

» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0175]

Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses

Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist grundsätzlich möglich. Eine Grenze wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss nur durch § 138 BGB gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben.

BGH, Urteil vom 08.05.2018, VIII ZR 200/17

Der Fall:

Begehrt wird die Räumung und Herausgabe einer Wohnung. Der Mietvertrag datiert vom 19.08.2013. Das Kästchen „Kündungsverzicht“ wurde bei Abschluss des Formular-Mietvertrages handschriftlich angekreuzt; eine Verzichtsdauer wurde nicht genannt und die Passagen „maximal vier Jahre“ sowie „maximal vier Jahre ab Vertragsschluss“ wurden gestrichen. Der neue Eigentümer/Vermieter kündigte das Mietverhältnis mehrfach, unter anderem mit Schreiben vom 29.07.2015, wegen Eigenbedarfs.

Das Problem:

Gemäß § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB liegen Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen im Einzelnen ausgehandelt sind; selbst vorgeformulierte Klauseln des Verwenders können deshalb im Einzelfall Gegenstand und Ergebnis von Individualabreden sein.

Die Entscheidung des BGH:

Das Berufungsgericht hätte sich mit dem Vortrag der Mieter auseinandersetzen

müssen. Sie hätten sogar über die Formularvorlage hinaus und inhaltlich losgelöst von dem Formularvertrag individuell auf einem dort nicht vorgesehenen dauerhaften Kündigungsausschluss bestanden, seien aber der Vermieterin insoweit entgegengekommen, dass sie im Gegenzug bezüglich der Heizung als Mieter Pflichten übernommen hätten, die nach der gesetzlichen Regelung der Vermieterseite obliegen hätten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kündigungsausschluss bei Berücksichtigung des betreffenden Beklagtenvortrags als Individualvereinbarung zu würdigen ist.

Ein dauerhafter Ausschluss der ordentlichen Kündigung kann als Individualvereinbarung wirksam vereinbart werden. Eine Grenze wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss nur durch § 138 BGB gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben.

Selbst wenn der dauerhafte Ausschluss der ordentlichen Kündigung eine von der Vermieterin gestellte und wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) gewesen wäre, dürfte dem Vermieter eine ordentliche Kündigung verwehrt sein. Denn die Inhaltskontrolle von AGB soll (nur) den Vertragspartner des Verwenders vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht schützen (Senatsurteil vom 20.09.2017 - VIII ZR 250/16 Rn. 19). Will der Vertragspartner des Verwenders die unwirksamen Geschäftsbedingungen uneingeschränkt gegen sich gelten lassen, kann es dem Verwender nach Treu und Glauben verwehrt

sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen (Senatsurteil vom 20.09.2017 - VIII ZR 250/16). Diese Voraussetzung dürfte hier vorliegen, da die Mieter von Anfang an deutlich gemacht haben, dass sie sich an dem beiderseitigen dauerhaften Kündigungsausschluss festhalten lassen wollten.

Praxis-Tipp:

Eine Individualvereinbarung liegt nur in den seltensten Fällen vor.

Deshalb ist es viel erfolgreicher, den Verwender (meist der Vermieter) ggf. an seinen eigenen AGB festzuhalten.

Der Verwender kann sich nicht auf die Nichtigkeit der eigenen Vertragsklauseln berufen.

Dies gilt auch für den Erwerber als Rechtsnachfolger auf Vermieterseite (§ 566 BGB).

Veräußerung bricht nicht Miete!

Die Veräußerung kann nur zur Übertragung der Vermieterrechte führen, die dem ursprünglichen Vermieter schon zustanden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht