

Kündigungsausschluss im Mietvertrag?

Vermieter kann gesetzliche Regelung nicht per Vertrag umgehen

Im Jahr 2001 hat der Gesetzgeber am Mietrecht einiges geändert. Zum Beispiel verlängert sich für die Mieter bei längerer Mietdauer nicht mehr die Kündigungsfrist, es bleibt bei drei Monaten. Damit wollte der Gesetzgeber den Anforderungen des Arbeitsmarkts entsprechen, der den Arbeitnehmern immer mehr Flexibilität und Mobilität abverlangt. Nicht wenige Vermieter versuchen nun, ihren Mietern die Kündigung auf andere Art und Weise zu erschweren - indem sie entsprechende Klauseln in den Mietvertrag aufnehmen.

So war es auch im konkreten Fall: Ein Ehepaar übernahm als Nachmieter eine Wohnung und trat in den (unveränderten) Mietvertrag der Vormieter ein. In einer Anlage zum Vertrag hieß es: "Die Abgabe einer ordentlichen Kündigung vor Ablauf von zwei Jahren seit Mietbeginn wird hierdurch zwischen den Parteien ausgeschlossen". Als die Nachmieter nach einem Jahr wieder ausziehen wollten, kam es zum Rechtsstreit um diese Klausel.

Der Kündigungsausschluss im Mietvertrag sei nichtig, stellte das Amtsgericht Itzehoe fest (51 C 1523/02). Es gelte die gesetzliche Regelung in Bezug auf die Kündigungsfristen - fraglich sei nur, ob altes oder neues Mietrecht anzuwenden sei. Eigentlich gelte das neue Mietrecht zwar nur für neue Mietverhältnisse, und der strittige Mietvertrag bestehe schon länger. Doch das Ehepaar habe ihn erst im September 2001 übernommen. Für die Mieter sei also das Mietverhältnis neu gewesen, in Folge dessen gelte hier das neue Mietrecht.

Da der Mietvertrag zum Nachteil der Mieter vom neuen Mietrecht abweiche, sei die Kündigung der Mieter wirksam und das Mietverhältnis beendet.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/kuendigungsausschluss-im-mietvertrag>