

## **Aktuelles BGH-Urteil: Kündigungsausschluss länger als vier Jahre ist unzulässig**

### **Mieterschutzbund e.V. begrüßt eindeutige Rechtsprechung**

*Recklinghausen, Februar 2011* – Die Frage, wann genau ein Kündigungsausschluss im Mietvertrag wirksam ist, hat der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil endgültig festgelegt: In einem typischen Formularymietvertrag darf das Kündigungsrecht für Mieter höchstens vier Jahre lang ausgeschlossen werden. Diese Frist berechnet sich vom Beginn bis zur möglichen Beendigung des Mietverhältnisses (AZ VIII ZR 86/10).

„Man kann einen Menschen mit einer Wohnung genau so töten wie mit einer Axt.“ So drastisch hat sich Heinrich Zille, der bekannte deutsche Zeichner (1858-1929), einmal geäußert. Heutzutage sind die Lebensumstände in der Regel deutlich besser, aber dennoch kommt vielleicht irgendwann der Zeitpunkt, an dem man aus seiner Wohnung ausziehen möchte. Bei einem Blick in den Mietvertrag kommt dann für viele das böse Erwachen: „Viele Mieter haben bei der Unterschrift versäumt, sich die Kündigungsmodalitäten genauer anzuschauen“ weiß Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „In vielen Mietverträgen ist nämlich ein Kündigungsausschluss zu finden, der beinhaltet, dass vor Ablauf einer bestimmten Frist nicht gekündigt werden kann.“

### **Beispiel**

Seit dem 1.9.2001 gibt es keine unqualifizierten Zeitmietverträge mehr, die den Mieter dahingehend benachteiligen, dass er über Jahre hinweg nicht kündigen darf. Vor mehreren Jahren hat der BGH den Vermietern allerdings ermöglicht, einen Kündigungsausschluss von maximal vier Jahren festzulegen. Das hatte zur Folge, dass es immer wieder Unstimmigkeiten gab, wann diese vier Jahre rechtmäßig vorbei sind. „Mit dem aktuellen Urteil hat der BGH nun festgelegt, dass die dreimonatige Kündigungsfrist zum Ablauf der Vierjahresfrist möglich sein muss, nicht erst nach den vier Jahren“ erklärt Claus O. Deese. Dazu folgendes Beispiel: Ein Mietvertrag wurde per 1.1.2011 unterschrieben und beinhaltet einen vierjährigen Kündigungsausschluss.

# Pressemitteilung



Nach dem aktuellen Urteil kann der Mieter diesen Vertrag zum 31.12.2014 kündigen und nicht mehr erst zum 31.3.2015. „Demnach ist ein formularmäßiger Kündigungsverzicht, der den Zeitraum von vier Jahren überschreitet, wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam“, so Deese. Und weiter: „Diese Entscheidung des BGH war dringend nötig, denn die bis dato gültige Rechtsprechung erschien widersprüchlich und hat daher bei vielen Mietern für Unstimmigkeiten mit dem Vermieter gesorgt.“

2.511 Wörter (inkl. Leerzeichen)

*Der **Mieterschutzbund e.V.** ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 20.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

***PRaffairs**, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Social Media-Programme.*

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

PRaffairs GbR  
Alte Volksparkstraße 24  
22525 Hamburg  
T: 040/429 347 090  
F: 040/429 347 091  
W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)  
E: [info@pr-affairs.de](mailto:info@pr-affairs.de)