

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0
Telefax 089 / 5404133-55

PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen
Unser Zeichen

München, den 12.04.2016

Kündigungsrecht wirksam ausschließen: Darauf sollten Sie als Vermieter achten

Soll das Kündigungsrecht in einem Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden, muss der Mietvertrag schriftlich geschlossen werden. Die Schriftform ist nur gewahrt, wenn im Mietvertrag alle wesentlichen Vertragsbedingungen festgehalten werden, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete, die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses. Diese Schriftform muss auch bei geringfügigen Änderungen des Mietvertrags eingehalten werden. Darauf weist Haus & Grund hin.

Dauerhafte Änderungen der Miete sollten stets schriftlich vereinbart werden, auch wenn sie nur geringfügig sind. Die Folgen der Nichteinhaltung dieses Grundsatzes bekam ein Vermieter zu spüren. Der vor dem Bundesgerichtshof verhandelte Fall drehte sich um Räume, die zum Betrieb einer Zahnarztpraxis vermietet wurden. Mindestens 15 Jahre wollten die Zahnärzte die Räume nutzen, so wurde es im Mietvertrag vereinbart. Die Zahnärzte änderten ihre Meinung nach ein paar Jahren und kündigten den Mietvertrag noch vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit. Zu Recht, urteilte der Bundesgerichtshof (Urteil vom 25. November 2015 – Aktenzeichen: XII ZR 114/14). Dem Vermieter wurde eine Mieterhöhung in Höhe von 20 Euro zum Verhängnis, die am Telefon vereinbart wurde.

Der Bundesgerichtshof begründete seine Ansicht damit, dass für wesentliche Vertragsbedingungen – zu denen die Miethöhe zähle – die geforderte Schriftform nur gewahrt sei, wenn diese sich aus dem Mietvertrag selbst ergeben. Fehlt eine schriftliche Vereinbarung, könne das Mietverhältnis unter Umständen bereits vor dem vereinbarten Vertragsende gekündigt werden. Dies gelte nicht nur bei Abschluss, sondern auch bei Veränderungen des Mietvertrags, sogar wenn es sich nur um geringfügige Veränderungen der Miete handele. In Anbetracht der Vielfalt der Mietverhältnisse ist es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kaum möglich eine Grenze festzulegen, bis zu der eine Veränderung der Miete unwesentlich sei.

Haus & Grund bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund Vereine, die die Interessen von über 129.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die Ortsvereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Ortsvereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.