BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 163/10

Verkündet am:
2. März 2011
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 11. Mai 2010 - auch im Kostenpunkt - aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 14. Oktober 2009 abgeändert.

Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien gemäß Mietvertrag vom 3. Mai 2007 über die zu Wohnzwecken vermietete Nutzungseinheit Nr. im Hause P. straße in B. , 2. OG rechts, mit einer Wohnfläche von 74,58 qm zum 31. Juli 2009 beendet ist.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mieterin einer preisgebundenen Wohnung der Beklagten in B. .

2 In § 2 Abs. 1 des Mietvertrags der Parteien vom 3. Mai 2007 heißt es:

> "Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit mit einem befristeten Kündigungssausschluss geschlossen. Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt."

3 Mit Schreiben vom 12. März 2009 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin eine Mieterhöhung nach § 10 WoBindG um 9,73 € monatlich mit Wirkung zum 1. April 2009. Mit Schreiben vom 24. April 2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 31. Juli 2009. Die Beklagte bestätigte den Eingang des Kündigungsschreibens im Mai 2009 und wies darauf hin, dass das Mietverhältnis gemäß § 2 Abs. 1 des Mietvertrags zum 31. Oktober 2011 ende.

4 Die Klägerin begehrt Feststellung, dass das Mietverhältnis durch ihre Kündigung zum 31. Juli 2009 beendet wurde. Sie ist der Auffassung, dass § 2 Abs. 1 des vorformulierten Mietvertrags sie unangemessen benachteilige, da die Regelung gegen § 11 Abs. 3 WoBindG verstoße, wonach das Kündigungsrecht wegen einer Mieterhöhung nicht ausgeschlossen werden dürfe. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Feststellungsbegehren weiter.

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

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

6 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.).

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die vorformulierte Klausel in § 2 Abs. 1 des Mietvertrags sei wirksam. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sei ein wechselseitiger Kündigungsverzicht von vier Jahren, wie er hier vereinbart worden sei, nicht zu beanstanden. Die der Klägerin nach einem Mieterhöhungsverlangen im preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung stehende Kündigungsmöglichkeit gemäß § 11 WoBindG werde von dem in der Klausel geregelten Kündigungsverzicht nicht berührt, da dieser nur eine ordentliche Kündigung erfasse, nicht jedoch außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten, wie sie das dem § 561 BGB vergleichbare Sonderkündigungsrecht des § 11 WoBindG darstelle. Auf die Unanwendbarkeit der Verzichtsklausel auf außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten werde in § 2 Abs. 1 Satz 4 des Mietvertrags auch hingewiesen, ohne dass dies einen eigenständigen Regelungsgehalt hätte; denn diese Ausnahme ergebe sich bereits aus § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Da die Klägerin nicht - wie es § 11 Abs. 1 WoBindG bestimme - spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden solle (hier: 3. April 2009), sondern erst am

24. April 2009 außerordentlich gekündigt habe, sei die Kündigung verspätet und damit unwirksam.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin das Mietverhältnis gemäß § 573c Abs. 1 BGB wirksam ordentlich zum 31. Juli 2009 gekündigt, so dass dem Feststellungsantrag zu entsprechen ist. Der Wirksamkeit der Kündigung steht § 2 Abs. 1 des Mietvertrags nicht entgegen, da diese Vertragsklausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist.

10 Es kann hierbei dahinstehen, ob - wie es die Revision annimmt - die Regelung in § 2 Abs. 1 des Mietvertrags intransparent und damit nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist, da für den juristischen Laien nicht erkennbar sei, dass die im Bereich des preisgebundenen Wohnraums bestehende Kündigungsmöglichkeit nach § 11 Abs. 1 WoBindG nicht von dem Kündigungsverzicht erfasst werde. Denn die das ordentliche Kündigungsrecht der Klägerin ausschließende Klausel ist als formularvertragliche Vereinbarung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB jedenfalls deshalb unwirksam, weil die Dauer der Bindung der Klägerin an den Mietvertrag einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet und die Klägerin dadurch entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt wird.

11 Der Senat hat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden, dass ein formularmäßiger Kündigungsausschluss unwirksam ist, wenn der Mieter für mehr als vier Jahre - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - gebunden wird (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10, WuM 2011, 35 Rn. 15). Danach ist die streitgegenständliche Klausel schon deshalb unwirk-

sam, weil sie den noch zulässigen Bindungszeitraum von vier Jahren um drei Monate verlängert, indem sie bestimmt, dass "die Kündigung erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums" zulässig erklärt werden kann.

III.

12 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da keine weiteren Feststellungen zu treffen sind, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die ordentliche Kündigung der Klägerin vom 24. April 2009 das Mietverhältnis der Parteien zum 31. Juli 2009 beendet hat, ist dies antragsgemäß festzustellen.

Ball Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 14.10.2009 - 100 C 268/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 11.05.2010 - 65 S 482/09 -