BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 247/14

Verkündet am:
7. Oktober 2015
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 537 Abs. 1, § 242 Ba

Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

BGH, Urteil vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14 - LG Duisburg
AG Mülheim an der Ruhr

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird der Beschluss der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 25. Juli 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um den Fortbestand eines Mietverhältnisses.

2 Die Beklagten waren aufgrund eines am 29./30. April 2011 unterzeichneten Mietvertrages seit 1. Mai 2011 Mieter eines Einfamilienhauses der Klägerin in Mülheim an der Ruhr. Die Miete betrug anfänglich 1.450 € netto monatlich und erhöhte sich gemäß § 3 des Mietvertrages jeweils zum 1. Mai der Folgejahre um zwei Prozent. In § 2 Nr. 1 des maschinenschriftlich abgefassten Mietvertrages heißt es zur Laufzeit des Vertrages:

> "Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und läuft fest bis zum 30.04.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 01.05.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden."

3 Vor Abschluss des Mietvertrages hatten sich die Beklagten insoweit bei der Klägerin erkundigt, ob der beabsichtigte Kündigungsausschluss auch im Falle eines arbeitgeberseitig "forcierten" Standortwechsels oder anderen schwerwiegenden Veränderungen der Lebensumstände bindend sei. Nachdem die Klägerin hierzu eine Auskunft ihrer Rechtsanwältin eingeholt und deren Inhalt an die Beklagten weitergeleitet hatte, wonach im Einzelfall bei außergewöhnlichen, nicht vorhersehbaren Umständen ein Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis in Betracht kommen könnte, erklärten die Beklagten ihr Einverständnis mit der vorgesehenen Regelung.

4 Im März 2013 wechselte der Beklagte zu 1 den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in Norddeutschland an. Mit Schreiben vom 27. März 2013 erklärten die Beklagten mit Blick auf die geänderten Lebensumstände die "fristgerechte Kündigung" des Mietvertrages zum 30. Juni 2013. Zu diesem Zeitpunkt stellten sie die Mietzahlungen ein, räumten das Anwesen und gaben der Klägerin die Schlüssel zurück.

5 Die Klägerin akzeptierte die vorzeitige Kündigung der Beklagten nicht, erklärte sich aber bereit, sie bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Der Nachmieter müsse allerdings - ebenso wie die Beklagten vor Vertragsschluss - eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Mit der Einschaltung eines Maklers durch die Beklagten sei sie

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

grundsätzlich einverstanden, sie sei aber nicht bereit, die ihr übersandte Provisionsvereinbarung mit dem von den Beklagten eingeschalteten Maklerbüro zu unterzeichnen.

6 Im Januar 2014 baten die Beklagten um Mitteilung eines Besichtigungstermins für einen zwischenzeitlich gefundenen Mietinteressenten. Die Klägerin, die in 120 Kilometern Entfernung vom Mietobjekt lebt, verwies darauf, dass sie erst nach Eingang und Prüfung der von den Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Der Interessent lehnte die Erteilung der geforderten Auskünfte ab.

7 Erstinstanzlich hat die Klägerin zuletzt die Zahlung von 5.664 € (Miete für die Monate Juli bis September 2013) nebst Zinsen sowie die Feststellung beantragt, dass das Mietverhältnis bis mindestens zum 30. April 2015 fortbestehe und die Kündigung der Beklagten vom 27. März 2013 (zum 30. Juni 2013) unwirksam sei. Das Amtsgericht hat die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung verurteilt und unter Abweisung des weitergehenden Feststellungsantrags festgestellt, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis bis 30. April 2014 fortbesteht und insoweit nicht durch die Kündigung vom 27. März 2013 beendet worden ist. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den nicht zuerkannten Teil des Feststellungsbegehrens weiter.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

10 Das Mietverhältnis der Parteien sei zwar durch die Kündigung der Beklagten vom 27. März 2013 nicht beendet worden, weil die Parteien in § 2 des Mietvertrages das Recht zur ordentlichen Kündigung wirksam für die Dauer von vier Jahren bis zum 30. April 2015 ausgeschlossen hätten. Ein solcher Kündigungsausschluss könne nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, NJW 2012, 521) auch durch Formularvertrag wirksam vereinbart werden, so dass es keiner Entscheidung bedürfe, ob es sich um eine Individualvereinbarung handele.

11 Das Mietverhältnis habe aber zum 30. April 2014 geendet, weil die Beklagten mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) so zu stellen seien, als sei zu diesem Zeitpunkt ein Nachmieter gefunden worden.

12 Ob und inwieweit ein Vermieter verpflichtet sei, nach § 242 BGB bei Stellung eines geeigneten Nachmieters einen Mietaufhebungsvertrag abzuschließen und den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen, hänge von den Umständen des Einzelfalles ab und setze voraus, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Vertragsaufhebung habe und dem Vermieter ein geeigneter und zumutbarer Ersatzmieter gestellt werde.

13 Ein berechtigtes Interesse sei hier zu bejahen, weil der Beklagte zu 1 sich beruflich habe verändern wollen und der neue Arbeitsplatz von dem Miet-

objekt aus nicht mehr täglich zu erreichen gewesen sei. Dass der Arbeitsplatzwechsel auf einer freien Entscheidung des Beklagten zu 1 beruhe, stehe einem berechtigten Interesse an der Aufhebung des Mietvertrags nicht entgegen.

14 Die Beklagten hätten zwar keinen Nachmieter gestellt. Die Verpflichtung zur Benennung eines Ersatzmieters entfalle aber, wenn der Vermieter dem Mieter die Suche nach einem geeigneten Nachmieter derart erschwere, dass er sie nahezu unmöglich mache und damit vereitele. In diesem Fall verhalte sich der Vermieter widersprüchlich, da er einerseits dem Mieter gegenüber großzügig erkläre, dieser dürfe einen Nachmieter präsentieren, andererseits aber die Suche des Mieters "boykottiere".

15 Hiervon sei vorliegend auszugehen. Die Klägerin habe die Anforderungen an die Stellung eines Nachmieters gezielt so hoch geschraubt, dass diese nicht zu erfüllen gewesen seien. Sie habe nämlich eine Besichtigung des Objekts davon abhängig gemacht, dass zuvor ein "Statement" durch potentielle Interessenten abgegeben werde, Unterlagen über Einkommensverhältnisse überreicht würden und zugesichert werde, dass der Mietvertrag so, wie ihn die Beklagten abgeschlossen hätten, akzeptiert werde. Diese Anforderungen seien überzogen und von vornherein darauf gerichtet gewesen, die Stellung eines Nachmieters zu verhindern, und hätten dazu geführt, dass potentielle Interessenten spätestens bei Anforderung dieser Unterlagen davon Abstand genommen hätten, sich für das Mietobjekt zu interessieren. In dieses Bild passe auch, dass die Klägerin den Beklagten untersagt habe, von ihr angefertigte Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden und das Firmenschild eines Maklers an dem Objekt anzubringen, durch das die Vermietbarkeit erleichtert werde. Die Beklagten seien nach § 242 BGB daher so zu stellen, als wäre ein Nachmieter zum 30. April 2014 gefunden worden.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der Fortbestand des Mietverhältnisses der Parteien bis mindestens 30. April 2015 nicht verneint werden.

17 Allerdings wäre der in § 2 des Mietvertrages vereinbarte Kündigungsausschluss - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - bereits wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB), wenn es sich dabei um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelte. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, so dass für das Revisionsverfahren zugunsten der Klägerin zu unterstellen ist, dass der Kündigungsausschluss individualvertraglich vereinbart oder jedenfalls im Sinne von § 305 Abs. 1 BGB ausgehandelt wurde.

18 Im Übrigen hat das Berufungsgericht bei seiner Würdigung, die Klägerin habe die Suche eines Nachmieters treuwidrig vereitelt, wesentliche Umstände außer Acht gelassen und verkannt, dass die Suche nach einem geeigneten Nachmieter allein dem Mieter obliegt, wenn er - wie hier die Beklagten - wegen nicht vorhergesehener besonderer Umstände eine vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis begehrt.

19 1. Im Ansatzpunkt zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass ein Kündigungsausschluss für die Dauer von längstens vier Jahren auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden kann. Nach der vom Berufungsgericht insoweit nicht ausreichend berücksichtigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss die Kündigung aber jedenfalls zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages möglich sein. Eine Formularklausel, die das nicht gewährleistet, ist wegen unangemessener Be-

nachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 BGB insgesamt unwirksam (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10, NJW 2011, 597 Rn. 14 ff.).

20 Die Regelung in § 2 des Mietvertrages geht zum Nachteil der Beklagten über diese Grenze hinaus, indem sie eine Kündigung erstmals nach dem 30. April 2015 ermöglicht. Die Kündigung kann nach dieser Regelung frühestens zum Ablauf des 31. Juli 2015 erklärt werden, so dass die Bindung des Mieters mehr als vier Jahre seit Vertragsabschluss betragen würde. Sofern es sich bei § 2 des Mietvertrags um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelte, wäre der Kündigungsausschluss deshalb - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - insgesamt unwirksam und hätte die ordentliche Kündigung vom 27. März 2013 mithin das Mietverhältnis bereits zum Ablauf des 30. Juni 2013 beendet.

21 Sollte es sich bei § 2 des Mietvertrages hingegen um eine Individualvereinbarung handeln, wäre zwar die angesichts der gleichzeitigen Staffelmietvereinbarung höchstens zulässige Dauer des Kündigungsausschlusses gleichfalls überschritten. Denn gemäß § 557a Abs. 3 BGB kann bei einer Staffelmiete ein Kündigungsausschluss längstens in der Weise vereinbart werden, dass die Kündigung erstmals auf den Zeitpunkt erfolgt, zu dem seit Vertragsschluss vier Jahre abgelaufen sind. Hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (§ 557a Abs. 4 BGB). Dies würde bei einer Individualvereinbarung aber lediglich zur Teilunwirksamkeit des Kündigungsausschlusses insoweit führen, als die Höchstfrist des § 557a Abs. 3 BGB überschritten ist (vgl. Senatsurteil vom 14. Juni 2006 - VIII ZR 257/04; NJW 2006, 2696 unter II 1 b bb). Die Beklagten hätten in diesem Fall das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. April 2015 kündigen können.

22 2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch im Falle eines individualvertraglich vereinbarten Kündigungsausschlusses nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Denn die Würdigung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe die Stellung eines Nachmieters vereitelt und müsse sich deshalb so behandeln lassen, als sei zum 30. April 2014 ein zumutbarer Nachmieter gefunden worden, ist ebenfalls von Rechtsfehlern beeinflusst.

23 a) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die Beklagten bei Stellung eines geeigneten und zumutbaren Nachmieters die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen konnten. Dies ergibt sich schon daraus, dass die Klägerin sich im Anschluss an die Kündigung der Beklagten hiermit ausdrücklich einverstanden erklärt hat. Entgegen der Auffassung der Revision bedarf es deshalb keiner Entscheidung dazu, welche Anforderungen an das berechtigte Interesse des Mieters an einer vorzeitigen Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis zu stellen sind, wenn der Mieter einen Arbeitsplatzwechsel, der einen Umzug erforderlich macht, selbst herbeigeführt hat.

24 b) Einen geeigneten Nachmieter haben die Beklagten aber nicht gestellt. Anders als das Berufungsgericht meint, fällt der Klägerin insoweit auch kein rechtsmissbräuchliches Verhalten zur Last.

25 aa) Zwar ist die tatrichterliche Würdigung, ob ein Verhalten als rechtsmissbräuchlich zu bewerten ist, revisionsrechtlich nur eingeschränkt daraufhin überprüfbar, ob der Tatrichter den Sachverhalt zutreffend festgestellt hat, ob er den unbestimmten Rechtsbegriff des Rechtsmissbrauchs richtig erfasst hat und ob seine Wertung gegen Denk- oder Erfahrungssätze verstößt (vgl. Senatsurteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, NJW 2015, 1087 Rn. 16 mwN, zur Veröf-

fentlichung in BGHZ 204, 145 vorgesehen). Einer Prüfung an diesem Maßstab hält das Berufungsurteil jedoch nicht stand.

26 bb) Das Berufungsgericht hat verkannt, dass es allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachfolger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt. Denn der Mieter trägt gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache. Es ist deshalb allein seine Sache, einen geeigneten Nachfolger zu suchen, den Vermieter über die Person des Nachfolgers aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Der Vermieter ist demgegenüber nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken.

27 Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, hatten sich deshalb allein die Beklagten - gegebenenfalls unter Einschaltung eines Maklers oder eines anderen Dritten - um Mietinteressenten zu bemühen, erforderliche Besichtigungstermine durchzuführen sowie - in gleicher Weise wie von den Beklagten bei ihrer Anmietung verlangt - Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit vorzuschlagender Nachmieter anzufordern und der Klägerin zu übermitteln. Der Hinweis der Revisionserwiderung, dass der Vermieter einen Untermieter nicht wegen fehlender Bonität ablehnen dürfe, weil der Hauptmieter weiter für die Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag hafte, ist unbehelflich, denn die Beklagten haben von der Klägerin nicht die Erlaubnis zu einer Untervermietung erbeten, sondern die Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt, so dass es wegen des damit verbundenen Wegfalls der Mithaftung der Beklagten entscheidend auf die Bonität des neuen Mieters ankam.

28 (1) Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aufgaben- und Risikoverteilung kann es der Klägerin nicht als widersprüchliches oder sonst rechtsmissbräuchliches Verhalten angelastet werden, dass sie die Durchführung von Besichtigungsterminen, die für sie mit einer Anreise von 120 Kilometern verbunden gewesen wäre, von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht hat. Das Berufungsgericht hat insoweit außer Acht gelassen, dass es den Beklagten frei gestanden hat, vor der Räumung des Mietobjekts auch ohne Vorauswahl selbst Besichtigungstermine durchzuführen oder zu diesem Zweck die Schlüssel für das Anwesen zurückzuverlangen. Dass die Klägerin entsprechende Bemühungen der Beklagten behindert hätte, ist weder festgestellt noch sonst ersichtlich.

29 (2) Entgegen der Würdigung des Berufungsgerichts hat die Klägerin die Suche der Beklagten nach einem Nachmieter auch nicht dadurch vereitelt, dass sie ihnen untersagt hat, im Garten ein Hinweisschild eines Maklers aufzustellen und im Rahmen der Suche nach einem Nachmieter die von ihr gefertigten Fotos, Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden. Denn die Klägerin war auch mit Rücksicht auf Treu und Glauben weder gehalten, den Beklagten die Verwendung des vorhandenen Datenmaterials zu gestatten noch Werbemaßnahmen eines Maklers auf ihrem Grundstück zu dulden oder hinzunehmen, dass auf diese Weise die Aufmerksamkeit Dritter auf den Leerstand des Anwesens gelenkt würde. Im Übrigen ist bereits nicht ersichtlich, dass das Verhalten der Klägerin die Nachmietersuche der Beklagten nennenswert beeinträchtigt hätte. Diese hätten die Wohnung etwaigen Interessenten schon im Vorfeld selbst zeigen können. Die in der mündlichen Verhandlung vom 15. Januar 2014 von den Beklagten - pauschal erhobene und nicht unter Beweis gestellte - Behauptung, die Klägerin habe verboten, Mietinteressenten auch nur die Adresse des Anwesens zu nennen oder ihnen Fotos vorzulegen, ist - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - schon nicht unstreitig gewesen. Denn die

Klägerin hat diese Behauptung vielmehr, wie die Revision mit Recht geltend macht, in derselben Verhandlung mit dem (zuvor erhobenen) Hinweis, sie habe lediglich vor der Anreise zum Mietobjekt wissen wollen, mit wem sie es zu tun habe, zumindest konkludent bestritten.

III.

30 Nach alledem kann der angefochtene Beschluss keinen Bestand haben; er ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch. In der neu eröffneten Berufungsverhandlung wird sich das Berufungsgericht gegebenenfalls auch mit der Anschlussberufung der Beklagten zu befassen haben.

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Mülheim an der Ruhr, Entscheidung vom 12.03.2014 - 13 C 797/13 -
LG Duisburg, Entscheidung vom 25.07.2014 - 13 S 94/14 -