BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 324/02

Verkündet am:
18. Juni 2003
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 61 des Landgerichts Berlin vom 16. September 2002 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 29. August 1984 mieteten die Kläger von der Rechtsvorgängerin des Beklagten eine Wohnung in B. § 2 des Mietvertrages hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"**§ 2 - Mietzeit und ordentliche Kündigung**

1. a) Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.84, es läuft auf unbestimmte Zeit. Kündigungsfristen siehe 2.

~~b) Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... . Es verlängert sich jedoch jeweils um ..... Monate - um ..... Jahre, wenn es nicht gekündigt ist. Kündigungsfristen siehe 2.~~

~~c) Das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit abgeschlossen.~~

~~Es beginnt am ..... 19 .... und endet am ..... 19 ... ohne, daß es einer Kündigung bedarf.~~

d) ~~Die Wohnung ist zu nur vorübergehendem Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen ..... Sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluß dieses Monats s c h r i f t l i c h gekündigt werden.~~

2. Kündigungsfristen zu 1.a) und 1.b): Die Kündigungsfrist beträgt

   3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,

   6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,

   9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,

   12 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 10 Jahre vergangen sind."

Die Kläger kündigten mit Schreiben vom 1. September 2001 das Mietverhältnis mit Wirkung zum 30. November 2001. Die vom Beklagten beauftragte Hausverwaltung wies die Kündigung mit der Begründung als nicht fristgerecht zurück, das Mietverhältnis ende aufgrund der Kündigung erst mit Ablauf des 31. August 2002.

Die Kläger haben die Feststellung begehrt, daß das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die Kündigung vom 1. September 2001 mit Ablauf des 30. November 2001 beendet ist. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision, mit der die Kläger ihren Feststellungsantrag weiterverfolgen.

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:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt (abgedruckt in WuM 2002, 607 = NZM 2002, 907):

Die am 3. September 2001 zugegangene Kündigung der Kläger habe das Mietverhältnis der Parteien nicht zum 30. November 2001 beendet. Zwar gelte im Falle einer nach dem 1. September 2001 zugegangenen Kündigung grundsätzlich die in § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Frist von drei Monaten. Die Anwendung dieser Vorschrift sei hier aber durch § 2 des Mietvertrages vom 29. August 1984 ausgeschlossen, aus dem sich eine Kündigungsfrist von einem Jahr ergebe. Diese Vertragsbestimmung sei nicht gemäß § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB finde § 573 c Abs. 4 BGB im vorliegenden Fall keine Anwendung, weil die in dem Mietvertrag unter § 2 aufgeführten Kündigungsfristen vor dem 1. September 2001 "durch Vertrag vereinbart" worden seien. Dem stehe nicht entgegen, daß es sich bei der Regelung der Kündigungsfristen in § 2 des Mietvertrages um eine Formularklausel handele, die lediglich den Inhalt der damaligen gesetzlichen Regelung der Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 BGB a.F.) wiedergebe.

II.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision der Kläger hat keinen Erfolg.

Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Kündigung der Kläger vom 1. September 2001 das Mietverhältnis nicht bereits zum 30. November 2001, sondern erst zum 31. August 2002 beendete. Nach § 2

Nr. 2 des Mietvertrages vom 29. August 1984 betrug die Kündigungsfrist zwölf Monate, weil seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen waren. Diese Formularklausel ist nicht nach § 573 c Abs. 4 BGB deshalb unwirksam, weil die aus dem Vertrag sich ergebende Kündigungsfrist von der Kündigungsfrist nach § 573 c Abs. 1 BGB zum Nachteil des Mieters abweicht. Denn § 573 c Abs. 4 BGB findet nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB auf den vorliegenden Fall keine Anwendung, weil die Kündigungsfristen in § 2 Nr. 2 des Mietvertrages vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind. Die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB ist, wie der Senat im Parallelverfahren entschieden hat, nicht einschränkend dahin auszulegen, daß § 573 c Abs. 4 BGB auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die - wie hier - hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergeben, anzuwenden wäre (Senatsurteil vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Dr. Frellesen