

Zeitmietvertrag versus Kündigungsverzicht

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Sowohl Vermieter als der Mieter haben nicht selten ein legitimes Interesse daran, dass das Mietverhältnis nur auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird: Das Interesse des Vermieters besteht darin, nicht binnen kurzer Zeit einen neuen Mieter suchen zu müssen. Der Mieter begehrt oftmals Sicherheit darüber, dass er für eine überschaubare Zeit nicht mit einer Eigenbedarfskündigung zu rechnen hat. Um dieses Ziel zu erreichen kommt der Abschluss eines Zeitmietvertrages oder die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts in Betracht.

Der Abschluss eines einfachen Zeitmietvertrages (also die schlichte zeitliche Befristung des Mietverhältnisses) ist bereits seit dem 01.09.2001 nicht mehr möglich. Ein Zeitmietvertrag über Wohnraum kann heute nur noch unter eng normierten Gründen abgeschlossen werden und ist aus diesem Grund in der Praxis eher selten. Als gangbare Alternative bieten sich für die Mietvertragsparteien die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts an. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass ein einseitiger formularvertraglicher Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters grundsätzlich unwirksam ist. So stellte der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 19.11.2008 klar, dass ein einseitiger formularvertraglicher Kündigungsverzicht den Mieter grundsätzlich unangemessen benachteiligt und deshalb unstatthaft ist. (BGH, Urt. v. 19.11.2008, VIII ZR 30/08), weil es an der Gewährung eines ausgleichenden Vorteils für den Mieter fehle, der den einseitigen Kündigungsverzicht rechtfertigen könne. Gleichwohl bestehen für die Mietvertragsparteien durchaus Gestaltungsmöglichkeiten:

Die Karlsruher Richter entschieden, dass eine Kündigungsausschlussvereinbarung wirksam ist, wenn **beide Parteien** für **maximal vier Jahre** auf ihr Recht zur Kündigung verzichten. Hierbei darf jedoch nur das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts führt hingegen zur Unwirksamkeit der Ausschlussvereinbarung insgesamt.

Eine Ausnahme des einseitigen formularvertraglichen Kündigungsausschlusses des Mieters ließ der Bundesgerichtshof jedoch zu: Ein Staffelmietvertrag beinhaltet die Gewährung eines Vorteils für den Mieter. Die Vereinbarung einer Staffelmiete wiege die Einseitigkeit des Kündigungsausschlusses auf und benachteilige den Mieter nicht unangemessen. Eine Staffelmietvereinbarung sei für den Mieter insoweit vorteilhaft, als Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen sind (§ 557a Abs. 2 Satz 2 BGB).

Noch größeren Gestaltungsraum haben die Parteien, wenn sie individualvertragliche Mietverträge schließen, also keine Formularverträge verwenden. Hier können Mieter sogar einseitig bis zu **fünf Jahre** auf ihr Recht zur Kündigung verzichten und sind dann entsprechend lange an den Mietvertrag gebunden.

Praxishinweis:

Sofern der Vermieter eine wirksame einseitige Kündigungsausschlussvereinbarung schließen will und dabei nicht auf sein eigenes Kündigungsrecht verzichten will, sollte er zusätzlich eine Staffelmiete vereinbaren. Ausreichend ist eine einzige Mietsteigerung in der Zukunft. Jedoch darf auch hier maximal ein Kündigungsverzicht von vier Jahren vereinbart werden. Alternativ hierzu - und aus Vermietersicht wesentlich sicherer (!) - ist der einseitige Kündigungsverzicht des Mieters der individualvertraglich vereinbart wird.

RA Dr. Stark, 22.04.2009

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

