BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 134/05

Verkündet am:
15. März 2006
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 a.F., 573 c Abs. 1 Satz 1, Abs. 4
EGBGB Art. 229 § 3 Abs. 10

Eine vertragliche Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB (a.F.) über die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a.F.) liegt nicht vor, wenn eine Formularklausel, die in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag enthalten ist, auf die "gesetzlichen Kündigungsfristen" und auf eine formularmäßige Fußnote verweist, in der den dort aufgeführten Kündigungsfristen der Zusatz vorangestellt ist: "Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen für Wohnraum betragen z.Zt.:".

BGH, Urteil vom 15. März 2006 - VIII ZR 134/05 - LG Düsseldorf
AG Düsseldorf

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

> Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 14. April 2005 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.
>
> Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten hatten eine Wohnung des Klägers in D. gemietet. Der Mietvertrag vom 27. Mai 1992 enthält in § 2 Ziff. 1 Buchst. b aa (im Folgenden: § 2) die Formularklausel:

> "Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann beiderseits unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen[1], die für beide Vertragsteile verbindlich sind, zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden".

2 In der vorgedruckten Fußnote 1 zu § 2 des Mietvertrags heißt es:

"Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen betragen für Wohnraum z.Zt.:
- 3 Monate, wenn die Räume nicht mehr als fünf Jahre dem Mieter überlassen sind,
- 6 Monate, wenn die Überlassung mehr als fünf Jahre,
- 9 Monate, wenn die Überlassung mehr als acht Jahre,
- 12 Monate, wenn die Überlassung mehr als zehn Jahre gedauert hat. ..."

3 Mit Schreiben vom 20. Januar 2003 erklärten die Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. April 2003. Sie gaben das Schreiben sowohl als Einschreiben mit Rückschein als auch als einfachen Brief unter der Wohnanschrift des Klägers auf Gran Canaria in Spanien, wo er die Wintermonate verbrachte, zur Postbeförderung auf.

4 Der Kläger hat die Beklagten auf Zahlung der Kaltmieten zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate Mai bis August 2003 nebst Zinsen sowie auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch genommen. Hinsichtlich der Beklagten zu 1 hat das Amtsgericht einen Vollstreckungsbescheid erlassen, gegen den sie Einspruch eingelegt hat. Die Beklagten haben vorgetragen, ihre Kündigungserklärung sei dem Kläger spätestens bis zum dritten Werktag im Februar 2003 zugegangen. Das Amtsgericht hat den Vollstreckungsbescheid hinsichtlich der Kaltmieten und Vorauszahlungen für die Monate Mai und Juni 2003 nebst Zinsen sowie eines Teils der Schadensersatzforderung aufrechterhalten und die Beklagte zu 2 im gleichen Umfang als Gesamtschuldnerin neben der Beklagten zu 1 zur Zahlung verurteilt; im Übrigen hat es den Vollstreckungsbescheid aufgehoben und die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten, mit der sie lediglich ihre Verurteilung zur Zahlung der Mieten und Vorauszahlungen angegriffen haben, hat das Landgericht die Klage hinsichtlich der Betriebskostenvorauszahlungen unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen; hinsichtlich der Kaltmieten für Mai und Juni 2003 in Höhe von jeweils 881,98 € nebst Zinsen hat es die Berufung der Beklagten zurück-

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

gewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

6 Die Berufung der Beklagten habe keinen Erfolg, soweit sie zur Zahlung der Kaltmieten für Mai und Juni 2003 verurteilt worden seien. Es könne dahinstehen, zu welchem Zeitpunkt ihr Kündigungsschreiben vom 20. Januar 2003 dem Kläger zugegangen sei. Selbst wenn man davon ausgehe, dass das Schreiben dem Kläger bis zum dritten Werktag im Februar 2003 zugegangen sei, beziehungsweise dass dieser sich so behandeln lassen müsse, als sei es ihm bis zu diesem Zeitpunkt zugegangen, sei das Mietverhältnis jedenfalls nicht vor Ende Juni 2003 beendet worden. Gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB könnten Altmietverträge, für deren Kündigungsklauseln Bestandsschutz bestehe, nur unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten längeren Fristen gekündigt werden. Nach dieser Bestimmung finde § 573 c Abs. 4 BGB auf die Vereinbarung der Parteien zu den Kündigungsfristen keine Anwendung. Zwar schreibe Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB für Dauerschuldverhältnisse ab dem 1. Januar 2003 die Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der dann geltenden Fassung vor. Jedoch werde diese Übergangsregelung von Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB als speziellerem Gesetz verdrängt. Die Beklagten hätten das Mietverhältnis daher nur unter Einhaltung der im Mietvertrag geregelten langen Frist kündigen können.

II.

7 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand.

8 1. Auf die Kündigung der Beklagten ist die Vorschrift des § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB anzuwenden. Nach dieser Bestimmung, die durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) anstelle des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a.F. mit Wirkung ab dem 1. September 2001 in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt worden ist, ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts findet die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1 EGBGB (Abs. 10 a.F.) im vorliegenden Fall keine Anwendung.

9 a) Das Berufungsgericht ist zwar zutreffend davon ausgegangen, dass § 573 c Abs. 4 BGB, wonach eine zum Nachteil des Mieters von § 573 c Abs. 1 BGB abweichende Vereinbarung unwirksam ist, nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1 EGBGB (Abs. 10 a.F.) nicht anzuwenden ist, wenn die Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind. Des Weiteren hat das Berufungsgericht zu Recht angenommen, dass § 573 c Abs. 4 BGB auch dann nicht auf die vorgenannten Altmietverträge anzuwenden ist, wenn die Kündigung - wie hier - nach dem 31. Dezember 2002 erklärt worden ist, weil Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB, die Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz, nicht mit Wirkung ab dem 1. Januar 2003 durch Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB, die allgemeine Überleitungsvorschrift zum Schuldrechtsmodernisierungsgesetz, verdrängt wird; dies hat der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden (Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 155/04, NJW 2005, 1572, unter II 2 b).

10 Der Anwendung des Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1 EGBGB steht auch nicht der durch das Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 26. Mai 2005 (BGBl. I S. 1425) angefügte Satz 2 entgegen, wonach der in Abs. 10 Satz 1 (Abs. 10 a.F.) geregelte Bestandsschutz für Kündigungsfristen in Altmietverträgen nicht gilt, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind und die Kündigung ab dem 1. Juni 2005 zugeht; denn die Beklagten haben die Kündigung vor dem 1. Juni 2005 erklärt.

11 b) Jedoch ist Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1 EGBGB entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts deshalb nicht anwendbar, weil die Parteien im Mietvertrag vom 27. Mai 1992 keine von § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB abweichende - längere - Kündigungsfrist vereinbart haben.

12 aa) Zwar werden nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 155, 178) auch Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung des § 565 Abs. 2 BGB a.F. wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, von der bestandsschützenden Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 (a.F.) EGBGB (jetzt Abs. 10 Satz 1) erfasst. Dies gilt unabhängig davon, ob die dispositive gesetzliche Regelung der Kündigungsfristen im laufenden Vertragstext sinngemäß wiedergegeben wird oder ob eine Vereinbarung über die Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen im vorformulierten Vertragstext durch Verweisung auf eine Fußnote konkretisiert wird, in der die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergegeben werden (Senatsurteile vom 10. März 2004 - VIII ZR 64/03, NJW 2004, 1447 und VIII ZR 34/03, WuM 2004, 275). Denn auch durch eine solche Vertragsgestaltung haben die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. einen von der gesetzlichen Regelung

losgelösten, vertraglichen Geltungsgrund erhalten (Senatsurteile vom 10. März 2004, aaO, unter II).

13 bb) Eine solche Vereinbarung über die Geltung der damaligen gesetzlichen Kündigungsfrist - die für die Beklagten zwölf Monate betrug, weil das Mietverhältnis bereits seit mehr als zehn Jahren bestanden hatte (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a.F. - enthält der Mietvertrag jedoch nicht. Das Berufungsgericht hat die in § 2 des Mietvertrags einschließlich der Fußnote 1 enthaltene Formularklausel, ohne dies zu begründen, dahin verstanden, dass die Parteien eine vertragliche Vereinbarung über die Dauer der Kündigungsfristen getroffen haben. Dies beanstandet die Revision zu Recht.

14 (1) Wie dargetan, setzt eine vertragliche Vereinbarung über die Einhaltung der im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Fristen voraus, dass diese in den Parteiwillen aufgenommen werden und sie hierdurch einen von der gesetzlichen Regelung losgelösten, vertraglichen Geltungsgrund erhalten (vgl. Senatsurteil BGHZ 155, 178, 183; Urteile vom 10. März 2004, aaO). Das ist hier, wie die Revision zutreffend aufzeigt, nicht der Fall. Die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht unterliegt der uneingeschränkten revisionsgerichtlichen Überprüfung (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45), weil die im Mietvertrag einschließlich der Fußnote enthaltene Regelung zu den Kündigungsfristen in dieser oder ähnlicher Form auch über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus in Formularmietverträgen verwendet wird (vgl. LG Berlin, GE 2004, 889). Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st.Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f. m.w.Nachw.).

15 Gemäß § 2 des Mietvertrags sind die "gesetzlichen Kündigungsfristen" für beide Vertragsparteien verbindlich. Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters folgt hieraus nicht, dass die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Fristen (hier: § 565 Abs. 2 BGB a.F.) auch im Falle einer Änderung des Gesetzes Bestand haben sollen.

16 Etwas anderes ergibt sich nicht aus der vorgedruckten Fußnote 1 zu § 2 des Vertrags. Dort sind zwar die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen sinngemäß wiedergegeben. Auch der Fußnotentext ist jedoch nicht dahin zu verstehen, dass die dort genannten Fristen einen von der gesetzlichen Regelung losgelösten, vertraglichen Geltungsgrund erhalten sollen. In der Fußnote ist den Kündigungsfristen der Zusatz "Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen betragen für Wohnraum z.Zt.:" vorangestellt. Mit diesem Zusatz "z.Zt." ("zur Zeit") wird deutlich, dass durch die nachfolgende Benennung der damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen keine den laufenden Vertragstext konkretisierende, eigenständige Regelung getroffen werden sollte, die auch im Falle einer Änderung der gesetzlichen Kündigungsfristen Bestand hätte (vgl. auch LG Berlin, GE 2004, 889; Schach, GE 2003, 1250, 1251, für eine vergleichbare Fußnote mit dem Zusatz "derzeit"). Aus der Sicht eines verständigen Mieters enthält die Fußnote vielmehr lediglich einen informatorischen Hinweis auf die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende und - wie der Zusatz "zur Zeit" deutlich macht - veränderliche gesetzliche Regelung. § 2 des Mietvertrags einschließlich seiner Fußnote ist daher so zu lesen, dass die kündigende Vertragspartei die im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten hat.

17 Durch den Zusatz "zur Zeit" unterscheidet sich die vorgedruckte Fußnote von den Regelungen, die den bisher ergangenen Entscheidungen des Senats zugrunde lagen; dort war aufgrund der einschränkungslosen Wiedergabe der

gesetzlichen Fristen von einer Konkretisierung des laufenden Vertragstexts und einem entsprechenden Bindungswillen der Mietvertragsparteien auszugehen (Urteile vom 10. März 2004, aaO).

18 (2) Im Zeitpunkt der Kündigung der Beklagten galt nicht mehr die in der Fußnote 1 zu § 2 des Mietvertrags genannte Kündigungsfrist gemäß § 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a.F. von zwölf Monaten bei einer Mietdauer von - wie hier - mehr als zehn Jahren. Die nach § 2 des Vertrags einzuhaltende gesetzliche Kündigungsfrist richtete sich vielmehr nach § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB, der auf Kündigungen anzuwenden ist, die ab dem 1. September 2001 zugehen (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB). Die Beklagten konnten das Mietverhältnis daher mit einer Frist von drei Monaten abzüglich der sogenannten Karenzzeit von drei Werktagen kündigen.

19 2. Das Berufungsurteil stellt sich nach den bisher getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Dies würde voraussetzen, dass das Kündigungsschreiben der Beklagten vom 20. Januar 2003 dem Kläger, wie er vorgetragen hat, erst nach dem dritten Werktag im März 2003 zugegangen ist (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB). In diesem Fall wäre die Kündigung gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vor dem 30. Juni 2003 wirksam geworden.

20 Das Berufungsgericht hat zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung jedoch bislang keine Feststellungen getroffen. Es hat - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - offen gelassen, ob das Kündigungsschreiben der Beklagten, wie sie unter Beweisantritt vorgetragen haben, dem Kläger bis zum dritten Werktag im Februar 2003 und damit rechtzeitig zur Wahrung des Kündigungstermins zum 30. April 2003 zugegangen ist.

III.

21 Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil daher aufzuheben, und die Sache ist, da es weiterer Feststellungen bedarf, zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst

Vorinstanzen:
AG Düsseldorf, Entscheidung vom 10.09.2004 - 41 C 308/04 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 14.04.2005 - 21 S 469/04 -