



## BGH STÄRKT VERMIETERRECHTE: BEFRISTETER VERZICHT AUF KÜNDIGUNGSRECHT MÖGLICH

23.12.2003      Fachinformation

Nach dem Urteil des BGH vom 22. Dezember 2003 kann ein Mieter für bestimmte Zeit auf sein gesetzliches Kündigungsrecht verzichten. Eine entsprechende Zusatzvereinbarung verstößt nach Ansicht der Karlsruher Richter nicht gegen die am 1. September 2001 in Kraft getretene Reform des Mietrechts, die eine dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter für "unabdingbar" erklärt. Nach einem Urteil des BGH vom 22. Dezember 2003 (VIII ZR 81/03) kann die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten für Mietverträge durch eine Zusatzklausel deutlich verlängert werden. Nach Auffassung der BGH-Richter ist ein Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum mit der seit September 2001 geltenden Mietrechtsreform vereinbar. Im zu entscheidenden Fall hatte ein Mieter eine Wohnung in Krefeld auf unbestimmte Zeit gemietet. Der Mietvertrag enthielt eine Zusatzklausel, in der der Mieter einseitig für fünf Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichtete. Der Mieter kündigte jedoch bereits vor Einzug des Mietverhältnisses zum 31. Januar 2002 und berief sich auf seine gesetzlich geltende Kündigungsfrist von drei Monaten. Der Vermieter hielt die Kündigung für unwirksam und klagte gegen den Mieter. Der Vermieter konnte die Wohnung erst im April 2002 wieder vermieten, sodass er für die Zwischenzeit die vereinbarte Miete verlangte. Nachdem das Amts- und Landgericht Krefeld die Klage abgewiesen hatten, hob der BGH die Urteile auf und gab der Klage des Vermieters in vollem Umfang statt. Der BGH vertritt die Auffassung, dass die einzuhaltenden Kündigungsfristen durch den zwischen Kläger und Beklagtem vereinbarten Kündigungsverzicht nicht verändert werden. Die Frage nach der Frist stelle sich erst dann, wenn dem Kündigenden ein Kündigungsrecht zustehe. Die dreimonatige Kündigungsfrist würde erst nach Ablauf des vereinbarten Kündigungsausschlusses gelten. Nach Auffassung der BGH-Richter spricht auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes gegen ein Verbot von solchen Vereinbarungen. In der Begründung des Regierungsentwurfs zur entsprechenden Rechtsvorschrift sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Mietparteien weiterhin einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum auf das ordentliche Kündigungsrecht verzichten können. Hieraus sei zu entnehmen, dass der Gesetzgeber den bisherigen Rechtszustand nicht habe ändern wollen. Bei Vereinbarung eines Kündigungsverzichts tritt die gesetzliche, dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters insofern erst in Kraft, nachdem der festgelegte Zeitraum des Kündigungsverzichts abgelaufen ist. Durch diese Entscheidung ist ein erhebliches Streitpotenzial beseitigt worden. Vermieter haben die Möglichkeit, mit den Mietern die Kündigung für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen, wobei die Kündigungsfrist von drei Monaten erst nach Ablauf dieses Zeitraums greift. Innerhalb der Befristung können die Mieter dem Vermieter einen Nachmieter anbieten, sodass bei Akzeptanz des Vermieters die finanziellen Folgen für den Mieter gemildert werden. Die Entscheidungsgründe liegen noch nicht in schriftlicher Form vor. Die Presseerklärung des BGH Nr. 162/2003 kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Sie liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Presseerklärung des BGH Nr. 162/2003

### Downloads

---

DBEE\_01-04%20K%C3%BCndigungsverzicht

162  
PDF