

Zeitlich begrenzte Kündigungsausschlussklausel

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 19.11.2008 sich nochmals mit der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit von zeitlich begrenzten einseitigen Kündigungsausschlussklauseln befasst. Die Entscheidung wurde in der Presse vielfach als stärkende Mieterrechte gewertet, obwohl letztendlich der VIII. Senat nur seine bisherige Rechtsprechung konsequent fortgeführt hat. Diese Rechtsprechung bezieht sich auf den Kündigungsschutzverzicht in Formularymietverträgen und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters – grundsätzlich unwirksam
Ausnahme: wenn er im Zusammenhang mit einer nach § 557 a BGB zulässigen Staffelmiete steht und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit deren Abschluss beträgt
- Einseitiger Kündigungsverzicht des Vermieters – immer zulässig
- Beiderseitiger Kündigungsverzicht – zulässig für die Dauer von max. vier Jahren

Februar 2009