

## Mietertipp – Kündigungsausschluss oder -verzicht

Möglicher Fallstrick beim Abschluss eines neuen Mietvertrags

Mietverträge mit Kündigungsausschluss sind „Zwitter“ und nach Angaben von Anke Matejka, Vorstandsvorsitzende des DMB-Landesverbands Sachsen, mitunter eine echte Falle für Mieter. Diese Verträge sind einerseits unbefristete Mietverträge, andererseits können sie aber nicht jederzeit gekündigt werden, sondern erst nach einem bestimmten, im Vertrag festgelegten Zeitraum. Der normale unbefristete Mietvertrag hat kein vorab bestimmtes Vertragsende. Er endet dann, wenn einer der beiden Vertragspartner kündigt. Mieter können den unbefristeten Mietvertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten ordentlich kündigen. Das Gegenstück zum unbefriste-



Anke Matejka,  
Vorstandsvorsitzende des  
DMB-Landesverbands Sachsen

ten Mietvertrag ist der Zeitmietvertrag. Hier wird bei Vertragsabschluss die Vertragslaufzeit vereinbart und ein konkreter

Grund für die zeitliche Befristung genannt. Während der Laufzeit des Zeitmietvertrages können weder der Vermieter noch der Mieter kündigen.

Anders wiederum bei einem unbefristeten Mietvertrag mit einem gegenseitigen Kündigungsverzicht oder Kündigungsausschluss. Hier kann formularmäßig vereinbart werden, dass das Kündigungsrecht für Mieter und Vermieter für sechs Monate, zwei Jahre bzw. sogar vier Jahre ausgeschlossen wird (u.a. BGH, VIII ZR 27/04). Folge ist, so die Mietrechtsexpertin, dass Mieter auch bei einem solchen Mietvertrag für die Dauer des vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht ordentlich kündigen können. Sie sind an den Mietvertrag, d.h. an die Wohnung, gebunden.

In der Regel profitiert nur der Vermieter von einer solchen Regelung. Beim Mieter könnte durch die Änderung persönlicher Umstände eine frühere Kündigung erforderlich sein, die dann gegebenenfalls nicht möglich ist.

Ist die Zeitspanne in einem Formularmietvertrag länger als vier Jahre, ist der Kündigungsausschluss von Anfang an unwirksam. Die Frist wird dabei ab Vertragsschluss, nicht erst ab Einzug gerechnet. Die Kündigung muss unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist zum Ende des vierten Jahres möglich sein. Vertragsklauseln, die bestimmen, dass der Mieter frühestens nach vier Jahren kündigen kann, sind deshalb unwirksam (u.a. BGH, VIII ZR 86/10). ■

## Aktuelles Urteil des AG Bautzen

Wann spricht man bei einer mietvertraglichen Regelung von einer sogenannten Individualvereinbarung?

Grundsätzlich sind vom Vermieter vorformulierte Mietverträge sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen. Diese dürfen von Gerichten trotz der in Deutschland geltenden Vertragsfreiheit auch inhaltlich dahingehend überprüft werden, ob einer der Vertragspartner durch die Verwendung dieser Formulare zum Beispiel unangemessen benachteiligt wird. Dies gilt auch im Mietrecht und damit für Mietverträge.

Etwas anderes gilt, wenn zwischen den Vertragsparteien individuelle Vertragsabreden getroffen werden. Dabei müssen die Vertragspartner die einzelnen Regelungen mitgestalten, d.h. mitbestimmen können. Ausschlaggebend für die Einord-

nung im Einzelfall ist nicht die Bezeichnung des Vertrags, sondern es sind die konkreten Umstände des Zustandekommens sowie der Inhalt.

Das Amtsgericht Bautzen bestätigte in einer Entscheidung vom 18. Dezember 2020 (Az. 20 C 6/20), dass ein vom Vermieter als „Individual-Mietvertrag“ bezeichneter Vertrag trotz dieser Überschrift als Allgemeine Geschäftsbedingungen einzuordnen ist und inhaltlich geprüft werden darf.

Es fehlte in diesem Fall an dem notwendigen Aushandeln von Vertragsbedingungen. Die Klauseln des Mietvertrages wurden vom Vermieter vorgegeben, und zwar auch in den Teilen, in denen sie von den gesetzlichen Re-

gelungen abweichen, ohne dass die Mieter eine Möglichkeit hatten, ernsthaft über diese Bedingungen zu verhandeln. Das heißt, die Mieter konnten die Bedingungen auch nicht zu ihren Gunsten ändern.

Laut dem Amtsgericht Bautzen genügt es nicht, wenn der Vermieter dem Mieter den Inhalt des Mietvertrages oder einer Klausel lediglich erläutert. Es fehlte in diesem Fall auch daran, dass der Vermieter bzw. dessen beauftragte Hausverwaltung den Mieter ausdrücklich auf die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen hinweist und dazu die rechtliche und auch wirtschaftliche Tragweite für die Mieter verständlich gemacht hätte, damit Gegenvorschläge hätten

unterbreitet werden können. Es handelt sich damit gerade nicht um eine individuelle Vereinbarung, die der gerichtlichen Kontrolle nach dem Recht über Allgemeine Geschäftsbedingungen entzogen wäre.

Sind Sie unsicher hinsichtlich der Auslegung Ihrer mietvertraglichen Vereinbarungen, stehen Ihnen die Rechtsberater der sächsischen Mietervereine gerne unterstützend zur Seite.

Sind Urteile nicht veröffentlicht, kann eine anonymisierte Kopie unter Angabe des Aktenzeichens bei den jeweiligen Gerichten angefordert werden. ■