

Kündigungsausschluss

Oftmals wünschen Mietvertragsparteien, dass ein Mietvertrag nicht mit der gerade zu Beginn kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist (zunächst für beide Seiten drei Monate) recht bald nach Vertragsabschluss gekündigt werden kann. Dieser Wunsch nach einem Kündigungsausschluss kann von Vermieterseite kommen, wenn man keinen „Taubenschlag“ haben möchte, er kann von Mieterseite kommen, wenn der Mieter vorhat, gewisse persönliche Investitionen in das Mietobjekt zu tätigen. Besteht der Wunsch, sollte darauf geachtet werden, das Gewollte rechtssicher zu vereinbaren.

Der BGH hatte vor kurzem über eine leicht besondere Konstellation zu befinden (Urteil vom 23.08.2016 – VIII ZR 23/16). Es war ein Mietvertrag mit Wirkung ab 1.4.2012 am 9.4.2012 abgeschlossen worden, in dem die Parteien geregelt hatten, dass sie wechselseitig auf die Dauer von 4 Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages verzichteten. Weiter hieß es dort: „Sie (die Kündigung) ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“ Die Regelung war unstreitig eine allgemeine Geschäftsbedingung.

Dennoch erachtete der BGH die Klausel als wirksam. Er stellte heraus, dass gemäß der Klausel gesetzeskonform eine Kündigung zum Ablauf der Zeit des Kündigungsausschlusses zulässig sei, so dass keine (unzulässige) Verlängerung des Vier-Jahres-Zeitraumes erfolge. Die zuvor befassten Gerichte hatten die Klausel dahin ausgelegt, dass die zu beachtende Frist ab Vertragsbeginn laufen sollte. Dabei erachtete der BGH es nicht als schädlich, dass in der Klausel nicht angegeben war, dass die Zeit des Kündigungsausschlusses ab Vertragsabschluss zu berechnen wäre.

Die Besonderheit war eben, dass der Vertragsbeginn vor dem Vertragsabschluss lag, was die verwendete Klausel „rettete“. Denn gemäß der gesetzlichen Anknüpfungsregel des § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB ist es an sich erforderlich, dass in einer Klausel zu einem Kündigungsausschluss der Beginn der Fristberechnung an den Vertragsabschluss angeknüpft wird und eben nicht an den (oftmals danach liegenden) Vertragsbeginn. Die Klausel, über die der BGH zu entscheiden hatte, entsprach dem nicht. Die „Rettung“ lag in der Erwägung des BGH, dass durch den Umstand, dass der Vertragsabschluss nach dem vereinbarten Vertragsbeginn lag, eine Anknüpfung der vierjährigen Kündigungsausschlussfrist an den Vertragsbeginn für die Mieter günstiger war als ein erst mit dem späteren Vertragsschluss einsetzender Fristbeginn.