

# Herausforderung: Mieter langfristig binden

Die langfristige Vermietung von Wohnungen ist anspruchsvoll. Gerade dann, wenn man die Wohnung frisch renoviert hat oder es sich gar um einen Erstbezug handelt, möchte man gerne einen häufigen Mieterwechsel und die damit verbundene Abnutzung vermeiden den einmal gefundenen solventen Mieter so lange wie möglich an

den Vertrag binden. Wirksam möglich ist das in den Grenzen, die der Gesetzgeber vorgibt. Ein echter Zeitmietvertrag wird nur selten möglich sein (§ 575 BGB). Grundsätzlich kann ein unbefristet abgeschlossenes Mietverhältnis mit den gesetzlichen Fristen (§ 573 c BGB) ordentlich gekündigt werden. Von diesen Fristen darf zum Nachteil des

Mieters nicht abgewichen werden. Der Mieter hat also in der Regel eine Kündigungsfrist von längstens drei Monaten. Man kann individuell natürlich etwas anderes vereinbaren, individuelle Vereinbarungen sind aber die Ausnahme. Meistens handelt es sich bei Mietverträgen um Allgemeine Geschäftsbedingungen. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann man nur begrenzt Einfluss auf die Kündigungsfrist nehmen. Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass der Mieter einer Wohnung durch einen beidseitigen Kündigungsverzicht bis zu einer Dauer von maximal vier Jahren an den Vertrag gebunden werden kann, indem Mieter und Vermieter auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Aber Vorsicht: Die Zeitspanne dieser vier Jahre wird gemessen vom Vertragsbeginn bis zum Vertragsende. Beispiel: Der Vertrag beginnt am 1. Mai 2016. Die Parteien vereinbaren im Mietvertrag eine feste Laufzeit bis 30. April 2020. Innerhalb dieser festen Vertragslaufzeit soll das Mietverhältnis von keiner Partei gekündigt werden können, ab dem 1. Mai 2020 soll es mit der gesetzlichen Frist kündbar sein. Ist das wirksam? Nein. Dieses Mietverhältnis bindet den Mieter für vier Jahre und drei Monate, denn der Mieter soll erst nach der Laufzeit von vier Jahren mit der gesetzlichen Frist (drei Monate) kündigen können. Das geht nicht. Der Mieter wird in seiner Flexibilität und Mobilität unzulässig eingeschränkt. Die Kündigung muss also möglich sein zum Ende der vier Jahre.

Ordentlich kündigen kann er den Mietvertrag nicht, denn die vier Jahre sind noch nicht vorbei. Der Mieter trägt das sogenannte "Verwendungsrisiko" der Mietsache. Er wird von der Pflicht, die Miete zu zahlen, nicht dadurch befreit, dass er durch einen Grund, der in seiner Person liegt (hier: Arbeitsplatzwechsel und damit notwendiger Umzug nach Norddeutschland) die Wohnung nicht mehr selbst nutzen kann (§ 537 BGB). Er kann versuchen, einen Untermieter zu finden. Nachteil: Der Mieter haftet grundsätzlich weiter. Alternativ kann er einen Nachmieter stellen, der in den Vertrag zu den selben Konditionen eintritt und der vom Vermieter akzeptiert wird. Dann kann ein Aufhebungsvertrag geschlossen werden, der bisherige Mieter hat mit dem Mietverhältnis nichts mehr zu tun und der Nachmieter setzt das Mietverhältnis fort. Wichtig zu wissen: Es ist allein Sache des Mieters, einen geeigneten Nachmieter zu finden, den Vermieter über diese Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die der Vermieter braucht, um sich ein Bild von dem potentiellen neuen Vertragspartner zu machen. Dazu gehören auch Auskünfte über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und persönliche Zuverlässigkeit. Lebt der Mieter schon nicht mehr vor Ort, muss er für Besichtigungen unter Umständen einen Makler einschalten. Der Vermieter ist jedenfalls nicht verpflichtet, Besichtigungen mit potentiellen Nachmietern durchzuführen (so aktuell entschieden in BGH Urteil vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14).

Nehmen wir an, Mieter und Vermieter sind wirksam für vier Jahre vertraglich aneinander gebunden. Die Wohnung liegt in München. Nun wechselt der Mieter nach zwei Jahren die Arbeitsstelle. Er fängt bei Siemens in Cux-

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum Bremerhaven, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, FOCUS Empfehlung 2013 und 2015, Fachanwältin für Arbeitsrecht, [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## Herausforderungen



Jeschke

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

### KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

**NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE**

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)