

BESCHRÄNKUNG DES KÜNDIGUNGSRECHTS BEI ZEITMIETVERTRÄGEN NACH VIER JAHREN UNZULÄSSIG

05.08.2004 Fachinformation

Bei Zeitmietverträgen, die auf vier Jahre fest abgeschlossen wurden, können die Mieter nach Ablauf nicht auf einen Kündigungstermin im Jahr festgelegt werden. Der BGH hat durch Urteil vom 2. Juni 2004 – VIII ZR 316/03 – , jetzt aktuell veröffentlicht, entschieden, dass bei Zeitmietverträgen, bei denen das Kündigungsrecht zunächst für vier Jahre ausgeschlossen wurde, eine weitergehende Kündigungsbeschränkung unzulässig ist, wonach nur zu einem Termin im Jahr gekündigt werden kann. In dem entschiedenen Fall, dem ein Gerichtsverfahren vor dem LG Berlin zugrunde liegt, hatten die Mietvertragsparteien einen Mietvertrag mit Staffelmietvereinbarung und gleichzeitiger Beschränkung des Kündigungsrechtes auf vier Jahre abgeschlossen. Ansonsten sollte es sich um einen auf unbestimmte Zeit laufenden Mietvertrag handeln, der zum 31. Januar eines Jahres gekündigt werden konnte. Nach Ablauf der vier Jahre kündigten die Mieter das Mietverhältnis im August 2002. Die Vermieterin berief sich auf die o.g. Klauseln und akzeptierte die Kündigung erst zum 31. Januar 2003. Sie verrechnete die Mietkaution sowie ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung mit den aus ihrer Sicht ausstehenden Mieten. Die Mieterin klagte auf Zahlung des Guthabens und Zahlung der Kautions zzgl. Zinsen. Die Vermieterin unterlag vor dem Amts- und dem Landgericht Berlin. Auf die Revision der Vermieterin hin erging die Entscheidung des BGH. Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieterin kein Aufrechnungsanspruch hinsichtlich der ausstehenden Mieten von September 2002 bis Januar 2003 zustehe. Sie sei zur Aufrechnung nicht berechtigt. Zunächst stellt der BGH zwar fest, dass die Kündigungsbeschränkung für eine Dauer von vier Jahren bei Staffelmietvereinbarungen wie in dem o.g. Vertrag grundsätzlich zulässig sei. Allerdings sei hier eine unzulässige Beschränkung des Kündigungsrechtes der Mieterin darin zu sehen, dass nach Ablauf der vier Jahre entgegen dem gesetzlichen Regelfall lediglich einmal die Möglichkeit zur Kündigung bestanden habe. Diese Kündigungsbeschränkung verstoße gegen § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG. Danach sind Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluss der Vereinbarung erstrecken. Nach den alten Kündigungsregelungen des § 65 Abs. 2 und § 573 c Abs. 1 BGH a.s. sei eine Kündigung vor Ablauf von fünf Jahren spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Demgegenüber sollte nach dem Mietvertrag die Kündigung nur einmal jährlich zum 31. Januar eines jeden Jahres möglich sein. Ein derartiger einmaliger Kündigungstermin pro Jahr führe aber zu einer faktisch längeren Bindung des Mieters. Besonders aufgrund der Unwirksamkeit der in § 2 des Mietvertrages enthaltenen Kündigungsbeschränkung konnte die Mieterin fristgerecht mit Erklärung vom 31. Mai 2002 zum 31. August 2002 das Mietverhältnis beenden. Anmerkung des BBU: Klauseln, wie in dem hier entschiedenen Fall, sind im Mustervertrag des Hammonia-Verlages nicht enthalten. Sollten Wohnungsunternehmen andere Muster nutzen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine derartige Kündigungsbeschränkung enthalten ist. Grundsätzlich hatte der BGH aber bestätigt, dass eine Kündigungsbeschränkung bei Staffelmietvereinbarungen auf die Dauer von vier Jahren zulässig ist. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 02.06.2004

Downloads

FFEA_15-04%20kuend-recht

162

PDF