

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

seit der Mietrechtsreform vom 01. September 2001 wurde über die Frage gestritten, ob das Kündigungsrecht des Mieters für einen befristeten Zeitraum ausgeschlossen werden kann.

Zielsetzung der Reform war, die „Mobilität“ und „Flexibilität“ der Mieter zu stärken. Der Mieter sollte den Mietvertrag grundsätzlich mit einer dreimonatigen Frist kündigen können. Befristete Verträge, die den Mieter für eine bestimmte Zeit binden und die Mobilität beschränken, müssen seit dem 01. September 2001 schriftlich begründet werden. Eine falsche oder fehlende Begründung führt zur Unwirksamkeit der Befristung.

Ein Kündigungsausschluß oder ein Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum umgeht die gesetzlich vorgeschriebene Begründungspflicht. Der Mieter kann den Vertrag erstmals zum Ablauf der angegebenen Zeit kündigen. Seine Mobilität wird stark eingeschränkt. Entsprechend haben die meisten Amts- und Landgerichte einen Kündigungsausschluß oder einen Kündigungsverzicht als unwirksam angesehen und eine dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters angenommen.

Der Bundesgerichtshof hat am 22. Dezember 2003 diesen Streit zu ungunsten der Mieter entschieden. Der individual-vertragliche Verzicht des Mieters auf sein ordentliches Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum ist wirksam, **BGH VIII ZR 81/03.**

Mieter mit einer solchen Kündigungsvereinbarung können das Mietverhältnis nur zum Ablauf des angegebenen Zeitraums ordentlich kündigen. Während des Zeitraums ist eine Kündigung mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten ausgeschlossen.

Mit diesem Urteil wird praktisch der Zustand vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform wieder hergestellt. Nach den Urteilen vom Mai 2003 zu den Kündigungsfristen von Altmietverträgen (*Mieterbrief 01/07/2003*) wird durch die neue Entscheidung eine weitere Einschränkung des dreimonatigen Kündigungsrechtes für den Mieter vorgenommen.

Bislang nicht abschließend entschieden ist die für die Praxis so bedeutsame Frage der Wirksamkeit eines formularvertraglichen Kündigungsausschlusses. Insofern wird die Entscheidung des BGH in dem zum Aktenzeichen **VIII ZR 27/04** geführten Revisionsverfahren gegen das Urteil des LG Braunschweig vom 23. Dezember 2003 abzuwarten sein. Wir gehen davon aus, dass eine Entscheidung im Laufe des Jahres fallen wird und werden Sie in einer der nächsten Ausgaben über den Ausgang des Verfahrens informieren.

Es empfiehlt sich, bereits bei Abschluß des Mietvertrages sorgfältig zu prüfen, ob eine wirksame Befristung oder ein zulässiger Kündigungsausschluß vorliegt, um später keine unliebsame Überraschung zu erleben.

Lassen Sie Ihren neuen Mietvertrag vor Unterschrift schnell und kompetent durch uns prüfen. Neben der persönlichen Beratung in unseren Geschäftsstellen bieten wir unseren Mitgliedern auch die Möglichkeit einer

kostenlosen telefonischen Mietvertragsprüfung!

Unabhängig von Ihrem Wohnort in Deutschland überprüfen unsere Berater Ihren neuen Mietvertrag. Faxen Sie alle notwendigen Unterlagen unter Angabe der Mitgliedsnummer an die betreuende Geschäftsstelle und vereinbaren Sie einen telefonischen Beratungstermin. Nutzen Sie die Vorteile einer dauerhaften Mitgliedschaft im INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ e.V.

Den jeweils aktuellen Mieterbrief können Sie kostenlos per E-Mail oder gegen Übersendung eines frankierten Rückumschlags über unsere Geschäftsstellen beziehen.

Mit freundlichen Grüßen

INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ e.V./ Rechtsabteilung