



Drei- und fünfjähriger Kündigungsverzicht ist bei Mietverträgen unzulässig

In vielen Mietverträgen – sogar bei solchen für Konsumenten – finden sich Klauseln, die besagen, dass der Mieter für eine gewisse Zeit auf die Kündigung des Mietvertrages verzichtet (sogenannter Kündigungsverzicht). Das bedeutet für den Vermieter, dass wenn der Mieter das Mietobjekt vorzeitig verlässt, er jedenfalls den Mietzins bis zum Ende des Kündigungsverzichts erhält.

Natürlich ist diese Bestimmung nachteilig für den Mieter, da dieser ein Interesse an der freien Kündbarkeit des Mietvertrages hat, da er ansonsten vielleicht jahrelang für ein Mietobjekt zahlt, welches er gar nicht mehr benutzt.

Ein ähnlicher Fall wurde vor den Obersten Gerichtshof (OGH) getragen, der als letzte Instanz nun entschieden hat, dass eine Klausel in Mietverträgen, die dem Mieter einen drei- oder sogar fünfjährigen Kündigungsverzicht auferlegt, unzulässig ist (OGH 27.05.2021, 9Ob13/21h).

Das Verfahren wurde seitens der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte eingeleitet. Die beklagte Wohnbaugesellschaft verwendete insbesondere im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter, die mehr als 40 von der Klägerin beanstandete Klauseln enthielten. Insbesondere wurden dem OGH folgende zwei Klauseln aus

den Mietverträgen dieser Gesellschaft zur rechtlichen Überprüfung auf deren Zulässigkeit vorgelegt, nämlich:

- Der Mieter verzichtet auf die Kündigung des Vertrages für die ersten drei Bestandsjahre.
- Der Mieter verzichtet auf die Kündigung des Vertrages für die ersten fünf Bestandsjahre.

Der OGH hat sich bei der Prüfung der beiden Klauseln insbesondere auf §6 Abs.1 Z1 KSchG (Konsumentenschutzgesetz) berufen, wonach derartige Vertragsbestimmungen für den Verbraucher nicht verbindlich sind, nach denen sich der Unternehmer eine unangemessen lange Frist ausbedingte, während derer der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist.

Dabei wurde eine Interessensabwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Unternehmers und den Interessen des Verbrauchers auf eine angemessene und feststellbare Erfüllungszeit vorgenommen: Der OGH hat insbesondere berücksichtigt, dass ein Mietvertrag für den Verbraucher typischerweise von hoher wirtschaftlicher Bedeutung ist. Dem Mieter, der die Wohnung wegen einer Änderung seiner persönlichen Lebensverhältnisse nicht weiter benötigt, droht bei einer langen Bindung eine finanzielle Doppelbelastung, weil der alte Mietvertrag noch aufrecht ist, während ein neues Mietverhältnis bereits begründet ist.

Eine längerfristige Bindung an den Mietvertrag, die den Verbraucher im Ergebnis zur Zahlung doppelten Mietzinses verpflichten könnte, kann sehr rasch zu einer existenziell bedrohenden Einschränkung seiner wirtschaftlichen Dispositionsfreiheit führen.

Im Regelfall kommt dem Mieter bei Veränderung seiner Lebensumstände, die eine Änderung seiner Wohnsituation erfordern, auch kein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Hingegen ist eine sachliche Rechtfertigung für einen drei- oder fünfjährigen Kündigungsverzicht nicht zu erkennen.

Abgesehen davon, dass die beklagte Gesellschaft nach den bindenden Feststellungen auch unsanierte Wohnungen vermietet, kann die bloße Sanierung einer Wohnung vor der Vermietung eine derart lange Bindung des Mieters nicht rechtfertigen.

Daher gelangt der OGH zur Rechtsansicht, dass das Interesse des Mieters, auf massive Veränderungen in seiner eigenen Sphäre in zeitlich angemessener Frist zu reagieren, und die für ihn oft existenziell bedeutsame Wohnungsfrage nach seinen Bedürfnissen regeln zu können, über das wirtschaftliche Interesse des Vermieters am langjährigen Bestand von Mietverhältnissen jedenfalls überwiegt, sodass ein derartig langer Kündigungsverzicht unzulässig ist.