

Individualvertraglich kann das ordentliche Kündigungsrecht bei einem Mietvertrag auch länger als 4 Jahre ausgeschlossen werden – Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 08.05.2018, VIII ZR 200/17

I.

Sowohl der Mieter, wie auch der Vermieter können ein Interesse daran haben, ein möglichst langfristiges Mietverhältnis abzuschließen. Nachdem bis auf wenige Ausnahmen befristete Wohnungsmietverträge nicht mehr zulässig sind hat sich in der Praxis eingebürgert, dass Vermieter wie auch Mieter für einen bestimmten Zeitraum auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Geschieht dies durch allgemeine Geschäftsbedingungen, ist der Ausschluss höchstens für 4 Jahre ab Abschluss des Mietvertrages möglich. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass auch ein weit längerer Zeitraum vereinbart werden kann.

II.

Die beklagten Mieter hatten von der Rechtsvorgängerin des klagenden Vermieters im August 2013 eine Wohnung angemietet. In dem Mietvertrag vereinbarten die Parteien, dass für einen unbestimmten Zeitraum auf das Recht zur ordentlichen Kündigung beidseits verzichtet werde. Weiter vereinbarten sie, dass die Beklagten für den Heizöleinkauf, die Heizungswartung, die Emissionsmessung und den Schornsteinfeger verantwortlich sein und die Hälfte der insoweit entstehenden Kosten tragen und diesen Anteil direkt gegenüber den Lieferanten bzw. Handwerkern ausgleichen sollten. Auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung und den dafür erforderlichen Einbau von Messeinrichtungen verzichteten die Beklagten; die Betriebs- und Heizkosten sollten zwischen den beiden Wohnungen hälftig geteilt werden. Die Beklagten verpflichteten sich außerdem, im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass auch ein etwaiger späterer Mieter des Erdgeschosses (die Beklagten hatten den 1. Stock gemietet) seinen Anteil an den Kosten direkt begleichen würde. Im Mai 2015 trat der jetzige Kläger durch Eigentumserwerb in das Mietverhältnis ein. Er kündigte das Mietverhältnis mehrfach, unter anderem wegen Eigenbedarfs.

Da die Beklagten nicht räumten, erhob der Kläger Räumungsklage. Das Amtsgericht sah in der Vereinbarung über den dauerhaften Ausschluss der ordentlichen Kündigung eine Individualvereinbarung und wies die Klage ab. Das Landgericht hingegen sah in der Vereinbarung eine allgemeine Geschäftsbedingung die unwirksam sei, weil der vom BGH für wirksam erachtete Höchstzeitraum von 4 Jahren überschritten sei. Auch bei einer individualvertraglichen Vereinbarung bestünden Bedenken, weil dies im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz (GG) bedenklich erscheine.

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde wies der BGH die Sache an eine andere Kammer des Landgerichtes zurück. Für den BGH war maßgeblich, dass eine individualvertragliche Vereinbarung anzunehmen sei, sofern der Vortrag der Beklagten zum Ablauf der Vertragsverhandlungen über diese Vereinbarung vom Kläger nicht widerlegt werden könne. Hilfsweise stellte der BGH darauf ab, dass auch bei einer allgemeinen Geschäftsbedingung dem Kläger eine ordentliche Kündigung verwehrt sei. Die Beklagten hätten auf ausdrücklichen Wunsch der Rechtsvorgängerin des Klägers den Vertragstext besorgt. Dies ändere nichts daran, dass das Vertragsformular auf Initiative der Vermieterseite in den Vertrag Eingang gefunden habe. Wolle der Vertragspartner des Verwenders die unwirksamen Geschäftsbedingungen uneingeschränkt gegen sich gelten lassen, könne es dem Verwender nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen. Im vorliegenden Fall sei dies nach dem BGH gegeben.

Da vom Berufungsgericht keine Feststellungen zum Ablauf der Vertragsverhandlungen getroffen worden sind, hat der BGH die Sache zurückverwiesen, damit diese nach Feststellungen nachgeholt werden können.

III.

1.

Für Mietverträge und die darin verwendeten Klauseln ist eine wesentliche Weichenstellung, ob es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, oder um eine sogenannte individualvertragliche Klausel.

a)

Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen vor, wenn eine oder mehrere Klauseln von einer Vertragspartei in die Vertragsverhandlungen eingeführt werden, der andere Vertragspartner keine echte Chance hat, etwas an diesen Klauseln zu ändern und der Verwender die Absicht hat diese Klauseln mehrfach zu verwenden.

b)

Eine individualvertragliche Vereinbarung liegt dagegen vor, wenn der Verwender dem Vertragspartner die echte Chance einräumt die gewünschte Klausel auch zu verwerfen. Nicht ausreichend ist, in den Mietvertrag aufzunehmen, dass bestimmte Klauseln ausverhandelt worden seien oder die Auswahl unter mehreren Optionen zu lassen. Der Verwender – im Regelfall der Vermieter – muss detailliert nachweisen, dass er dem anderen Vertragspartner die (ernsthafte) Möglichkeit eingeräumt hat den Vertrag auch ohne die gewünschte Klausel einzuräumen.

2.

Die Weichenstellung ist wichtig, da allgemeine Geschäftsbedingungen an den §§ 307ff. BGB gemessen werden. Individualvertragliche Vereinbarungen dagegen unterliegen nur den Wirksamkeitsgrenzen von Treu und Glauben. Durch individualvertragliche Vereinbarungen sind daher viel weitgehendere Regelungen möglich, als bei allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bei dem Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit zeigt sich dieser Unterschied besonders deutlich: durch allgemeine Geschäftsbedingungen kann das Recht zur ordentlichen Kündigung für maximal 4 Jahre ab Vertragsschluss ausgeschlossen werden. Durch eine individualvertragliche Vereinbarung kann dagegen ein wesentlich längerer Zeitraum vereinbart werden, wohl bis zu 30 Jahre.

3.

Auch wenn der BGH in der Entscheidung die Möglichkeit eröffnet hat, eine unbestimmte Verzichtsdauer zu vereinbaren, sollte vorsichtig vorgegangen werden: für den BGH war entscheidend, dass im vorliegenden Fall die Initiative für die Verhandlungen von den Mietern ausgegangen war, diese zum Schutze vor Eigenbedarfskündigungen einen langfristigen Ausschluss wollten und dafür bereit waren überobligatorische Pflichten bei den Betriebskosten zu übernehmen. Werden Vertragsbedingungen von Vermieterseite gestellt, ist in der Praxis so gut wie nie ein echtes aushandeln anzunehmen, da im Zweifel der Vermieter gerade nicht bereit ist dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, dass dieser vollständig auf die gewünschte Klausel verzichten kann. Gerade auf Vermieterseite sollte sicherheitshalber nicht damit gerechnet werden, dass eine längere Zeitdauer als 4 Jahre ab Vertragsschluss vereinbart werden kann.

4.

Wichtig: Soll die Höchstdauer von 4 Jahren ab Vertragsschluss ausgeschöpft werden, ist auf eine tückische Falle zu achten: die 4 Jahre rechnen sich nicht ab Mietbeginn, sondern ab Vertragsschluss. Fallen diese beiden Zeitpunkte auseinander, muss bei der Ausformulierung des Kündigungsverzichts dies berücksichtigt werden, um nicht die Wirksamkeit der Klausel zu verlieren.

**Beispiel:** Vermieter und Mieter einigen sich am 01.03.2018 auf ein Wohnungsmietverhältnis auf unbestimmte Dauer. Mietbeginn soll der 01.08.2018 sein. Mieter und Vermieter verzichten bis zum 31.07.2022 auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.

Da die Frist ab 01.03.2018 berechnet wird, werden die 4 Jahre – die am 28.02.2022 enden würden – überschritten. Der Kündigungsverzicht ist unwirksam.

5.

Der BGH schiebt in der Entscheidung auch einer weit verbreiteten Praxis einen Riegel vor: verstößt eine Klausel gegen die Regelungen zur Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist sie unwirksam. Derjenige, welcher die Klausel gestellt hat muss sich aber grundsätzlich so behandeln lassen, als sei die Klausel wirksam.

**Beispiel:** Legt der Vermieter seinem Mieter einen Mietvertrag mit einer unwirksamen Klausel zum Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vor, ohne dies mit dem Mieter zu verhandeln, kann nur der Mieter und nicht auch der Vermieter sich auf die Unwirksamkeit berufen

Um dies zu umgehen, ist es in der Praxis nicht selten, dass der Verwender einer Klausel versucht die andere Vertragspartei dazu zu bringen, die Klausel in den Vertrag einzuführen und so die Verwendereigenschaft auf die andere Vertragspartei zu verschieben. Ob auch die Rechtsvorgängerin des Klägers in der besprochenen Entscheidung diese Absicht hatte, ist nicht bekannt. Jedenfalls hatte die Rechtsvorgängerin des Klägers die Beklagten gebeten, ein Mietvertragsformular zu besorgen und der Kläger berief sich in dem Räumungsprozess darauf, dass die Beklagten damit Verwender seien. Der BGH hat klargestellt, dass eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen ist und die Frage gestellt werden muss, auf wessen Initiative eine Klausel in die Vertragsverhandlungen eingeführt wurde. Damit kommt es nach dem BGH nicht mehr darauf an, wer unmittelbar eine bestimmte Klausel vorgelegt hat, sondern es muss auch gefragt werden, ob dies gegebenenfalls durch Veranlassung der anderen Seite geschehen ist.

Ausnahmsweise kann es gegen Treu und Glauben verstoßen, den Verwender daran zu hindern, sich auf eine unwirksame Klausel zu berufen. Dies wird von der Rechtsprechung sehr restriktiv gehandhabt und der Vermieter sollte sich nicht darauf verlassen, dass er sich ausnahmsweise doch auf die unwirksame Klausel berufen kann.

IV.

Der Ausschluss des Recht zur ordentlichen Kündigung ist in der Praxis ein anerkanntes Mittel, um langfristige Mietverträge zu sichern. Durch allgemeine Geschäftsbedingungen kann das Recht zur ordentlichen Kündigung aber nur für 4 Jahre ab Vertragsschluss ausgeschlossen werden. Durch individualvertragliche Vereinbarungen kann das Recht zur ordentlichen Kündigung auch längerfristig ausgeschlossen werden. Eine individualvertragliche Vereinbarung setzt aber voraus, dass vom Verwender der anderen Vertragspartei die Freiheit gelassen wird die Klausel auch vollständig zu verwerfen.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.