

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

## Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 22.06.2020)

### Kündigungsverzicht im Mietvertrag muss erkennbar sein!

**Ist ein Kündigungsverzicht vor Vertragsschluss vorgesehen, ist seitens des Vermieters sicherzustellen, dass die entsprechende Klausel von ihrer Verortung im Vertrag nicht überraschend wirkt und sich zudem von den übrigen Regelungen optisch abhebt.**

AG Bremen, Urteil vom 29.11.2019 - 25 C 405/19

BGB § 305c Abs. 1, § 307 Abs. 1 Satz 2, § 573c

#### Problem/Sachverhalt

Das hier streitgegenständliche Mietverhältnis begann mit Mietvertrag vom 13.03.2016. Bereits am 15.03.2016 kündigte der Mieter das Vertragsverhältnis jedoch wieder fristlos. Im Mietvertrag wurde ein Kündigungsverzicht für den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung von einem Jahr vereinbart. Die fristlos ausgesprochene Kündigung wurde vom Vermieter als ordentlicher Kündigungsausspruch gewertet und daher das Ende des Mietverhältnisses - unter Berufung auf den vertraglich verankerten Kündigungsverzicht - zum 12.03.2017 bestätigt. Nachdem der Mieter sich weigerte, die vom Vermieter geforderten Mietzahlungen nebst Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten, nahm dieser zur Durchsetzung seiner vermeintlichen Ansprüche gerichtliche Hilfe in Anspruch. Streitentscheidend war die Frage, ob der vereinbarte Kündigungsverzicht AGB-rechtlich beanstandungsfrei vereinbart wurde.

#### Entscheidung

Die Klage wurde als unbegründet abgewiesen! Entgegen der Kündigungsbestätigung des Vermieters wurde das streitige Mietverhältnis unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB nach drei Monaten, d. h. zum 30.06.2019 beendet. Der im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsverzicht von einem Jahr stand dem nicht entgegen. Wenngleich ein befristeter Kündigungsausschluss auch in einem Formularmietvertrag grundsätzlich zulässig ist, war die im zu entscheidenden Fall verwendete Klausel wegen eines Verstoßes gegen § 305c Abs. 1 und § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Dies hatte zur Folge, dass die Klausel in ihrer Gesamtheit keine Relevanz mehr für die Frage der Mietdauer hatte und die gesetzlichen Kündigungsfristen Geltung fanden. Begründet wurde die Unwirksamkeit damit, dass nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, die Klausel so ungewöhnlich war, dass der Mieter mit dieser nicht zu rechnen brauchte. Ausgeführt wurde, dass die Klausel an einer derart ungewöhnlichen und unpassenden Stelle im Vertrag stand, dass der Mieter von dieser überrascht wurde: Zunächst wurden im Vertrag unter der Überschrift "Mietdauer und Kündigung" die gesetzlichen Kündigungsgründe wiedergegeben. Ferner erfolgte der Hinweis, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen werde. Zwischen diesen Punkten war sodann - ohne weitere Hervorhebung - der Kündigungsverzicht verortet. Auch ergab sich eine Unwirksamkeit wegen einer Unklarheit und Missverständlichkeit der Klausel. So lasse das Zusammenspiel der einzelnen Regelungen nicht erkennen, ob sich der Kündigungsverzicht auf den Ausspruch der Kündigung oder den Eintritt der Kündigungswirkung vollstrecken soll.

#### Praxishinweis

Ist ein Kündigungsverzicht vorgesehen, sollte - neben der höchstrichterlich ausgeurteilten Höchstdauer von maximal vier Jahren- unbedingt darauf geachtet werden, dass die Klausel auch optisch klar aus dem Vertrag heraussticht. Ist diese zwischen den übrigen Regelungen gleichsam versteckt, besteht die Gefahr der AGB-rechtlichen Unwirksamkeit, mit der Folge, dass die gesetzlichen Regelungen eingreifen.

*RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Svenja Riedling, Heidelberg*

© id Verlag