BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 367/04

Verkündet am:
22. Juni 2005
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 22. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

> Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Hagen vom 10. November 2004 aufgehoben. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Schwerte vom 22. Juli 2004 wird zurückgewiesen.
>
> Die Beklagten tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.
>
> Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit schriftlichem Vertrag vom 17. Juli 1996 mieteten die Beklagten eine Wohnung in S. , die im Eigentum der Kläger, einer Erbengemeinschaft, steht. Das Mietverhältnis begann am 1. August 1996. § 2 Nr. 1 des Vertrages enthielt folgende vorformulierte Regelung:

> "Es (gemeint: Das Mietverhältnis) läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teilnehmer unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist[2], die für beide Vertragsteile verbindlich ist, zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden."

Fußnote 2 lautet auszugsweise:

"Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt:

a) für Wohnraum gemäß § 565 BGB:

3 Monate, wenn das Mietverhältnis weniger als 5 Jahre gedauert hat;

6 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 5 Jahre, aber noch keine 8 Jahre gedauert hat;

9 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 8 Jahre, aber noch keine 10 Jahre gedauert hat;

..."

Mit Schreiben vom 23. Juni 2003 kündigten die Beklagten das Vertragsverhältnis zum 30. September 2003. Die Kläger widersprachen mit Schreiben vom 25. Juni 2003. Sie wiesen darauf hin, gemäß Vertrag vom 17. Juli 1996 ende das Mietverhältnis, weil es mehr als 5 Jahre, aber noch keine 8 Jahre gedauert habe, aufgrund der Kündigung der Beklagten erst zum 31. Dezember 2003. Da die Beklagten die Miete für die Monate August 2003 bis einschließlich Dezember 2003 in Höhe von je 498 € monatlich nicht zahlten, haben die Kläger Mahnbescheide erwirkt. Nach deren Zustellung zahlten die Beklagten am 14. April, 10. Mai und 11. Juni 2004 jeweils 100 €; insoweit haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat die zwischenzeitlich ergangenen Vollstreckungsbescheide antragsgemäß in Höhe von 2.490 € nebst Zinsen abzüglich der drei Zahlungen á 100 € aufrechterhalten. Auf die Berufung der Beklagten, mit der sich diese lediglich gegen die Inanspruchnahme für die Miete von Oktober bis Dezember 2003 gewandt haben, hat das Landgericht in diesem Umfang das

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

Urteil des Amtsgerichts abgeändert, die Vollstreckungsbescheide aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Über die Revision der Kläger war antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden. Inhaltlich beruht dieses Urteil aber nicht auf einer Säumnisfolge, sondern auf der Prüfung des gesamten noch erheblichen Sach- und Streitstandes (vgl. BGHZ 37, 79, 81 f.).

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Aufgrund der Kündigung durch die Beklagten vom 23. Juni 2003 habe das Mietverhältnis am 30. September 2003 geendet. Die Kündigungsfrist für die Beklagten sei nach § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB in der nunmehr geltenden Fassung zu bestimmen. Denn als Übergangsregelung für diese Vorschrift sei Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB einschlägig.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Mietverhältnis der Parteien endete aufgrund der Kündigung der Beklagten erst zum 31. Dezember 2003, weil nach § 2 Nr. 1 des Mietvertrags eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten war. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist § 573 c Abs. 4 BGB, wonach eine zum Nachteil des Mieters von der dreimonatigen Kündigungsfrist gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1

BGB abweichende Vereinbarung unwirksam ist, nicht auf die im Mietvertrag der Parteien getroffene Vereinbarung anzuwenden (Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB).

1. Zutreffend ist das Landgericht allerdings davon ausgegangen, daß die Parteien eine Vereinbarung über Kündigungsfristen im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB getroffen haben. Nach dieser Übergangsvorschrift zum Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) ist § 573 c Abs. 4 BGB auf Vereinbarungen über Kündigungsfristen, die vor dem 1. September 2001 getroffen wurden, nicht anzuwenden. Eine solche Vereinbarung konnte auch dadurch zustande kommen, daß im vorformulierten Vertragstext auf eine Regelung durch eine Fußnote verwiesen wird, in welcher die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergegeben werden (Senat, Urteil vom 10. März 2004 - VIII ZR 64/03, NJW 2004, 1447 unter II). Die Änderung des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB durch das Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 26. Mai 2005 (BGBl. I S. 1425), durch die der in dieser Vorschrift geregelte Bestandsschutz auf individualvertragliche Vereinbarungen beschränkt wird, betrifft lediglich Kündigungen, die ab 1. Juni 2005 zugehen.

2. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB sei vorliegend nicht anzuwenden, weil die Beklagten die Kündigung erst nach dem 1. Januar 2003 erklärt haben. Zwar bestimmt Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB, daß auf Dauerschuldverhältnisse vom 1. Januar 2003 an das Bürgerliche Gesetzbuch in der dann geltenden Fassung anzuwenden ist. Der Senat hat jedoch nach Erlaß des Berufungsurteils entschieden, daß die in Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB enthaltene Übergangsregelung nicht mit Wirkung ab 1. Januar 2003 durch Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB verdrängt wird (Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 155/04, NJW 2005, 1572 unter II 2 b).

III.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben, und die Entscheidung des Amtsgerichts ist, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf, im Umfang der Anfechtung wiederherzustellen (§§ 562, 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Hermanns