



**Pet 4-19-07-4011-016738**

NL-1058 Amsterdam/Niederlande

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 12.03.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

**Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, dass vereinbarte Mindestmietvertragslaufzeiten unwirksam sind, wenn ein Arbeitsplatzwechsel des Mieters erforderlich ist, oder wenn eine Familiengründung den Bezug einer größeren Wohnung erfordert.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass Mieter häufig zur Unterzeichnung von Mietverträgen mit Mindestmietdauern von 2 bis 4 Jahren gezwungen würden. In der Arbeitswelt werde hingegen Mobilität verlangt. Eine Beförderung, ein Arbeitswechsel oder ein Wechsel des Firmenstandortes könne zu unzumutbaren Pendelzeiten und damit verbundenen Umweltbelastung führen. Auch im Hinblick auf die Familienplanung könne eine größere Wohnung erforderlich werden. Eine Kündigung während der Mindestmietdauer sei dann häufig nur mit dem Zugeständnis des Vermieters unter großen finanziellen Einbußen oder einem Rechtsstreit möglich.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 51 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 10 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter



anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Aufgabe des Wohnraummietrechts ist es, einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter zu schaffen und dabei die Vertragsfreiheit der Parteien zu gewährleisten.

Seit der Mietrechtsreform 2001 unterliegen mieterseitige Kündigungen in unbefristeten Mietverhältnissen der festen Kündigungsfrist des § 573c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), wobei längere Kündigungsfristen nicht zum Nachteil des Mieters vereinbart werden können (§ 573c Absatz 4 BGB). Unter Hinweis auf die Begründung des Regierungsentwurfs zur Mietrechtsreform (insbesondere Bundestagsdrucksache 14/4553, Seite 69) sieht der Bundesgerichtshof – wie auch vor der Mietrechtsreform ausdrücklich im Gesetz festgehalten – einen zeitlich begrenzten Ausschluss des Kündigungsrechts als zulässig an (BGH, Urteil vom 22. Dezember 2003 – VIII ZR 81/03), da „dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden (könne), dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen“ (Bundestagsdrucksache 14/4553, Seite 69).

Der Reformgesetzgeber wollte durch die Verkürzung der Fristen für die Kündigung durch den Mieter einerseits der „in der heutigen modernen Gesellschaft zunehmend (verlangten) Mobilität und Flexibilität“ und damit dem Interesse des Mieters an einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnung, insbesondere bei beruflichen, familiären, krankheitsbedingten oder sonstigen persönlichen Veränderungen seiner Lebensverhältnisse, Rechnung tragen (Bundestagsdrucksache 14/4553, Seiten 38 f. und 67). Andererseits hat der Reformgesetzgeber die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Kündigungsverzichts anerkannt und zugleich eine Stärkung der Vertragsfreiheit, insbesondere im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Index-, Staffelmieten und Zeitmietverträgen, betont (Bundestagsdrucksache 14/4553, Seite 2).

Dementsprechend kann gemäß § 557a Absatz 3 BGB bei einem Staffelmietvertrag das Kündigungsrecht des Mieters bis zu vier Jahre ausgeschlossen werden und auch § 575 BGB lässt einen Zeitmietvertrag zu, der nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit zur Beendigung des Mietverhältnisses führt (§ 542 Absatz 2 BGB), bei dem eine ordentliche



Kündigung durch die Vertragsparteien nicht möglich ist. In Anbetracht dieser unterschiedlichen, vom Reformgesetzgeber gleichermaßen hervorgehobenen Zielsetzungen ist es nicht gerechtfertigt, allein dem Mobilitätsinteresse des Mieters den Vorrang einzuräumen und demgegenüber das Interesse einer oder beider Mietvertragsparteien an einer längerfristigen Bindung, das in der Vereinbarung eines beidseitigen befristeten Kündigungsverzichts zum Ausdruck kommt, unberücksichtigt zu lassen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 – VIII ZR 294/03).

Da der beiderseitige Kündigungsverzicht aber insofern auch Vorteile für den Mieter hat, als er diesen über den durch §§ 573, 574 BGB gewährten Kündigungsschutz hinaus vor einer ordentlichen Kündigung des Vermieters absichert, benachteiligt ein formularmäßig vereinbarter, beidseitiger Kündigungsverzicht den Mieter im Regelfall dann nicht unangemessen, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar und dadurch für ihn erträglich ist. In ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird ein Kündigungsausschluss von mehr als vier Jahren aber als unangemessen angesehen (BGH, Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 27/04). Bei einem kürzeren Zeitraum, insbesondere von ein oder zwei Jahren, ist jedoch regelmäßig nicht von einer Belastung auszugehen, die den Vorteil eines sicheren Mietverhältnisses überwiegt.

Der Petitionsausschuss hält die Rechtslage vor dem dargestellten Hintergrund für sachgerecht und vermag die Eingabe daher nicht zu unterstützen. Demzufolge empfiehlt der Ausschuss das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.