BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNIS- und ENDURTEIL

VIII ZR 154/04

Verkündet am:
23. November 2005
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 307 Bb, Ci, 557 a Abs. 3 und 4, 573 c

Ein formularmäßig erklärter, einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn der Kündigungsausschluss zusammen mit einer nach § 557 a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt.

BGH, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04 - LG Darmstadt
AG Offenbach am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Leimert, Dr. Wolst, Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Darmstadt - 6. Zivilkammer/Berufungskammer - vom 1. April 2004 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als ihre Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 11. Dezember 2003 in Höhe eines Betrags von 1.671,50 € nebst Zinsen zurückgewiesen worden ist. Die weitergehende Revision der Kläger wird zurückgewiesen.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts teilweise abgeändert. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger weitere 1.671,50 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz pro Jahr aus 532,50 € seit 6. Juli 2003 und aus je 569,50 € seit 6. August 2003 und 6. September 2003 zu zahlen.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete von den Klägern mit Vertrag vom 16. Januar 2002 eine Wohnung in O. . Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Anlage 1 zum Formularmietvertrag enthält unter anderem eine Staffelmietvereinbarung bis zum Jahre 2011 sowie folgende Regelung:

> "Das Kündigungsrecht des Mieters ist für vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen. Die Kündigung ist gemäß § 557 a (3) BGB frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig."

2 Mit Schreiben vom 18. März 2003 kündigte der Beklagte den Mietvertrag zum 1. Juli 2003. Mit ihrer Klage haben die Kläger unter anderem Zahlung der Miete für die Monate Juli bis September 2003 in Höhe von insgesamt 1.671,50 € nebst Zinsen und vorgerichtlicher Mahnkosten in Höhe von 12 € verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage hinsichtlich dieser Ansprüche abgewiesen. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Soweit die Revision der Kläger Erfolg hat, ist über sie antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden; inhaltlich beruht die Entscheidung jedoch nicht auf der Säumnis des Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung (BGHZ 37, 79, 81 f.). Im Übrigen (hinsichtlich vorgerichtlicher Mahnkosten in Höhe von 12 €) ist die Revision durch kontradiktorisches Urteil zurückzuweisen (BGH, Urteil vom 14. Juli 1967 - V ZR 112/64, NJW 1967, 2162).

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.

4 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

5 Ein Anspruch der Kläger auf Zahlung der Miete ab Juli 2003 bestehe nicht, weil das Mietverhältnis durch die ordentliche Kündigung des Beklagten beendet worden sei. Der in der Anlage 1 zum Mietvertrag vereinbarte Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts sei unwirksam. Zwar sei der Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht durch Individualvereinbarung zulässig. Vorliegend sei die Kündigung aber durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung ausgeschlossen worden. Dafür, dass die Klausel von den Klägern gestellt worden sei, spreche bereits der Beweis des ersten Anscheins, da sie sich in vorgedruckter Form in der offensichtlich von den Klägern gefertigten Anlage befinde, die zusammen mit dem Mietvertrag unterzeichnet worden sei. Im Übrigen habe der Beklagte unbestritten vorgetragen, dass die Kläger die Klausel in allen ihren Verträgen verwendeten und sie daher an einer grundsätzlichen Klärung der Wirksamkeit interessiert seien. Der einseitige Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters für die Dauer von vier Jahren in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sei gemäß § 307 BGB unwirksam, weil er den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige. Die Möglichkeit, das Mietverhältnis innerhalb der Frist des § 573 c Abs. 1 BGB ordentlich zu kündigen, sei faktisch eingeschränkt, wenn das Kündigungsrecht ausgeschlossen werde. Ein Mieter dürfe grundsätzlich - außer im Falle des Zeitmietvertrages - davon ausgehen, dass er ein Mietverhältnis innerhalb der in § 573 c Abs. 1 BGB geregelten Frist beenden könne.

II.

6 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung der Miete für den Zeitraum von Juli bis September 2003 gemäß § 535 Abs. 2 BGB. Die Kündigung des Beklagten vom 18. März 2003 hat das Mietverhältnis

nicht gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB mit Wirkung zum 30. Juni 2003 beendet. Die Kündigung ist nicht zu diesem Zeitpunkt wirksam geworden, weil das Recht des Beklagten, das Mietverhältnis ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen (§ 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB), im Mietvertrag für die Dauer von vier Jahren wirksam ausgeschlossen worden ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hält der in der Anlage 1 zum Mietvertrag formularmäßig vereinbarte Kündigungsausschluss der Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB stand.

7 1. Ohne Erfolg rügt die Revision zunächst, dass das Berufungsgericht die in der Anlage 1 zum Formularmietvertrag gesondert vereinbarte Kündigungsverzichtsklausel als eine von den Klägern gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen hat (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Berufungsgericht hat, von der Revision unangegriffen, festgestellt, dass die Kläger eine solche Klausel in allen ihren Mietverträgen verwenden und deshalb an einer grundsätzlichen Klärung der Wirksamkeit interessiert sind. Soweit die Revision nun erstmals geltend macht, die Klausel sei zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt worden (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB), handelt es sich um neuen Tatsachenvortrag, der in der Revisionsinstanz nicht zu berücksichtigen ist (§ 559 Abs. 1 ZPO). Übergangenen Sachvortrag der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Kläger (BGH, Urteil vom 3. April 1998 - V ZR 6/97, NJW 1998, 2600 = WM 1998, 1289, unter II 2 b m.w.Nachw.) zeigt die Revision nicht auf.

8 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht den formularmäßigen Kündigungsausschluss, ohne dies zu erörtern, dahin verstanden, dass lediglich das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Die Klausel schließt nicht das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 569 Abs. 1 und 2 BGB) oder zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist (vgl. etwa §§ 540 Abs. 1 Satz 2, 563 a Abs. 2 BGB) aus.

9 a) Die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht unterliegt der uneingeschränkten revisionsgerichtlichen Überprüfung (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45), weil derartige Kündigungsausschlussklauseln bundesweit in Mietverträgen Verwendung finden (vgl. nur LG Duisburg, NZM 2003, 354; AG Charlottenburg, MietRB 2005, 61). 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.).

10 b) Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters ist die Klausel nicht mehrdeutig. Sie schließt lediglich - zeitlich befristet - das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung aus. Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Auffassung (Brock/Lattka, NZM 2004, 729, 731 m.w.Nachw.; Blank, ZMR 2002, 797, 799, 801; Hinz, WuM 2004, 126, 128) erscheint es fernliegend, dass die Klausel, ohne dies auszusprechen, dahin verstanden werden könnte, dass sich der Kündigungsausschluss über die ordentliche Kündigung hinaus auch auf das unabdingbare Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund erstrecke. Hinzu kommt, dass die Klausel im Zusammenhang mit der ebenfalls in Anlage 1 enthaltenen Staffelmietvereinbarung zu würdigen ist. Ihre Formulierung ist ersichtlich - wie auch aus der Bezugnahme auf diese Vorschrift in Satz 2 der Klausel hervorgeht - dem Wortlaut des § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB nachgebildet. Nach dieser Vorschrift kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Diese gesetzliche Bestimmung, die ebenso wie die Klausel nur allgemein vom Kündigungsrecht des Mieters spricht, hat lediglich den Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts zum Gegenstand. Dies ergibt sich bereits daraus, dass sie anderenfalls mit den Vorschriften über die Unabdingbarkeit des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters kollidieren würde (vgl. §§ 569 Abs. 5 Satz 1, 554 Abs. 5, 563 a Abs. 3

BGB). Einen weitergehenden Regelungsgehalt als § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB hat auch die den gesetzlichen Wortlaut aufgreifende Klausel nicht. Im Übrigen haben die Parteien selbst der Klausel keine weitergehende Ausschlusswirkung beigemessen.

11 3. Die Klausel über den Kündigungsausschluss hält der Inhaltskontrolle stand. Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, der mit Wirkung ab dem 1. Januar 2003 auf das Mietverhältnis anzuwenden ist (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB), sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Das ist hier nicht der Fall.

12 a) Nach der Rechtsprechung des Senats verstößt der in einer Individualvereinbarung enthaltene, einseitige und befristete Verzicht des Mieters auf sein ordentliches Kündigungsrecht weder gegen § 573 c Abs. 4 BGB noch gegen § 575 Abs. 4 BGB (Urteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448). Im Anschluss daran - nach Erlass des Berufungsurteils - hat der Senat wiederholt entschieden, dass auch ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag über Wohnraum grundsätzlich wirksam ist (Senat, Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, NJW 2004, 3117; zuletzt Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574 m.w.Nachw. unter II 1). Ein formularmäßiger - auch beiderseitiger - Kündigungsverzicht ist allerdings wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (Senatsurteil vom 6. April 2005, aaO, unter II 2 d). Hinsichtlich der Dauer des Kündigungsausschlusses von vier Jahren als Grenze dessen, was für den Mieter in zeitlicher Hinsicht überschaubar und dadurch für ihn im Regelfall - unter Berücksichtigung der Vorteile eines wechselseitigen Kündigungsverzichts - erträglich ist, hat der Senat auf § 557 a Abs. 3 BGB Bezug genommen, weil diese Regelung zu Staffelmietverträgen einen Hinweis darauf gibt, wo nach Auffassung des Ge-

setzgebers allgemein die zeitliche Grenze eines Kündigungsverzichts des Mieters zu ziehen ist (Senat, aaO, m.w.Nachw.).

13 b) Auch ein einseitiger - formularmäßig erklärter - Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters von Wohnraum benachteiligt den Mieter nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er, wie im vorliegenden Fall, zusammen mit einer nach § 557 a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (zum beiderseitigen Kündigungsverzicht vgl. Senatsurteil vom 30. Juni 2004, aaO, unter II 1). Ob dagegen Formularklauseln in Wohnraummietverträgen, die das Kündigungsrecht des Mieters einseitig ausschließen, ohne dass sie eine Staffelmietvereinbarung absichern, den Mieter unangemessen benachteiligen und daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sind (LG Duisburg, aaO, zu § 9 AGBG; Häublein, ZMR 2004, 252, 254 m.w.Nachw.; Hinz, WuM 2004, 126, 128; Wiek, WuM 2005, 369), bedarf hier keiner Entscheidung.

14 aa) Der in einer zulässigen Staffelmietvereinbarung enthaltene, auf vier Jahre begrenzte Ausschluss des Kündigungsrechts (nur) des Mieters ist nach § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB zulässig und weicht damit nicht von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

15 (1) Die Vereinbarkeit der vorliegenden Kündigungsausschlussklausel mit den Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ist am Maßstab des § 557 a Abs. 3 BGB zu messen. Diese Bestimmung ist hier nicht etwa deshalb unanwendbar, weil der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde. Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Auffassung (Börstinghaus, WuM 2003, 487, 489; Kellendorfer in Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, § 557 a Rdnr. 20 m.w.Nachw.; wohl auch MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 557 a Rdnr. 16) gilt § 557 a Abs. 3 BGB nicht nur für den (qualifizierten) Zeitmietvertrag nach § 575 Abs. 1 BGB, sondern auch für den Mietvertrag von unbestimmter Dauer (vgl. Brock/Lattka, aaO, S. 730 m.w.Nachw.; Beuermann, GE 2003, 929, 930; Emmerich/Sonnenschein/

Weitemeyer, Miete, 8. Aufl., § 557 a Rdnr. 13). Eine Einschränkung des Anwendungsbereichs der Vorschrift auf den Zeitmietvertrag ist weder mit dem Wortlaut des § 557 a BGB zu vereinbaren noch mit dem Zweck seines Absatzes 3, der darauf gerichtet ist, dem Mieter die Loslösung gerade von einer langfristigen Staffelmietvereinbarung zu ermöglichen. Dass der Gesetzgeber die Anwendung des § 557 a Abs. 3 BGB auf Zeitmietverträge, die nur unter engen Voraussetzungen zulässig sind, hätte beschränken wollen, lässt sich auch den Gesetzesmaterialien nicht entnehmen.

16 (2) Gemäß § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Diese gesetzliche Regelung setzt damit die Zulässigkeit des - einseitigen - Ausschlusses des Kündigungsrechts "des Mieters" bis zu einer Dauer von vier Jahren voraus. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ist es für die Wirksamkeit des Kündigungsausschlusses nicht erforderlich, dass dieser wechselseitig auch für den Vermieter vereinbart wird. Dies ist darüber hinaus auch nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift nicht Voraussetzung für die Zulässigkeit des Kündigungsausschlusses.

17 Die Vereinbarung einer Staffelmiete soll beiden Mietvertragsparteien Kalkulationssicherheit bieten. Nach der Gesetzesbegründung zu § 10 Abs. 2 MHG, der Vorläuferbestimmung zu § 557 a BGB, sollen dem Vermieter Investitionsentscheidungen dadurch erleichtert werden, dass er mit der künftigen Steigerung seiner Mieteinnahmen schon zu einem früheren Zeitpunkt sicher rechnen kann (BT-Drucks. 9/2079 S. 2, 9; vgl. Senatsurteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511, unter II 2). Der Gesetzgeber ist aber zugleich davon ausgegangen, dass die Vereinbarung von Staffelmieten dem Bedürfnis beider Vertragsparteien entspricht, die wirtschaftliche Entwicklung des Mietverhältnisses mit größerer Sicherheit voraussehen zu können (BT-Drucks., aaO S. 18; vgl. auch Senat, aaO). In der Gesetzesbegründung ist hierzu ausgeführt, insbesondere der Mieter werde

sich darauf verlassen, dass - mit Ausnahme einer Veränderung der Betriebskosten - keine anderen als die in der Staffelmiete vereinbarten Erhöhungen auf ihn zukommen (aaO). Denn gemäß § 557 a Abs. 2 Satz 2 BGB (früher § 10 Abs. 2 Satz 3 MHG) sind während der Laufzeit einer Staffelmiete eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB sowie eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB ausgeschlossen. Daraus folgt, dass sich eine Staffelmietvereinbarung finanziell auch zugunsten des Mieters auswirken kann (vgl. Senat, aaO), weil der Vermieter an die vereinbarte Miete auch dann gebunden bleibt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete die vertraglichen Staffelmietsätze übersteigt, oder wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die er - wäre eine Staffelmiete nicht vereinbart - durch eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB auf den Mieter umlegen könnte.

18 Zwar ist auch der Mieter an die Staffelmietvereinbarung zunächst gebunden, wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete - für ihn ungünstig - entwickelt und hinter der vereinbarten Staffelmiete zurückbleibt. Jedoch ist der Mieter dadurch geschützt, dass er das Mietverhältnis - anders als der Vermieter, dem ein Kündigungsrecht nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 573 BGB zusteht - spätestens nach vier Jahren seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ordentlich mit einer Frist von drei Monaten kündigen kann (§§ 557 a Abs. 3, 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Risiko von Fehlkalkulationen bei langfristigen Staffelmietvereinbarungen trägt mithin bei Wohnraummietverhältnissen der Vermieter (vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 53; zu Gewerberaummietverträgen BGH, Urteil vom 27. Oktober 2004 - XII ZR 175/02, NJW-RR 2005, 236, unter 2 b).

19 Dem Gesetzgeber war bei der Schaffung des § 10 Abs. 2 MHG bewusst, dass die Vermieter zur Absicherung ihrer Kalkulation bei Staffelmietvereinbarungen den Mietern Verträge vorlegen würden, in denen das Kündigungsrecht des Mieters für längere Zeit ausgeschlossen ist (BT-Drucks. 9/2079 S. 18). Daher hielt es der Gesetzgeber unter Berücksichtigung einer möglichen Zwangslage der Wohnungs-

suchenden beim Abschluss des Mietvertrages für erforderlich, den Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters auf vier Jahre zu begrenzen (aaO). § 10 Abs. 2 MHG ist ohne einschneidende Änderungen durch das Mietrechtsreformgesetz in § 557 a BGB übernommen worden. Nach der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz ist der Mieter wegen des bei der Staffelmiete bestehen bleibenden "Sonderkündigungsrechts des Mieters" nach vier Jahren hinreichend geschützt (BT-Drucks. 14/4553 S. 37, 53, 100). Damit hat der Gesetzgeber Staffelmietvereinbarungen, die einen einseitigen Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters enthalten, bis zur Grenze von vier Jahren weiterhin billigen wollen und dementsprechend auch durch die neue Bestimmung des § 557 a Abs. 3 BGB zugelassen.

20 bb) Damit ist auch der Tatbestand des § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht erfüllt. Nach dieser Vorschrift ist eine ungemessene Benachteiligung in Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Da bei einer Staffelmietvereinbarung, wie ausgeführt, der zeitlich begrenzte Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Mieters vom Gesetzgeber gebilligt und deshalb durch § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB zugelassen worden ist, wird der Vertragszweck der Staffelmietvereinbarung durch eine entsprechende - die Grenzen des § 557 a Abs. 3 BGB nicht überschreitende - Formularklausel nicht gefährdet.

21 cc) Der einseitige Kündigungsverzicht benachteiligt den Beklagten schließlich auch nicht unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine formularmäßige Vertragsbestimmung ist unangemessen, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vorneherein dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzuges-

tehen (st.Rspr.: BGHZ 143, 103, 113 m.w.Nachw.; vgl. auch BGHZ 82, 238, 240 f.; 114, 238, 242 f., 246; 153, 93, 102, jew. zu § 9 AGBG). Das ist hier nicht der Fall. Insbesondere steht der Zweck des § 573 c Abs. 4 BGB, die Mobilität und Flexibilität des Mieters zu sichern, der Wirksamkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses nicht entgegen (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005, aaO, unter II 1 m.w.Nachw.). Dies gilt nicht nur dann, wenn der Kündigungsausschluss - wie in den bisher vom Senat entschiedenen Fällen - wechselseitig vereinbart worden ist, sondern auch für den in einer Staffelmietvereinbarung enthaltenen, der Regelung des § 557 a Abs. 3 BGB entsprechenden Ausschluss des Kündigungsrechts (nur) des Mieters.

22 Zwar kommt der Mobilität und Flexibilität des Mieters, die durch einen Kündigungsausschluss erheblich eingeschränkt wird (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005, aaO, unter II 2 d), zunehmende Bedeutung zu, wie in der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz hervorgehoben worden ist (BT-Drucks. 14/4553 S. 38 f.). Jedoch muss der Ausgleich, der dem Mieter für den Verzicht auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung zu gewähren ist, nicht notwendigerweise dadurch erfolgen, dass auch der Vermieter auf sein Kündigungsrecht verzichtet (so aber Hinz, aaO; Wiek, aaO). Bei der Prüfung, ob eine Klausel den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt, ist der gesamte Vertragsinhalt zu würdigen (Rechtsentscheid des Senats vom 2. Dezember 1992 - VIII ARZ 5/92, NJW 1993, 532, unter II 2 m.w.Nachw.). Unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck einer Staffelmietvereinbarung und bei Abwägung der beiderseitigen Interessen, denen eine solche Vereinbarung dient, liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch einen - auch einseitigen - Ausschluss seines Kündigungsrechts nicht vor, weil die den Mieter insoweit benachteiligende Regelung durch die Gewährung der Vorteile ausgeglichen wird, welche die Staffelmietvereinbarung auch für den Mieter bietet und in denen bereits der Gesetzgeber, wie ausgeführt (oben unter aa (2)), die sachliche Rechtfertigung für einen - zeitlich begrenzten - Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters gesehen hat. Der Ge-

setzgeber hat in der Regelung über die Staffelmiete in § 557 a BGB, dessen Absatz 3 die Klausel nachgebildet ist, bereits selbst den angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters dergestalt vorgenommen, dass der in einer Staffelmietvereinbarung enthaltene Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters bis zu einer Grenze von vier Jahren durch die Vorteile, welche die Staffelmiete insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Kalkulationssicherheit auch dem Mieter bietet, gerechtfertigt wird und deshalb gemäß § 557 a Abs. 3 BGB zulässig ist. Deshalb kann das Kündigungsrecht des Mieters in den Grenzen dieser Vorschrift nicht nur individualvertraglich, sondern auch durch eine Formularklausel ausgeschlossen werden, ohne dass darin im Regelfall eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dafür spricht auch, dass der Gesetzgeber bei der Neuregelung über die Staffelmiete bereits erwartete, dass die Vermieter zur Absicherung ihrer Kalkulation den Mietern Verträge "vorlegen" würden, in denen neben der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses auch das Kündigungsrecht des Mieters für längere Zeit ausgeschlossen ist (BT-Drucks. 9/2079 S. 18). Angesichts der Verbreitung von Formularverträgen im Mietrecht liegt es nahe, dass der Gesetzgeber dabei gerade auch vom Vermieter "vorgelegte" Formularverträge im Blick hatte, denen er mit den speziellen Regelungen zur Zulässigkeit eines Kündigungsausschlusses in § 10 Abs. 2 MHG und - nachfolgend - § 557 a Abs. 3 BGB Grenzen setzen wollte.

III.

23 Auf die Rechtsmittel der Kläger ist das Berufungsurteil daher aufzuheben, und das erstinstanzliche Urteil ist abzuändern, soweit die Klage auf Zahlung der Mieten für die Monate Juli bis September 2003 nebst Verzugszinsen (§§ 286 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB) abgewiesen worden ist; im Umfang der Aufhebung ist der Klage stattzugeben, da der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 3 ZPO).

24 Dagegen ist die Revision der Kläger zurückzuweisen, soweit das Berufungsgericht die Berufung der Kläger hinsichtlich der von ihnen begehrten Zahlung vorgerichtlicher Mahnkosten in Höhe von 12 € zurückgewiesen hat. Die in der Anlage 1 zum Mietvertrag enthaltene Formularklausel, wonach der Vermieter nach Eintritt des Zahlungsverzugs des Mieters berechtigt ist, für jedes Mahnschreiben einen Kostenaufwand von 6 € zu berechnen, ist gemäß § 309 Nr. 5 Buchst. b BGB unwirksam, weil die Klausel dem Mieter nicht ausdrücklich den Nachweis gestattet, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als der pauschalierte Schadensersatzanspruch des Verwenders. Dass den Klägern tatsächlich Mahnkosten entstanden sind, für die sie trotz der Unwirksamkeit der Klausel Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung verlangen könnten (§§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1 BGB), haben sie nicht dargetan.

Dr. Deppert Dr. Leimert Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns

Vorinstanzen:
AG Offenbach, Entscheidung vom 11.12.2003 - 390 C 353/03 -
LG Darmstadt, Entscheidung vom 01.04.2004 - 6 S 7/04 -