

Regelungen über den Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung dürfen im Mietvertrag nicht versteckt werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bremen (AG Bremen) vom 29.11.2019, 25 C 405/19

I.

Bei Wohnungsmietverträgen kann der Mieter jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten das Mietverhältnis beenden. Viele Vermieter haben aber ein Interesse daran, dass das Mietverhältnis eine bestimmte Mindestdauer hat und sie nicht alle paar Monate einen neuen Mieter suchen müssen. Daher hat sich in der Praxis eingebürgert, dass Mieter auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten (Kündigungsverzicht). Die Entscheidung des AG Bremen zeigt aber, dass eine solche Regelung deutlich hervorgehoben werden muss.

II.

Kläger und Beklagter waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. In dem Wohnungsmietvertrag befand sich unter anderem ein Paragraph mit der Überschrift „Mietdauer und Kündigung“. In diesem Paragraphen werden im Anschluss an die Mietdauer ausführlich die gesetzlichen Kündigungsvorschriften wiedergegeben. Ohne weitere Hervorhebung befindet sich in diesen Passus eingebettet der Kündigungsverzicht.

Der Beklagte kündigte im März 2016 das Mietverhältnis fristlos wegen Gesundheitsgefährdung. Die Klägerin bestätigte diese Kündigung zum März 2017.

Mit der Klage machte die Klägerin Miete für den Zeitraum 01.07.2016 bis 31.03.2017 geltend. Das AG Bremen hat die Klage abgewiesen. Das Mietverhältnis sei zum 30.06.2016 beendet worden. Der Kündigungsverzicht sei unwirksam, da er ohne weitere Hervorhebung innerhalb der Darstellung der gesetzlichen Kündigungsrechte „versteckt“ worden sei und ein durchschnittlicher Mieter an dieser Stelle nicht mit der Regelung habe rechnen müssen. Außerdem lasse die Regelung des Kündigungsverzicht nicht erkennen, ob er sich auf den Ausspruch der Kündigung oder den Eintritt der Kündigungswirkung erstrecken soll.

III.

1.

Grundsätzlich können Vermieter durch einen Kündigungsverzicht des Mieters eine Mindestmietdauer des Mietvertrages erreichen. Eine entsprechende Klausel muss u.a. einhalten:

- Der Kündigungsverzicht darf in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht mehr als vier Jahre ab Vertragsschluss betragen
- grundsätzlich müssen Vermieter und Mieter beiderseits auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Nur in dem Ausnahmefall, dass eine Staffelmietvereinbarung vereinbart wurde kann der Mieter auch alleine auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten

**Wichtig:** die Vierjahresfrist für die Dauer des Kündigungsausschlusses beginnt nicht etwa ab Beginn des Mietverhältnisses zu laufen, sondern bereits mit Vertragsschluss

**Beispiel:** V und M schließen einen Wohnungsmietvertrag und vereinbaren einen Kündigungsverzicht über vier Jahre. Der Mietvertrag wird am 21.02.2020 abgeschlossen, er soll ab 01.04.2020 zu laufen beginnen. Der Kündigungsverzicht soll bis 31.03.2024 laufen.

Im Beispielsfall ist der Kündigungsausschluss unwirksam. Die Frist von vier Jahren beginnt bereits ab dem 21.02.2020 zu laufen. Das Ende des Kündigungsverzicht am 31.03.2024 ist daher länger als vier Jahre.

2.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen darf der Kündigungsverzicht auch nicht überraschend sein. Ein durchschnittlicher Leser muss den Kündigungsverzicht ohne größere Mühe entdecken können. Unzulässig ist es daher den Kündigungsausschluss durch entsprechende Gestaltung des Mietvertrages zu verstecken, sei es dadurch, dass der Kündigungsverzicht in kleinerer Schrift gedruckt wird als der Rest des Mietvertrages, sei es das wie im vorliegenden Fall der Kündigungsverzicht innerhalb eines anderen Textblockes eingesetzt wird.

3.

Der Kündigungsverzicht muss auch verständlich formuliert sein. Es würde z.B. zur Unwirksamkeit führen, wenn nicht klar ist, wann der Kündigungsverzicht enden soll.

IV.

Vermieter können durch einen Kündigungsverzicht eine Mindestmietdauer erreichen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Regelung die vorgesehenen Grenzen einhält. Ob dies der Fall ist bedarf 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.