

Nicht einfach die Koffer packen

Am 01.09.2001 trat das sogenannte Mietrechtsreformgesetz in Kraft, wodurch das Mietrecht in einigen Bereichen umfassend geändert wurde – unter anderem wurden die Fristen für eine Kündigung durch den Mieter verkürzt. Dies hatte zur Folge, dass sich Mieterschutzvereine, Rechtsanwälte und Gerichte in den vergangenen Jahren häufig mit einer durch die Reform aufgeworfenen Frage zu beschäftigen hatten, nämlich ob der Vermieter und der Mieter in einem Wohnraummietvertrag für eine bestimmte Zeit auf die Ausübung ihres gesetzlichen Kündigungsrechts verzichten können. Immer wieder fand sich nämlich nach dem 01.09.2001 in Mietverträgen eine Vereinbarung zwischen den Mietparteien, dass für beispielsweise drei, vier oder fünf Jahre auf eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die Parteien verzichtet werden sollte. Dies hatte aus Sicht des Vermieters den Vorteil, dass er für eine bestimmte Zeit in jedem Fall einen Anspruch auf Zahlung der Miete hatte und die Wohnung „in einer Hand“ wusste; der Mieter konnte davon ausgehen, zumindest für die vereinbarte Zeit in der Wohnung bleiben zu können. Probleme ergaben sich in der Folgezeit oft dann, wenn z. B. der Mieter seinen Arbeitsplatz verlor, eine neue Stelle in einer weiter entfernten Stadt angeboten bekam und deshalb die alte Wohnung aufgeben wollte und musste. Wenn mit dem Vermieter eine gütliche Einigung nicht zu erzielen war, dieser vielmehr auf dem geschlossenen Mietvertrag und insbesondere dem erklärten Kündigungsverzicht bestand, trafen sich die Beteiligten nicht selten vor Gericht wieder - dies besonders dann, wenn es dem Mieter z. B. nicht möglich war, einen Nachmieter zu finden, der in den geschlossenen Mietvertrag gegebenenfalls hätte eintreten können. Die Frage, ob dieser Verzicht auf das gesetzliche Kündigungsrecht mit Sinn und Zweck der Mietrechtsreform zu vereinbaren war, wurde von den Gerichten und in der rechtswissenschaftlichen Literatur in den letzten Jahren sehr unterschiedlich beurteilt, bis nunmehr der Bundesgerichtshof ein endgültiges Urteil zu dieser Frage fällte (AZ: VIII ZR 81/03, 22.12.2003). Danach ist auch nach der Reform ein solcher Verzicht zulässig und mit Sinn und Zweck der geänderten Gesetzesbestimmungen zu vereinbaren. Durch einen Kündigungsverzicht, so der BGH, würden nämlich die laut Gesetz einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert, sondern sich vielmehr lediglich an den Zeitraum, für den die Parteien auf eine Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet haben, anschließen. Auch die Begründung des Regierungsentwurfs zu § 575 BGB, in dem seit der Reform der Zeitmietvertrag geregelt ist, spreche für die Zulässigkeit eines Kündigungsverzichts – dort sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass beim Fehlen einer der Voraussetzungen, die auf Vermieterseite für den Abschluss eines Zeitmietvertrages vorliegen müssen, „dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden könne, dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen könnten“. Hieraus könne man entnehmen, dass der Gesetzgeber den bis zum 31.08.2001 geltenden Rechtszustand, wonach der Ausschluss des Kündigungsrechts erlaubt war, nicht ändern wollte. Damit, so betont der BGH, sei auch nicht etwa unzulässigerweise einer der Hauptzwecke der Reform ausgehebelt, der darin bestand, durch die Verkürzung der Kündigungsfristen dem Interesse des Mieters an einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnung, insbesondere bei einem



Arbeitsplatzwechsel, Rechnung zu tragen – dies gerade vor dem Hintergrund, dass die moderne Gesellschaft den Berufstätigen in immer stärkerem Maße Mobilität und Flexibilität abverlangt. Trotzdem könne das Mobilitätsinteresse eines Mieters nicht dazu führen, dass jegliches schutzwürdige Interesse eines Vermieters an einem längerfristigen Mietverhältnis stets dahinter zurückstehen müsse – vielmehr muss der Mieter sich an den vertraglichen Regelungen, die er mit dem Vermieter eingegangen ist, auch festhalten lassen und sich im Zweifel vorher überlegen, was für einen Vertrag er abschließt.

Das Urteil ist somit auch als Stärkung der Vertragsfreiheit anzusehen, was nach Auffassung des BGH auch so vom Gesetzgeber mit der Mietrechtsreform gewollt war. Der Vollständigkeit halber sei noch gesagt, dass sowohl das Amts- als auch das Landgericht Krefeld (AZ: 2 S 98/02, 26.02.2003) den vom BGH entschiedenen Fall noch anders gesehen und in ihren Urteilen ausgeführt hatten, dass der zwischen den Parteien vereinbarte Kündigungsverzicht (der fünf Jahre betragen sollte) eine nach der Mietrechtsreform unzulässige Verlängerung der Kündigungsfrist des Mieters und damit einen Verstoß gegen § 573 c Abs. 4 BGB darstelle – somit, so die Vorinstanzen, hätten die Vermieter für den Zeitraum, den die Mieter früher als vereinbart aus der Wohnung ausgezogen seien, keinen Anspruch auf Zahlung der Miete und wiesen die Klage ab. Nach dem nun gefällten Urteil des BGH wird die Rechtsprechung zukünftig hier sicherlich auf eine einheitliche Linie einschwenken.

