter heißt es daher aufgepasst beim Abschluss des Mietvertrages. Obwohl sie an und für sich einen unbefristeten Mietvertrag unterschrieben haben, können sie aber aufgrund des vereinbarten Kündigungsausschlusses das Mietverhältnis jahrelang nicht kündigen. Gut, dass der Bundesgerichtshof jetzt klare Vorgaben gemacht hat, wann und unter welchen Voraussetzungen derartige Vereinbarungen zulässig sind. Ist die Vereinbarung zum Kündigungsausschluss unwirksam, können Mieter immer mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.“