

Neues vom Bundesgerichtshof

Dauerhafter Kündigungsausschluss möglich

Auf Wunsch des Vermieters brachte der Mieter ein Mietvertragsformular von Haus & Grund mit zu den Mietvertragsverhandlungen über die in einem Zweifamilienhaus gelegene Einliegerwohnung. Im Formularmietvertrag von Haus & Grund wurde dann angekreuzt: „Kündungsverzicht (maximal 4 Jahre)“. In dem nachfolgenden Absatz sollte die konkrete Dauer des Kündungsverzichts eingetragen werden. Dies erfolgte nicht, stattdessen wurde die Passage „maximal 4 Jahre“ gestrichen. Zwei Jahre später kündigte der neue Eigentümer. Der Mieter berief sich auf den zeitlich unbefristeten, dauerhaften Kündigungsausschluss. Der Bundesgerichtshof gab dem Mieter Recht (BGH VIII ZR 200/17). Das Mietvertragsformular, in dem letztlich der dauerhafte Kündigungsausschluss vereinbart wurde, sei vom Vermieter und nicht vom Mieter gestellt worden. Selbst wenn der dauerhafte Kündigungsausschluss eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen würde, dürfte sich der Vermieter nicht darauf berufen. Denn der Mieter will ja den Inhalt dieser Vertragsklausel uneingeschränkt - gegen sich - gelten lassen. Dann darf sich der Vermieter nach Treu und Glauben nicht auf die Unwirksamkeit einer Klausel in dem von ihm gestellten Formularmietvertrag berufen und kündigen. Denkbar - so der Bundesgerichtshof - sei auch, dass Mieter und Vermieter mit einer Individualvereinbarung dauerhaft wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht verzichtet haben. Das sei grundsätzlich möglich, es sei denn, eine solche Vereinbarung sei sittenwidrig oder unter Ausnutzung einer Zwangslage eines Vertragspartners zustande gekommen.

Aktuelle Infos

- **Koalitionsstreit über Mietrecht und Baukindergeld:** Während der CDU-Rechtsexperte Luczak den Referentenentwurf der Bundesjustizministerin für ein Mietrechtsanpassungsgesetz (vgl. Newsletter 2018/21-22) noch am gleichen Tag scharf kritisierte, weil einzelne Regelungen zur Mietpreisbremse und Begrenzung der Mieterhöhungen nach Modernisierungen angeblich über die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag hinausgingen, streiten sich CDU/CSU und SPD auch über das Baukindergeld. Im Koalitionsvertrag sind dafür 2 Milliarden Euro vorgesehen. Die aber werden für 4 Jahre, von 2018 bis 2021, nicht ausreichen. Auch-Bauminister Horst Seehofer verlangt deshalb schon jetzt mehr Geld für das Baukindergeld. Das will die SPD aber nicht zur Verfügung stellen und pocht auf den Koalitionsvertrag. Wenn sich im Haushalt tatsächlich noch Spielräume eröffneten, dann müsse man nicht nur die Eigentumsförderung, sondern auch die Förderung für mehr sozialen Wohnungsbau im Blick haben.
- **Wohnungsbau 2017 nur leicht im Plus:** 2017 wurden insgesamt 284.816 Wohnungen fertiggestellt gegenüber 277.691 im Vorjahr. Das ist ein Plus von 2,6 %. Während die Fertigstellungszahlen im Einfamilienhausbereich sogar leicht sanken, stiegen die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau von 115.150 auf 122.841. Hiervon waren 63.809 Eigentumswohnungen.
- **Preise für Zweizimmerwohnungen:** Wer über die hohen Mietpreise für Zweizimmerwohnungen in Deutschland stöhnt, für den hält Business Insider eine Statistik über die 24 teuersten Städte der Welt bereit. Die teuerste Stadt ist demnach Hongkong. Hier müssen für eine Zweizimmerwohnung 3.199 Euro gezahlt werden. Es folgen San Francisco mit 3.136 Euro und New York mit 2.443 Euro. Erst dann kommen die teuren europäische Städte: Paris 2.125 Euro, London 2.063 Euro und Zürich 2.002 Euro. In den 24 teuersten Städten, Platz 24 belegt Shanghai mit 1.1150 Euro, findet sich keine deutsche Stadt.

Mieter-Tipp

Fußball-WM (Teil 2)

Rund um die Fußballwelt-Meisterschaft 2018 hat der Deutsche Mieterbund (DMB) jetzt die wichtigsten Spielregeln für Vermieter, Mieter und Nachbarn zusammengestellt:

Auch auf dem Balkon darf Flagge gezeigt werden. Wenn allerdings eine Halterung montiert werden muss oder aus anderen Gründen in die Bausubstanz eingegriffen wird, muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden. Unabhängig hiervon hat der Fußballfan sicherzustellen, dass sich Fahnen oder Plakate nicht selbstständig machen, nicht herunterfallen und so Passanten verletzen oder Autos beschädigen können. Ist das garantiert, darf die Nationalflagge auch aus dem Fenster wehen – in Normalgröße, so dass die Fenster der Nachbarwohnungen nicht automatisch mitbeflaggt werden.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
**Mieterlexikon
2018/2019**
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)