

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mindestmietdauer im unbefristeten Vertrag: Den Kündigungsverzicht vor der Unterschrift prüfen

Ein Kündigungsverzicht kann einen unbefristeten Mietvertrag für eine bestimmte Zeit binden. Ordne Formulklausel, individuelle Vereinbarung und Staffelmiete ein und prüfe den frühestmöglichen Vertragsausstieg anhand der richtigen Zeitpunkte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung wird unbefristet vermietet, trotzdem sollst du mehrere Jahre auf eine ordentliche Kündigung verzichten. Das widerspricht sich nicht schon begrifflich. Für deine Entscheidung zählt aber, wie lange du tatsächlich gebunden sein sollst und welche Art von Vereinbarung vorliegt. Dieser Beitrag behandelt gewöhnliche Wohnraummiete in Deutschland; besondere Mietverhältnisse und individuelle Kündigungsgründe brauchen eine gesonderte Prüfung.

Unbefristet beschreibt nicht jede Ausstiegsmöglichkeit

Eine Zeitmiete nach § 575 BGB ist auf ein vereinbartes Ende ausgerichtet und verlangt die dort geregelten Voraussetzungen. Ein unbefristeter Vertrag mit zeitweiligem Kündigungsverzicht soll dagegen weiterlaufen, nachdem die Bindungsphase endet. Der Bundesgerichtshof hält einen begrenzten Kündigungsausschluss nicht allein wegen dieser Gestaltung generell für unwirksam. [\[ZEIT\]](#) [\[BGH\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Suche deshalb nicht nur nach einem Enddatum. Markiere alle Stellen über Mindestdauer, ordentliche Kündigung, Kündigungserklärung und frühestmögliche Beendigung. Eine Überschrift wie „unbefristet“ beantwortet diese Fragen noch nicht. Ebenso wenig wird ein vereinbartes Vertragsende dadurch zu einem Kündigungsverzicht, dass eine Partei später diese Bezeichnung verwendet.

Bei Formularklauseln zählt die gesamte Bindungszeit

Im Urteil VIII ZR 86/10 vom 8. Dezember 2010 stellte der BGH für einen formularmäßigen Kündigungsausschluss auf höchstens vier Jahre vom Vertragsschluss bis zur erstmaligen Beendigungsmöglichkeit ab. Es reicht in dieser Konstellation nicht, vier Jahre ab Mietbeginn zu nennen und erst anschließend die ordentliche Kündigungsfrist anzuhängen. Die Entscheidung betrifft die Inhaltskontrolle einer Formularklausel; sie bestätigt nicht jede beliebige kürzere Regelung als wirksam. [\[BGH\]](#)

Das ist ein praktischer Grund, drei Daten getrennt aufzuschreiben: Abschluss der Vereinbarung, Beginn des Mietverhältnisses und frühestes Vertragsende nach der Klausel. Erst dann lässt sich die tatsächliche Bindung erkennen. Ob eine Erklärung schon vor Ablauf eines Verichtszeitraums für ein späteres Ende abgegeben werden darf, muss aus der konkreten Regelung bestimmt werden.

Eine individuelle Vereinbarung ist ein anderer Prüfpunkt

Der BGH ließ im genannten Verfahren gerade nicht offen, dass diese Unterscheidung wichtig ist: Weil die tatsächliche Einordnung als Formular- oder Individualvereinbarung noch nicht geklärt war, wurde der Rechtsstreit zurückverwiesen. Außerhalb einer Staffelmiete kann nach dem Urteil eine individuell vereinbarte Bindung auch länger als vier Jahre wirksam sein. Das ist keine Aussage, dass ein gedrucktes Wort „individuell“ allein dafür genügt. [\[BGH\]](#)

Bei Staffelmiete enthält § 557a Absatz 3 BGB eine eigene Grenze: höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung; die Kündigung muss zum Ablauf dieses Zeitraums möglich sein. Diese gesetzliche Besonderheit gehört neben die Frage, wie der Vertrag zustande gekommen ist. [\[STAFFEL\]](#)

Beispiel: Vier Jahre stehen da, aber was bedeutet das?

Im fiktiven Fall erhält Jonas im November einen Vertrag für eine Wohnung ab Januar. Die vorbereitete Klausel spricht von vier Jahren ab Mietbeginn und lässt die Kündigung erst danach mit weiterer Frist zu. Jonas notiert nicht einfach „vier Jahre“. Er legt die drei maßgeblichen Zeitpunkte nebeneinander und lässt die tatsächliche Klausel prüfen.

Sein erster Klärungspunkt ist die gesamte Bindung ab Vertragsschluss. Der zweite betrifft die Einordnung der Vereinbarung und eine mögliche Staffelmiete. Aus diesem Beispiel folgt keine fertige Kündigung für einen konkreten Vertrag. Es zeigt, weshalb die sichtbare Jahreszahl allein keine verlässliche Zusammenfassung ist.

Nachmietersuche und Auszug ersetzen die Klärung nicht

Im BGH-Fall glich die vorgesehene Möglichkeit, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, die zu lange formularmäßige Bindung nicht aus. Plane deshalb eine unsichere spätere Entlassung nicht schon als zugesagten Ausstieg ein. [\[BGH\]](#)

Vor einer Unterschrift prüfst du zudem, ob die Bindung zu deinem realistischen Wohnbedarf passt. Nach bereits erfolgter Unterschrift setzt du weder die Zahlung eigenmächtig aus noch unterstellst du, jede Kündigungsbeschränkung sei unwirksam. Gesetzliche Sonderrechte, außerordentliche Gründe oder eine vereinbarte Aufhebung bleiben eigene Fragen. Das Ergebnis einer fachlichen Prüfung sollte sagen, welche Erklärung zu welchem Zeitpunkt möglich ist und welche Verpflichtungen bis dahin fortbestehen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Datum Vertragsschluss

Trage ein, wann der Vertrag unterschrieben wird oder wurde.

02 / Beginn des Mietverhältnisses

Notiere den vereinbarten Mietbeginn.

03 / Frühestes Vertragsende

Trage ein, wann du laut Klausel frühestens aus dem Vertrag kommst.

04 / Klauseltext

Notiere den genauen Wortlaut zu Mindestdauer, Kündigungsverzicht und Kündigungserklärung.

05 / Art der Vereinbarung

Halte fest, ob die Klausel vorgedruckt ist oder einzeln mit dir ausgehandelt wurde.

06 / Staffelmiete vereinbart

Notiere, ob der Vertrag eine Staffelmiete enthält und seit wann.

07 / Eigener Wohnbedarf

Trage ein, wie lange du realistisch in der Wohnung bleiben willst und was das ändern könnte.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer die Klausel vor der Unterschrift prüft und bis wann du entscheidest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH VIII ZR 86/10, Urteil vom 8. Dezember 2010

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[STAFFEL] BGB § 557a – Staffelmiete

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[ZEIT] BGB § 575 – Zeitmietvertrag

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.