BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 120/11

Verkündet am:
23. November 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 557a Abs. 3, 573c

Zur Auslegung eines befristeten Kündigungsverzichts in einem Wohnraummietvertrag.

BGH, Versäumnisurteil vom 23. November 2011 - VIII ZR 120/11 - LG Köln
AG Köln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger und die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 17. März 2011 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 11. August 2009 unter teilweiser Abänderung wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 4.956 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 4. Juni 2009 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte mietete für die Tochter des Geschäftsführers ihrer persönlich haftenden Gesellschafterin eine Wohnung der Klägerin in Köln.

2 Ziffer 3 des Vertrages vom 26. Oktober 2007 lautet:

"**3. Mietzeit: Ab dem 01.11.2007 Unbefristet:** Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von drei Jahren auf ihr Recht zur Kündigung! Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraumes

von drei Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig, also ab dem 30.10.2010 zum 01.01.2011 möglich!"

3 Ziffer 4 des Mietvertrages enthält zur Höhe der Miete eine Staffelmietvereinbarung. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11. Dezember 2008 zum 31. Dezember 2008. Die Klägerin widersprach der Kündigung unter Hinweis auf die Vereinbarung in Ziffer 3 des Mietvertrags. Sie erhielt die Schlüssel am 18. Mai 2009 von der Beklagten zurück und vermietete die Wohnung zum 1. Oktober 2009 anderweitig.

4 Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Zahlung der Miete für die Monate Januar bis einschließlich Juni 2009 in Höhe von insgesamt 4.956 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 3.763,62 € nebst Zinsen stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Es hat die Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrages für unwirksam gehalten und der Klägerin Miete (2.478 €) für die Zeit bis einschließlich März 2009 sowie Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB (1.305,62 €) für den Zeitraum von April 2009 bis zur Schlüsselrückgabe zugesprochen. Das Landgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Beklagte in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 f.).

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Mit dem Amtsgericht sei davon auszugehen, dass die Kündigung der Beklagten zur Beendigung des Mietverhältnisses zum Ende des Monats März 2009 geführt habe. Das Amtsgericht habe Ziffer 3 des Mietvertrages zu Recht wegen Verstoßes gegen § 307 BGB für unwirksam gehalten. Eine Klausel, die neben einem zulässigen Ausschluss des Rechts auf ordentliche Kündigung auch das Recht zur außerordentlichen Kündigung ausschließe, sei unwirksam. Ob dies der Fall sei, sei durch Auslegung zu ermitteln. Eine Auslegung von Ziffer 3 des Mietvertrages führe zu dem Ergebnis, dass von dem Kündigungsausschluss beide Kündigungsarten erfasst seien. Denn die Klausel unterscheide nicht zwischen einer ordentlichen und einer fristlosen Kündigung, sondern halte undifferenziert fest, dass die Parteien für die Dauer von drei Jahren "auf ihr Recht zur Kündigung" verzichteten. Auch aus dem zweiten Satz sei nicht eindeutig zu entnehmen, ob sich die Klausel nur auf eine bestimmte Kündigungsart beziehe. Zwar könne dieser Satz aufgrund der Angabe der Kündigungsfrist so verstanden werden, dass von der gesamten Klausel nur die ordentliche Kündigung erfasst werden solle. Er könne jedoch auch so verstanden werden, dass auch nach Ablauf von drei Jahren nur eine ordentliche Kündigung möglich sein solle. Eine Mehrdeutigkeit bei der Auslegung einer Allgemeinen Geschäftsbedingung gehe jedoch gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders. Hinzu komme, dass im vorliegenden Rechtsstreit auch aus den übrigen Vertragsklauseln nicht abgeleitet werden könne, auf welche Kündigungsarten sich Ziffer 3 des Mietvertrages beziehe.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist Ziffer 3 des Mietvertrages nicht gemäß § 307 BGB unwirksam. Die Kündigung der Beklagten hat das Mietverhältnis daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht vorzeitig zum 31. März 2009 beendet.

9 1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass es sich bei der Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrages um eine Formularklausel handelt. Das wird von den Parteien nicht angegriffen.

10 2. Nach der Rechtsprechung des Senats ist ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag über Wohnraum grundsätzlich zulässig; in der Regel unwirksam ist er nur dann, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574 unter II 1; vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10, NJW 2011, 597 Rn. 11 f.). Diese zeitliche Obergrenze besteht auch für einen Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters in einem Staffelmietvertrag (§ 557a Abs. 3 Satz 1 BGB). Ein solcher Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters kann auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Staffelmietvertrages vereinbart werden (st. Rspr.; Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, NJW 2006, 1056 Rn. 13; vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059 Rn. 19 mwN; vom 3. Mai 2006 - VIII ZR 243/05, WuM 2006, 385 Rn. 11). Die zeitliche Obergrenze von vier Jahren für einen Kündigungsausschluss wird in Ziffer 3 des Mietvertrages nicht überschritten.

11 3. Der formularmäßige Kündigungsausschluss in Ziffer 3 des Mietvertrags ist auch nicht aus anderen Gründen unwirksam. Das Berufungsgericht hat gemeint, die Klausel benachteilige den Mieter unangemessen, weil sie auch

dessen Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags ausschließe. Das trifft nicht zu.

12 Die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht, die der uneingeschränkten revisionsgerichtlichen Nachprüfung unterliegt (vgl. Senatsurteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877 Rn. 11), überzeugt nicht. Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters ist Ziffer 3 des Mietvertrages nicht mehrdeutig. Die Klausel schließt lediglich das Recht beider Parteien zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von drei Jahren aus.

13 a) Hierfür spricht bereits, dass in Satz 2 der Klausel für die Zeit nach Ablauf von drei Jahren ausdrücklich die Kündigung "mit gesetzlicher Frist" - also die ordentliche Kündigung - geregelt ist. Schon daraus ist herzuleiten, dass die Regelung in Ziffer 3 des Mietvertrages insgesamt nur den vorübergehenden Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand hat. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Regelung in Satz 2 der Klausel könne auch dahin verstanden werden, dass nach Ablauf von drei Jahren "nur" eine ordentliche Kündigung möglich sein solle, eine außerordentliche Kündigung dagegen auch nach Ablauf von drei Jahren unzulässig sei, ist fernliegend.

14 b) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, nicht beachtet, dass Ziffer 3 des Mietvertrages im Zusammenhang mit der zulässigen Staffelmietvereinbarung in Ziffer 4 des Mietvertrages zu würdigen ist. Auch die gesetzliche Regelung in § 557a Abs. 3 BGB, nach der bei einer Staffelmietvereinbarung "das Kündigungsrecht" des Mieters für höchstens vier Jahre ausgeschlossen werden kann, bezieht sich - trotz ihrer weiten sprachlichen Formulierung - unzweifelhaft nur auf die ordentliche Kündigung. Der Senat hat bereits entschieden, dass Kündigungsausschlussklauseln in Staffelmietver-

trägen, die ebenso wie § 557a Abs. 3 BGB nur allgemein vom Kündigungsrecht sprechen, im Sinne dieser gesetzlichen Bestimmung auszulegen sind (Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, aaO Rn. 8 ff.; vom 25. Januar 2006, aaO Rn. 13 ff.). Für die vorliegende Klausel gilt nichts Anderes. Ziffer 3 des Mietvertrags hat daher nur den auf drei Jahre (zuzüglich der dreimonatigen Kündigungsfrist) beschränkten Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung zum Gegenstand und ist deshalb wirksam.

III.

15 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind (§ 563 Abs. 1 und 3 ZPO). Da die Kündigung der Beklagten das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet hat, steht der Klägerin der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung der Miete über den Monat März hinaus bis einschließlich Juni 2009 zu. Auf die Beru-

fung der Klägerin ist das erstinstanzliche Urteil daher entsprechend abzuändern.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 11.08.2009 - 217 C 93/09 -
LG Köln, Entscheidung vom 17.03.2011 - 1 S 276/09 -