

Kündigungsverzicht: Schwieriger Ausstieg

15.10.2010 | 18:26 | von Katharina Braun und Christine Kary (Die Presse)

Eine heikle Vertragsklausel, die Probleme machen kann, wenn man dann doch früher ausziehen will. Die gute Nachricht: Oft lassen Vermieter mit sich reden.

Endlich hat man sie gefunden, die ultimative Traumwohnung. Die Begeisterung ist groß, die Vorstellung, hier jemals wieder auszuziehen, erscheint geradezu absurd. Bei so viel Euphorie lässt sich so mancher Mieter zur Abgabe eines langfristigen Kündigungsverzichts hinreißen.

Wenn sich dann aber die Lebensumstände ändern – neuer Job, veränderte Einkommensverhältnisse, andere Familiensituation – kann sich die langfristige Bindung rächen. Im schlechtesten Fall sieht man sich gezwungen, das Mietobjekt jahrelang zu behalten, obwohl man es nicht mehr will und nicht mehr braucht.

Gerade derzeit sei das eine in der Beratungspraxis häufige Thematik, sagt Nadja Shah, Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung. „Bei befristeten Mietverträgen ist eine vorzeitige Beendigung ohnedies nur eingeschränkt möglich“, relativiert sie. Wirklich problematisch sei ein Kündigungsverzicht bei unbefristeten Verträgen.

Geradezu Standard seien Kündigungsverzichte bei Geschäftsobjekten, berichtet Doris Fürtbauer, auf Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwältin in der Kanzlei Hügel & Schritteser in Mödling. Und zwar speziell dann, wenn der Vermieter das Objekt speziell für den Mieter – angepasst an dessen Bedürfnisse – errichtet oder auf dessen Wünsche abgestimmte Investitionen getätigt hat. „Mieter geben hier oft Kündigungsverzichte auf 40 Jahre und länger ab“, so Fürtbauer. „Denn der Vermieter will die Investition abgegolten haben, und bei solchen Objekten ist es oft auch schwierig, einen Nachmieter zu finden.“ Bei Wohnungen sind die Bindungsfristen meist kürzer, oft werden fünf Jahre vereinbart.

Keine verbotene „Knebelung“

Aber können solche einseitigen Bindungen des Mieters überhaupt rechtswirksam vereinbart werden? Laut OGH-Judikatur ist das grundsätzlich möglich. Ein allgemeiner Kündigungsverzicht ist demnach kein unzulässiger „Knebelungsvertrag“, sondern erlaubt und wirksam. Und zwar auch dann, wenn er nur für eine Seite gilt – und sogar für Jahrzehnte oder auf unbestimmte Zeit. Lediglich die völlige Ausschaltung einer vorzeitigen Vertragsaufhebung wird als sittenwidrig beurteilt; die Möglichkeit einer sogenannten „außerordentlichen Kündigung“ aus wichtigem Grund darf also nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Das widerspricht der Ansicht mancher Rechtsexperten, dass Mieter generell höchstens für die Dauer von einem Jahr zuzüglich der Kündigungsfrist an einem Mietvertrag gebunden werden dürfen, so wie es für befristete Wohnungsmietverträge laut MRG gesetzlich vorgesehen ist.

Christoph Kothbauer, leitender Jurist der Online Hausverwaltung & Immobilientreuhand, sieht allerdings bei Problemen im Zusammenhang mit einem Kündigungsverzicht in vielen Fällen eher ein Kommunikationsproblem als ein rechtliches: „Meist ist eine außergerichtliche Einigung möglich“, meint er. Im Normalfall lasse der Vermieter den Mieter aus dem Vertrag heraus, wenn ihm dieser einen anderen Mieter bringe. „Denn Vermietern ist vor allem daran gelegen, ihre Wohnung gut zu vermieten – sie wollen sie nicht leer stehen lassen und ihre Miete bekommen.“

Nach Kothbauers Ansicht haben viele Mieter, wenn sie in die Mieterberatungen kommen, noch

gar nicht versucht, sich mit dem Vermieter ins Einvernehmen zu setzen. Oder sie lesen bloß den Vertragstext und ziehen gar nicht in Betracht, dass man von diesem durchaus auch abgehen kann, wenn beide Seiten sich darüber einigen. Aber auch er stellt eines klar: „Ohne Zustimmung des Vermieters oder Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes – zum Beispiel Untauglichkeit des Mietobjektes – ‚pickt‘ der Mietvertrag.“ Der Mieter bleibt daran gebunden, ob er will oder nicht.

Ausstieg trotz Befristung?

Letztlich haben Ausstiegswillige also nur eine Möglichkeit – mit dem Vermieter zu reden. „Sollte er auf stur schalten, kann der Mieter ihm beispielsweise anbieten, die Maklerprovision zu übernehmen“, rät Fürtbauer. „Manchmal kann man sich auch mit einer Abschlagszahlung behelfen.“

Beim befristeten Mietvertrag – der bei Wohnungen im Normalfall auf mindestens drei Jahre abgeschlossen werden muss – ist die Situation für den Mieter günstiger als bei einem Kündigungsverzicht: Eine vorzeitige Vertragsbeendigung ist grundsätzlich möglich, wenn auch an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Zusätzlich zu den Ausstiegsmöglichkeiten aus wichtigem Grund, die es immer gibt, kann ein Wohnungsmieter laut Gesetz frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aus dem Vertragsverhältnis aussteigen. Dieses Recht ist unverzichtbar, es besteht also unabhängig davon, was im Vertrag steht.

Dasselbe gilt nach einer ausdrücklich vereinbarten Vertragsverlängerung, die wiederum auf mindestens drei Jahre abgeschlossen werden muss. Bei einer bloß stillschweigenden Verlängerung – wenn der Mieter nach Vertragsablauf in der Wohnung bleibt und der Vermieter das duldet und weiterhin die Miete kassiert – kann man als Mieter sogar ohne Einhaltung der einjährigen Wartefrist kündigen. Außerdem ist es in jedem Fall möglich, für den Mieter günstigere Kündigungsmöglichkeiten zu vereinbaren.

Zu beachten ist aber, dass das gesetzliche Kündigungsrecht des Mieters nicht bei allen befristeten Mietverhältnissen gilt. Davon ausgenommen sind beispielsweise Geschäftsräume, Büros, Garagen oder Lagerräume, aber auch Ein- oder Zweifamilienhäuser und Ferienwohnungen. Ist hier kein vorzeitiges Kündigungsrecht vereinbart, gibt es auch keines – der Mieter ist dann jedenfalls für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden.