

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Kündigungsausschluss

Mieter und Vermieter hatten in einem Formularymietvertrag vereinbart: „Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von vier Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“

Der Bundesgerichtshof (BGH VII ZR 23/16) entschied, eine derartige Kündigungsausschlussklausel (oder Kündigungsverzicht) in einem Formularymietvertrag, mit welcher die Kündigung für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsschluss für beide Parteien ausgeschlossen wird, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen entgegen den Geboten von Treu und Glauben und ist nicht unwirksam. Voraussetzung ist, dass die Kündigung erstmals zum Ablauf des Vierjahreszeitraums erklärt werden kann. Das ist hier nach dem Wortlaut der Vertragsklausel möglich. Danach sind Mieter und Vermieter für die Dauer von vier Jahren an den Mietvertrag gebunden. Eine Kündigung noch vor Verstreichen dieser Zeitspanne „zum Ablauf dieses Zeitraums“ ist aber unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zulässig.

Anders, wenn der Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet. Das wäre der Fall, wenn die Vertragsklausel festlegen würde, dass eine ordentliche Kündigung erstmals „nach Ablauf der vier Jahre“ zulässig wäre.

### Aktuelle Infos

- **Hamburg „enteignet“ Hausbesitzer:** Zum ersten Mal wird in Hamburg einem Immobilienbesitzer die Verfügungsgewalt über sein Eigentum zeitweilig entzogen, weil der leerstehende Wohnungen seit Jahren nicht vermietet. Seit 2012 versuchte die Behörde vergeblich, den Vermieter dazu zu bewegen, 6 leerstehende Wohnungen in seinem Haus zu vermieten. Wohnungsnutzungsgebote und Zwangsgeldandrohungen blieben unbeantwortet, verhängte Strafzahlungen von insgesamt 18.000 Euro hatte der Immobilienbesitzer ignoriert. Jetzt haben die Behörden einen Treuhänder zur Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke eingesetzt. Der kann notwendige Renovierungen auf Kosten des Vermieters beauftragen und die leerstehenden Wohnungen vermieten. Erst danach erhält der Eigentümer die Verfügungsgewalt über seine Wohnungen zurück. Er ist dann auch an die von ihm nicht selbst abgeschlossenen Mietverträge gebunden.
- **Zweckentfremdung und airbnb:** Seit dem 1. Mai 2016 gilt in Berlin das so genannte Zweckentfremdungsverbot, das zum Beispiel die Vermietung kompletter Wohnungen über airbnb oder andere Portale untersagt und mit Strafen bis 100.000 Euro belegt. Der Blog „Studio Karat“ hat jetzt untersucht, welche Wirkungen das Zweckentfremdungsverbot hat. Ergebnis: März 2015 = knapp 11.500 Angebote, Januar 2016 = 19.700 Angebote. Kurz vor bzw. nach Einführung des Zweckentfremdungsverbot Rückgang der Angebote auf rund 11.800. Danach – Stichtag 1. Oktober 2016 – Anstieg auf 12.400 Angebote. Der Abschreckungseffekt hat – so Studio Karat – nur kurz gewirkt, die Kontrollen laufen nur schleppend an und mit Sanktionen muss kaum jemand rechnen. Positiv ist aber, dass aktuell über airbnb nur noch 6.500 komplette Wohnungen angeboten werden.
- **Kontaktaufnahme Mieter / Vermieter:** Wer Kontakt mit seinem Vermieter aufnehmen will, greift zum Telefon. 70 % aller Mieter telefonieren, wenn sie ein Anliegen an ihren Vermieter haben. Dieser Wert hat sich nach Angaben der Beratungsgesellschaft „Analyse und Konzepte“ praktisch seit Jahren nicht verändert. 2012 und 2010 waren es 72 % bzw. 71 %, 2008 immerhin 67 %. Im Gegensatz dazu geht der Anteil der Mieter, die einen persönlichen Kontakt mit dem Vermieter bevorzugen, weiter zurück. 2008 waren es noch 24 %, 2016 nur noch 9 %. Gleichzeitig wächst die Anzahl der Mieter, die lieber Emails schreiben oder über die Website Kontakt aufnehmen. 2008 war das nur 1 % aller Mieter, 2016 sind es schon 15 %.

### Tipps zum Sparen von Heizkosten

Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei.

- Nicht per Steckdose heizen! Dezentrale Elektro-Öfen und Heizungslüfter sind nur etwas für den absoluten Notfall- denn der Verbrauch dieser Geräte kostet am meisten Geld!



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)