

Ein Vermieter kann mit seinem Mieter nicht vereinbaren, dass verfrüht erklärte Kündigungserklärungen völlig unwirksam sein sollen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Heilbronn (LG Heilbronn) vom 15.07.2020, 2 Ss 30/19

I.

Wohnungsmietverträge werden üblicherweise zeitlich unbefristet abgeschlossen. Gleichwohl können sowohl Vermieter, als auch Mieter ein Interesse daran haben, eine bestimmte Mindestmietdauer zu vereinbaren. Dies kann durch den zeitweisen Ausschluss des Rechtes zur ordentlichen Kündigung erreicht werden (Ausschluss). Nicht selten finden sich dann auch Regelungen, dass sich der Ausschluss zeitlich verlängern soll, wenn nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Ablauf des Ausschlusses dem widersprochen wird. Die Entscheidung des LG Heilbronn beschäftigt sich mit der Frage, ob der Vermieter mit dem Mieter vereinbaren kann, dass die Kündigung wirksam nur innerhalb eines bestimmten Zeitkorridors abgegeben werden kann.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. In dem Wohnungsmietvertrag war vorgesehen, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein sollte und sich dieser Verzicht verlängere, wenn nicht frühestens sechs Monate, spätestens aber drei Monate vor Ablauf der Ausschlusszeit eine Kündigung erklärt worden sei. Unter dem 14.02.2017 kündigte die Beklagte. Der Kläger ist der Auffassung, dass diese Kündigung unwirksam sei und macht mit der vorliegenden Klage aus seiner Sicht ausstehende Miete geltend. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das LG Heilbronn die Klage abgewiesen. Die Regelung welche eine Kündigung nur innerhalb eines bestimmten Zeitkorridors für zulässig erachte, sei überraschend und beeinträchtige den Mieter auch unangemessen. Daher sei die Kündigung wirksam und der Kläger habe auf die begehrten Mieten keinen Anspruch mehr.

III.

1.

Wohnungsmietverträge werden typischerweise auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mieter kann das Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden.

Vermieter möchten oftmals, dass Mietverhältnisse eine bestimmte Mindstdauer haben und wollen nicht alle paar Monate nach neuen Mietern suchen. Daher ist in der Praxis weit verbreitet, dass Mieter auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum verzichten. Dieser Kündigungsausschluss kann einmalig erfolgen oder sich wiederholen. In der Praxis ist auch weit verbreitet, dass bei einem wiederholten Ausschluss des Kündigungsrechtes dies angenommen wird, wenn der Mieter nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt der Verlängerung des Ausschlusses widersprochen hat.

Beispiel: Der Mieter verzichtet für zwei Jahre ab Vertragsschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Der Ausschluss des Rechtes zur ordentlichen Kündigung verlängert sich um jeweils zwei Jahre, wenn der Mieter nicht bis drei Monate vor Ablauf des Kündigungsausschlusses der Verlängerung widerspricht.

2.

Im vorliegenden Fall wollte der Kläger nicht nur erreichen, dass der Mieter sich rechtzeitig vor Ablauf des Kündigungsausschlusses darüber erklärt, ob sich der Kündigungsausschluss verlängern soll. Der

Mieter sollte die Kündigung auch erst ab einem bestimmten Zeitpunkt vor Ablauf des Kündigungsausschlusses überhaupt erklären können. Effektiv sollte der Mieter nur innerhalb eines Zeitkorridors von drei Monaten (zwischen dem sechsten und dem dritten Monat vor Ablauf des Kündigungsausschlusses) die Kündigung erklären können.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Kündigungserklärungen erst zu einem bestimmten Zeitpunkt wirksam werden können. In der Rechtsprechung ist aber auch anerkannt, dass Kündigungserklärungen, die verfrüht abgegeben werden nicht völlig unwirksam sind, sondern so ausgelegt werden, dass sie zum nächstmöglichen Zeitpunkt wirksam werden.

Beispiel: Mieter M soll nach dem vereinbarten Kündigungsausschluss erstmals berechtigt sein, das Mietverhältnis zwei Jahre nach Vertragsschluss zu kündigen. M erklärt bereits ein Jahr nach Vertragsschluss die Kündigung.

In dem Beispiel wäre die Kündigungserklärung verfrüht. Sie wäre aber nicht völlig unwirksam, sondern würde das Mietverhältnis mit Wirkung drei Monate nach Ablauf des Kündigungsausschlusses beenden.

Daher ist es in der Tat überraschend, wenn eine verfrühte Willenserklärung überhaupt keine Wirkung entfalten soll. Darüber hinaus ist auch in der Tat kein Grund ersichtlich, warum eine Kündigungserklärung nur innerhalb eines bestimmten Zeitkorridors erklärt werden können soll.

2.

Das LG Heilbronn geht in der Entscheidung auch darauf ein, welche Folgen es hat, wenn im Mietvertrag für die Kündigung eine bestimmte Form vorgesehen ist, diese aber nicht eingehalten wird. Das LG Heilbronn löst diese Problematik dadurch, dass es aus einem Antwortschreiben des Klägers, in dem dieser inhaltlich zu der Kündigung Stellung nimmt, einen konkludenten Verzicht auf die Form ableitet.

Dies wäre aber unnötig gewesen; der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass solchen Formvorschriften nur Beweisfunktion zukommt. Wird zum Beispiel vorgesehen, dass die Kündigung mittels Einschreiben erfolgen soll, hat dies nur die Funktion, sicherzustellen, dass der Beweis darüber geführt werden kann, ob die Kündigung zugegangen ist. Ist unstreitig, dass die Kündigung zugegangen ist oder kann der Beweis auf sonstige Weise geführt werden, hat eine vereinbarte Form des Zugangs der Kündigung keine sonstige Wirkung mehr. Insbesondere wird die Kündigung nicht unwirksam, wenn mittels einfachen Briefs statt dem vereinbarten Einschreiben gekündigt wird.

IV.

Vermieter können mit Mietern nicht wirksam vereinbaren, dass eine Kündigung nur innerhalb eines bestimmten Zeitkorridors erklärt werden kann. Ob und zu welchem Zeitpunkt eine Kündigung wirksam geworden ist, bedarf im Einzelfall der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.