

## Einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf ordentliche Kündigung wirksam oder nicht?

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Der flüchtige Leser konnte kürzlich angesichts zweier nahezu zeitgleicher Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) leicht verwirrt werden. Am 12.11.2008 - VIII ZR 270/07 - hat der BGH einen formularmäßig erklärten, einseitigen Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht (im konkreten Fall für die ersten 24 Monate) für **wirksam** erachtet.

Die der Entscheidung zugrunde liegende mietvertragliche Regelung lautete:

*„ . . . Der Mieter verzichtet unwiderruflich auf sein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht für die ersten 24 Monate der Mietzeit. Sein außerordentliches gesetzliches Kündigungsrecht bleibt davon unberührt . . . „*

Eine Woche später, nämlich am 19.11.2008 - VIII ZR 30/08 - hielt der BGH einen formularmäßig erklärten, einseitigen Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht (im konkreten Fall sogar nur für die ersten 12 Monate) dagegen für **unwirksam**.

Die dieser Entscheidung zugrunde liegende vertragliche Klausel lautete:

*„ . . . Es wird vereinbart, dass der Mieter auf sein ordentliches Kündigungsrecht ein Jahr lang, ab Mietbeginn, verzichtet und er in dieser Zeit demnach nur außerordentlich kündigen kann. . . “*

Die beiden gegensätzlichen Entscheidungen verdeutlichen wieder einmal mehr, dass es bei der Bewertung von Vertragsklauseln auf deren Rechtswirksamkeit gefährlich sein kann, sich vorschnell nur auf eine isolierte Bewertung der einzelnen Klausel zu beschränken, ohne den Mietvertrag im Übrigen zu berücksichtigen.

In seiner Entscheidung vom 19.11.2008 - VIII ZR 30/08 - geht der BGH von einer grundsätzlichen Unwirksamkeit eines formularmäßig erklärten, einseitigen Verzichts des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht aus und erklärt die entsprechende Klausel für unwirksam, da sie den Mieter unangemessen benachteilige i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

In der Entscheidung vom 12.11.2008 - VIII ZR 270/07 - lässt der BGH aber einen zusätzlichen Gesichtspunkt in seine Bewertung einfließen. In dem dort entschiedenen Fall war nämlich zusammen mit dem Kündigungsverzicht auch ein **Staffelmietzins** vereinbart worden. Der BGH sieht in der Staffelmietvereinbarung einen Vorteil für den Mieter, da der Mieter insoweit Kalkulationssicherheit habe und Mieterhöhungen nach §§ 558 – 559b BGB ausgeschlossen sind. Dieser Vorteil wiege die Benachteiligung des einseitigen Verzichts auf. Solange der Kündigungsverzicht die Dauer von 4 Jahren seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung nicht überschreite, liege deshalb eine Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht vor.

Nach derzeitiger Rechtsprechung des BGH ist ein einseitiger, formularvertraglicher Kündigungsverzicht des Mieters außerhalb einer wirksamen Staffelmietvereinbarung oder eines wirksamen Zeitmietvertrages nicht möglich. Für die Mietvertragsparteien und deren Berater ist deshalb genau zu prüfen, ob die einzelne Verzichtsklausel für sich genommen nicht bereits unwirksam ist (z.B. fehlende Transparenz), ob daneben eine Staffelmietvereinbarung oder gar ein Zeitmietvertrag vereinbart wurde, ob diese Vereinbarungen ihrerseits die jeweiligen gesetzlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen erfüllen und ob sodann die Verzichtsklausel auf die Staffelmiet- oder Zeitmietvertragsklausel korrekt abgestimmt wurde.

Insbesondere ist folgender Fallstrick zu beachten: Nach der Rechtsprechung des BGH ist der Kündigungsverzicht grundsätzlich ab dem Abschluss der Staffelmietvereinbarung zu berechnen und nicht nach dem Tag des Vertragsbeginns. Wird hier die Höchstfrist von 4 Jahren Kündigungsverzicht ausgeschöpft und berechnet man die Dauer des Verzichts fehlerhaft ab Vertragsbeginn, dann ist der Kündigungsverzicht trotz Staffelmiete unwirksam (BGH, Urt. v. 03.05.2006 - VIII ZR 243/05).



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[www.raspatz.com](http://www.raspatz.com)

[ra.spatz@mnet-mail.de](mailto:ra.spatz@mnet-mail.de)

Dietlindenstr. 15, 80802 München

089 442398 74

089 442398 74