

Vereinbarungen über Kündigungsausschlüsse in der Wohnraummiete

Mietvertragsparteien haben grundsätzlich Interesse an einem zeitlich langen und kündigungssicheren Mietverhältnis. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth stellt Ihnen Möglichkeiten vor, dieses Ziel zu erreichen.

Zeitmietvertrag, § 575 BGB

Der wirksame Abschluss eines Zeitmietvertrags, d. h. weder für den Vermieter, noch für den Mieter ist das Mietverhältnis während der vereinbarten Befristung ordentlich kündbar, ist nur noch möglich, wenn die vom Gesetzgeber verlangten Befristungsgründe vorliegen:

Eigennutzung oder Beseitigung bzw. wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Mietsache oder Vermietung an Dienstverpflichtete.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist der Zeitmietvertrag nicht wirksam zustande gekommen. Es liegt sodann ein wirksamer Mietvertrag vor, der jedoch von jeder Vertragspartei ordentlich kündbar ist.

Kündigungsverzicht des Vermieters

Völlig unproblematisch und jederzeit zulässig ist die Vereinbarung eines einseitigen Kündigungsverzichts des Vermieters. Dieser Kündigungsverzicht ist in sämtlichen Fallgestaltungen denkbar und zulässig. So kann der Vermieter grundsätzlich auf das Recht verzichten, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen.

Genauso kann er dies auf bestimmte Kündigungsgründe beschränken, d. h. er kann darauf verzichten, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu beenden.

Beidseitiger Kündigungsverzicht

Die Parteien des Mietvertrags können durch Individualvereinbarung einen wechselseitigen Kündigungsverzicht grundsätzlich für einen beliebigen Zeitraum wählen. Beinhaltet der Mietvertrag allerdings eine Staffelmietvereinbarung, ist der Kündigungsverzicht des Mieters nur für die Höchstdauer von vier Jahren zulässig, § 557 a Abs. 3 BGB.

Ist der Kündigungsverzicht durch Formularvereinbarung festgelegt, ist dies ebenfalls nur zulässig auf die Dauer von bis zu vier Jahren – gerechnet von dem Datum des Abschlusses der Mietvertrages bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag

Die Praxiserfahrung zeigt, dass Fehler, die bei Abschluss des Mietvertrags gemacht werden, sich durch das ganze Mietverhältnis durchziehen und nicht mehr korrigierbar sind. Die Hinzuziehung eines kompetenten Fachmannes hilft, teure Fehler zu vermeiden.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

erstmalig beenden kann. Der Wirksamkeit einer solchen Klausel steht nicht entgegen, dass sie nicht ausdrücklich auf die ordentliche Kündigung beschränkt ist. Nach Ansicht des BGH versteht der verständige, nicht juristisch vorgebildete Mieter eine solche Klausel nicht dahin, dass auch das Recht zur außerordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein soll.

Einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters

Ein einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters, als Formularvereinbarung, ist nur im Zusammenhang mit einer Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB zulässig. D. h., bei Vorliegen einer Staffelmietvereinbarung ist es zulässig, dass der Mieter für die Dauer von vier Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichtet. Wird der Verzicht für einen längeren Zeitraum ausgesprochen, ist die gesamte Vereinbarung unwirksam. Das gleiche gilt, wenn der Mieter für eine geringere Dauer als vier Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichtet, gleichzeitig aber keine Staffelmietvereinbarung vorliegt.

Nur durch Individualvereinbarung kann ein einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters ohne gleichzeitiges Vorliegen einer Staffelmietvereinbarung vereinbart werden. Bei gleichzeitiger Staffelmietvereinbarung gilt der Kündigungsverzicht nur für die Dauer von maximal vier Jahren.