BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 243/05

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

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 2006 durch den Richter Dr. Beyer als Vorsitzenden und die Richter Ball, Dr. Leimert, Dr. Wolst und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 12. September 2005 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 23. Juni 2005 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete mit Vertrag vom 6. September 2003 eine im Haus des Klägers gelegene Wohnung in B. . § 2 Ziff. 1 a des Formularmietvertrags lautet wie folgt:

> "Das Mietverhältnis beginnt am 01. Oktober 2003. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 c BGB gekündigt werden, jedoch erstmals zum 30. September 2007. ...".

2 Die Daten des Beginns des Mietverhältnisses und des Kündigungstermins sind handschriftlich in die im Formulartext hierfür vorgesehenen Leerfelder eingetragen. Eine Fußnote zu der Kündigungsklausel enthält den Hinweis, dass das Kündigungsrecht bei Staffelmietvereinbarungen bis zu vier Jahre seit Miet-

vertragsabschluss ausgeschlossen werden darf. In § 4 Ziff. 1 des Mietvertrags ist eine Staffelmiete vereinbart.

3 Mit Schreiben vom 1. Juli 2004, das am gleichen Tag bei der vom Kläger beauftragten Hausverwaltung einging, erklärte der Beklagte die Kündigung des Mietverhältnisses zum 30. September 2004.

4 Mit seiner Klage hat der Kläger vom Beklagten die Zahlung von Miete für die Monate Oktober 2004 bis Januar 2005 - insgesamt 2.640 € - nebst Zinsen verlangt. Der Beklagte hat im Wege der Widerklage die Freigabe eines als Mietkaution an den Kläger verpfändeten Bankguthabens begehrt, das sich am 7. Januar 2005 auf 1.285,84 € belief. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision des Beklagten hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in GE 2005, 1435 veröffentlicht ist, hat zur Begründung ausgeführt:

7 Die Klage auf Zahlung von Miete sei begründet, weil die mit Schreiben des Beklagten vom 1. Juli 2004 erklärte Kündigung das Mietverhältnis allenfalls zum 30. September 2007 habe beenden können. Der in § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags vereinbarte Ausschluss des Kündigungsrechts sei nicht gemäß § 557 a

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

Abs. 4 BGB unwirksam. Die Klausel verstoße nicht gegen § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann. Zwar habe die Vierjahresfrist bereits am 6. September 2003 mit Abschluss des Mietvertrags und der hierin enthaltenen Staffelmietvereinbarung zu laufen begonnen. Jedoch sei kein Ausschluss des Kündigungsrechts bis zum 30. September 2007 vereinbart. Vereinbart sei, dass das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist erstmals zum 30. September 2007 gekündigt werden könne. Eine solche Vereinbarung sei nach den §§ 557 a Abs. 3 Satz 1, 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB zulässig. Denn eine Kündigung des Beklagten habe nicht zum Ende der Vierjahresfrist am 5. September 2007 wirksam werden können. Falle der Ausschluss des Kündigungsrechts auf einen Kalendertag vor dem Monatsende, ergebe sich der Zeitpunkt des Vertragsendes bei einer ordentlichen Kündigung aus § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats "zum Ablauf" des übernächsten Monats zulässig sei. Dieses Ergebnis werde dadurch gestützt, dass in der Fußnote zu § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags darauf hingewiesen werde, dass das Kündigungsrecht bei Staffelmietvereinbarungen bis zu vier Jahre seit Mietvertragsabschluss ausgeschlossen werden dürfe. Insofern sei bei der Auslegung der Vereinbarung zu berücksichtigen, dass die Parteien keine Vereinbarung hätten schließen wollen, die einem offenbar erkannten gesetzlichen Verbot zuwiderlaufe.

8 Die Widerklage des Beklagten sei unbegründet. Der Beklagte habe keinen fälligen Anspruch auf Freigabe des Kautionskontos, weil das Mietverhältnis noch nicht beendet sei.

II.

9 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Auf die Revision des Beklagten ist das Berufungsurteil aufzuheben; die Berufung des Klägers gegen das - die Klage abweisende und der Widerklage stattgebende - erstinstanzliche Urteil ist zurückzuweisen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 3 ZPO).

A. Klage

10 Der Kläger hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung der Miete für den Zeitraum von Oktober 2004 bis Januar 2005 gemäß § 535 Abs. 2 BGB. Die mit Schreiben des Beklagten vom 1. Juli 2004 erklärte Kündigung hat das Mietverhältnis zum 30. September 2004 beendet (§§ 542 Abs. 1, 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB).

11 Das Recht des Beklagten zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht durch den in § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags vereinbarten beiderseitigen Kündigungsverzicht ausgeschlossen. Zwar können die Parteien eines Wohnraummietvertrags wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung - auch durch formularvertragliche Vereinbarung - wirksam verzichten (st. Rspr., vgl. Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059 unter II 3 a m.w.Nachw.). Der im vorliegenden Fall zusammen mit einer Staffelmiete vereinbarte Kündigungsausschluss weicht jedoch zum Nachteil des Mieters - des Beklagten - von der in § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmten Höchstfrist von vier Jahren ab und ist als Formularklausel insgesamt unwirksam (§§ 557 a Abs. 4, 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

12 1. Gemäß § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Diese Frist wird durch den in § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags vereinbarten Kündigungsverzicht, der auch zu Lasten des Beklagten wirkt, überschritten.

13 a) Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut des § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB die Frist vom Zeitpunkt des Abschlusses der Staffelmietvereinbarung an zu berechnen ist. Da die Staffelmiete im Mietvertrag vom 6. September 2003 vereinbart wurde, war ein Ausschluss des Kündigungsrechts des Beklagten - ungeachtet des Umstandes, dass das Mietverhältnis gemäß § 2 Ziff. 1 a des Vertrags erst am 1. Oktober 2003 begann - nach § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB nur längstens bis zum 5. September 2007 zulässig.

14 b) Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch angenommen, die in § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags getroffene Vereinbarung - wonach das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 c BGB erstmals zum 30. September 2007 gekündigt werden kann - sei mit § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB vereinbar, weil eine zum 5. September 2007 erklärte Kündigung gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB erst zum Ablauf dieses Monats wirksam werden könne.

15 § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmt eine Höchstfrist zum Schutz des Mieters. Dieser soll die Möglichkeit haben, sich spätestens zum Ablauf der in § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB festgelegten Frist von vier Jahren aus einem Staffelmietvertrag zu lösen (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks. 14/4553 S. 37, 53, 100; Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, NJW 2006, 1056 = WuM 2006, 97, unter

II 3 b aa (2) m.w.Nachw.). Dem entspricht es, dass die Kündigung gemäß § 557 a Abs. 3 Satz 2 BGB frühestens "zum Ablauf" dieses Zeitraums zulässig ist. Hierdurch hat der Gesetzgeber das Kündigungsrecht des Mieters formulieren und den im Falle eines vereinbarten längerfristigen Kündigungsverzichts frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt klarstellen wollen (vgl. BT-Drucks. aaO S. 53).

16 Die in § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmte Höchstfrist von vier Jahren ist auch dann maßgeblich, wenn ihr Ende - wie im vorliegenden Fall - auf einen Kalendertag vor dem Ende eines Monats fällt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich aus § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig ist, keine andere Beurteilung. Zwar bestimmt diese Vorschrift nicht lediglich die Zeitspanne, die der Mieter bei einer ordentlichen Kündigung einzuhalten hat, sondern auch den Kündigungstermin als den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Kündigungstermin ist danach - unabhängig von der Länge der eigentlichen Kündigungsfrist - bei der ordentlichen Kündigung jeweils der Ablauf eines Kalendermonats; das folgt ohne weiteres aus dem Wortlaut und Sinn des § 573 c Abs. 1 BGB (vgl. Erman/P. Jendrek, BGB, 11. Aufl., § 573 c Rdnr. 3) und entspricht im Übrigen auch dem praktischen Bedürfnis nach einem möglichst einheitlichen Zeitpunkt für Beginn und Beendigung von Mietverhältnissen (vgl. Senatsbeschluss vom 11. September 2002 – VIII ZR 235/02, NJW-RR 2003, 130 = WuM 2003, 635 unter 2). § 573 c BGB hat jedoch nicht die Zulässigkeit eines Kündigungsverzichts zum Gegenstand (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448, unter II 1 a m.w.Nachw.). Diese Bestimmung führt daher nicht zu einer Verlängerung der in § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB zum Schutz des Mieters bestimmten Höchstfrist für die Dauer eines Kündigungsverzichts. Beginnt die Vierjahresfrist des § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB - wie regelmäßig - nicht am letzten Tag, son-

dern im Laufe eines Kalendermonats, dann kann der Vermieter der - für ihn zwingenden (§ 557 a Abs. 4 BGB) - Bestimmung nur dadurch Rechnung tragen, dass er die gesetzliche Höchstfrist nicht voll ausschöpft, sondern in der entsprechenden Klausel des Mietvertrages mit dem Mieter vereinbart, dass die Frist mit dem letzten Tag des vorhergehenden Monats endet.

17 c) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts enthält § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags einen Kündigungsausschluss bis zum 30. September 2007.

18 aa) Die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht unterliegt der uneingeschränkten revisionsgerichtlichen Überprüfung (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45), weil derartige Kündigungsausschlussklauseln in dieser oder inhaltsgleicher Fassung bundesweit in Formularmietverträgen Verwendung finden (vgl. etwa die dem Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 2/04, WuM 2004, 672 zugrunde liegende Formularklausel). Es handelt sich, wovon die Revision zutreffend ausgeht, um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB. Zwar hat das Berufungsgericht dies - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht festgestellt. Der Senat kann diese Feststellung jedoch selbst treffen. Die Klausel ist Bestandteil eines vom Bund der B. Haus- und Grundbesitzervereine e.V. herausgegebenen Formulars, das für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert und bei Vertragsabschluss von der vom Kläger beauftragten Hausverwaltung verwendet worden ist. Der Beurteilung der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung steht nicht entgegen, dass der Kündigungstermin handschriftlich in das im Formulartext hierfür vorgesehene Leerfeld eingetragen worden ist; gemäß § 305 Abs. 1 Satz 2 BGB kommt es auf die verwendete Schriftart nicht an (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574, unter II 2 b). Dass die Dauer des Kündigungsausschlusses ausgehandelt worden wäre, ist weder festgestellt noch behauptet worden.

19 bb) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragsparteien 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.). Die Klausel in § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags, nach der der Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist erstmals zum 30. September 2007 gekündigt werden kann, regelt einen wechselseitigen, bis zu diesem Zeitpunkt wirkenden Kündigungsverzicht. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, ein Kündigungsausschluss bis zum 30. September 2007 sei der Klausel, bei der auch der in der Fußnote im Vertragsformular enthaltene Hinweis auf die gesetzlich zulässige Frist bei Staffelmietvereinbarungen zu berücksichtigen sei, nicht zu entnehmen. Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters ist die Klausel nur so zu verstehen, dass keine der Parteien das Recht haben soll, das Mietverhältnis mit Wirkung vor dem 30. September 2007 ordentlich zu kündigen. Daraus folgt, dass die - wie ausgeführt - nur bis zum 5. September 2007 zulässige Dauer eines Kündigungsausschlusses zu Lasten des Beklagten (§ 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB) überschritten ist.

20 2. Gemäß § 557 a Abs. 4 BGB ist eine Vereinbarung unwirksam, die - wie im vorliegenden Fall - zum Nachteil des Mieters von § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB abweicht. Es bedarf keiner Entscheidung, ob der Kündigungsverzicht des Mieters nach § 557 a Abs. 4 BGB stets insgesamt oder aber nur hinsichtlich des über die Dauer von vier Jahren hinausgehenden Teils unwirksam ist. Jedenfalls bei einem formularmäßigen Kündigungsausschluss, der die nach § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB höchstzulässige Frist von vier Jahren übersteigt, ergibt sich die gänzliche Unwirksamkeit der Klausel aus § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen be-

nachteiligt (Senatsurteil vom 25. Januar 2006, aaO, unter II 3 b m.w.Nachw.). Eine Aufrechterhaltung der Klausel mit einem nach § 557 a BGB noch zulässigen Inhalt kommt nicht in Betracht, weil eine solche Rückführung der Bestimmung gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion von Formularklauseln verstoßen würde (vgl. Senat, aaO m.w.Nachw.). Um eine geltungserhaltende Reduktion handelt es sich nur dann nicht, wenn sich die Formularklausel nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt (vgl. Senat, aaO). So liegt es bei der hier verwendeten Klausel indessen nicht. Gemäß § 2 Ziff. 1 a des Mietvertrags ist eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erstmals zum 30. September 2007 zulässig. Eine Vorverlegung dieses Kündigungstermins ließe sich nur durch eine sprachliche und inhaltliche Umgestaltung der Klausel erreichen, die mit dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion nicht vereinbar ist.

21 Ist der in § 2 Ziffer 1 a Satz 2 des Mietvertrages vereinbarte Kündigungsausschluss mithin insgesamt unwirksam, hat die mit Schreiben des Beklagten vom 1. Juli 2004 erklärte Kündigung das Mietverhältnis bereits zum 30. September 2004 beendet (§§ 542, 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB).

B. Widerklage

22 Dem Beklagten steht der mit der Widerklage geltend gemachte Anspruch gegenüber dem Kläger auf Freigabe der verpfändeten Mietsicherheit aufgrund der Kautionsvereinbarung zu, weil das Mietverhältnis - wie ausgeführt - beendet ist und nicht festgestellt ist, dass der Kläger Forderungen gegen den Beklagten aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat, zu deren Erfüllung die Verwertung

der Kaution notwendig wäre (Senatsurteil vom 18. Januar 2006 – VIII ZR 71/05 [zur Veröffentlichung vorgesehen], unter II 1 a).

Dr. Beyer Ball Dr. Leimert

Dr. Wolst Dr. Frellesen

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 23.06.2005 - 8 C 116/05 -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.09.2005 - 62 S 230/05 -