BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 388/12

Verkündet am:
10. Juli 2013
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 575 Abs. 1 Satz 2

Zur ergänzenden Vertragsauslegung im Falle der Unwirksamkeit einer Befristung des Mietvertrags.

BGH, Urteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12 - LG Waldshut-Tiengen
AG Waldshut-Tiengen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 2013 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

> Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Waldshut-Tiengen vom 8. November 2012 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist.
>
> Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete von der Klägerin ab 1. November 2004 eine Wohnung. Zur Mietzeit enthält der Vertrag folgende individualvertraglich vereinbarte Bestimmung:

> "Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1. 11. 2004 und endet am 31. 10. 2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption."

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. August 2011, ferner im Laufe des Rechtsstreits mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 fristlos.

3 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der Beklagte sei zur Räumung der von der Klägerin angemieteten Wohnung verpflichtet, weil die mit Schreiben vom 28. Februar 2011 erklärte Eigenbedarfskündigung das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis zum 31. August 2011 beendet habe.

7 Die im Mietvertrag vorgesehene Befristung des Mietverhältnisses stehe der Kündigung nicht entgegen. Denn die Befristung sei wegen Verstoßes gegen § 575 BGB unwirksam, so dass die Parteien einen unbefristeten und somit ordentlich kündbaren Mietvertrag abgeschlossen hätten. Dass die Befristung auf Wunsch des Beklagten in den Vertrag aufgenommen worden sei und die Bestimmung des § 575 BGB dem Schutz des Mieters diene, ändere an dieser Rechtslage nichts.

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

8 Die Befristung könne angesichts des eindeutigen Wortlauts nicht dahin ausgelegt werden, dass ein beiderseitiger Kündigungsausschluss vereinbart sei, zumal eine derart lange Bindungsdauer - unter der Berücksichtigung der zweimaligen Option 13 Jahre - auch bei der hier vorliegenden Individualvereinbarung mit der Konzeption des Gesetzes nicht vereinbar sei.

9 Es verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin auf die Unwirksamkeit der Befristung berufe. Zwar sei nicht zu verkennen, dass § 575 BGB dem Mieterschutz diene und der Verstoß gegen diese Norm dazu führe, dass das Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters beendet werde. Gleichwohl sei der Klägerin die Berufung auf § 575 BGB nicht versagt, denn anderenfalls wäre durch die unwirksame Befristung nur die Kündigung des Vermieters ausgeschlossen, was nicht dem Willen der Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrags entspreche. Dass der von der Klägerin geltend gemachte Eigenbedarf nicht bestehe, habe der Beklagte in der Berufungsinstanz nicht vorgebracht. Auf die Wirksamkeit der weiteren, kurz vor der Berufungsverhandlung erklärten fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs komme es deshalb nicht an.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Räumung der dem Beklagten vermieteten Wohnung nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass durch die Unwirksamkeit der vereinbarten Befristung des Mietvertrages eine ausfüllungsbedürftige Lücke im Vertrag entstanden ist. Diese Lücke ist durch eine ergänzende Vertragsauslegung dahin zu schließen, dass anstelle der unwirksamen Befristung für deren Dauer ein bei-

derseitiger Kündigungsverzicht tritt. Die während der Dauer dieses Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung der Klägerin ist daher unwirksam.

11 1. Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die im Mietvertrag vorgesehene Befristung unwirksam ist. Denn die Befristung eines Mietvertrags über Wohnraum ist gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nur zulässig, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnraum für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen will oder die Absicht hat, die Räume zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, so dass die Befristung unwirksam ist. Gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt der Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

12 2. Infolge der Unwirksamkeit der vereinbarten Befristung ist eine planwidrige Vertragslücke entstanden, die im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen ist.

13 a) Die Parteien haben mit der Befristung des Vertrages eine beiderseitige langfristige Bindung bezweckt. Dies ergibt sich daraus, dass die Befristung auf Wunsch des Beklagten aufgenommen worden ist, der sich durch eine feste Vertragslaufzeit mit Verlängerungsoption eine lange Mietzeit sichern wollte und deshalb in Kauf genommen hat, dass er während der festen Vertragslaufzeit auch selbst nicht ordentlich kündigen kann. Mit diesem Wunsch des Beklagten nach einer beiderseitigen Bindung für die Dauer von sieben Jahren (mit einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit um jeweils drei Jahre) hat sich die Klägerin durch die Aufnahme der Befristung in den Mietvertrag einverstanden erklärt. Sie hat damit gleichfalls eine langfristige Bindung beider Seiten gewollt.

14 b) Durch die Unwirksamkeit der vereinbarten Befristung ist im vertraglichen Regelungsgefüge eine Lücke eingetreten, weil die bezweckte langfristige Bindung beider Parteien entfallen ist. Das dispositive Recht, nach dem das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt (§ 575 Abs. 1 Satz 2 BGB) und somit innerhalb der Fristen des § 573c BGB ordentlich gekündigt werden kann, wird dem Willen der Parteien nicht gerecht.

15 Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung enthält § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB keine abschließende, eine ergänzende Vertragsauslegung verbietende gesetzliche Regelung der Folgen einer unwirksamen Befristung. Denn mit der Neuregelung des Zeitmietvertrages verfolgte der Gesetzgeber nicht das Ziel, die Möglichkeit einer langfristigen Bindung der Mietparteien an den Vertrag zu beschränken. Es ging vielmehr darum, dass durch die Beschränkung der Befristungsgründe ein Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungs- und Mieterhöhungsvorschriften ausgeschlossen werden sollte. Langfristige Bindungen der Vertragsparteien, zum Beispiel durch einen Kündigungsausschluss, sollten hingegen weiterhin möglich sein (BT-Drucks. 14/4553, S. 69; Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448 unter II 2).

16 c) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine planwidrige Regelungslücke unter Berücksichtigung dessen zu schließen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre (Senatsurteile vom 12. Juli 1989 - VIII ZR 297/88, NJW 1990, 115 unter III 1 c, sowie vom 14. März 2012 - VIII ZR 113/11, BGHZ 192, 372 Rn. 24). Danach ist die Lücke hier dahin zu schließen, dass an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht in der Weise tritt, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit (beziehungsweise bei Ausübung der Option zum

Ablauf des entsprechenden zusätzlichen Zeitraums) möglich ist. Auf diese Weise wird das von beiden Parteien erstrebte Ziel der langfristigen Bindung erreicht.

17 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann ein Kündigungsausschluss im Wege der Individualvereinbarung auch für einen Zeitraum vereinbart werden, der über die bei einer allgemeinen Geschäftsbedingung höchstens zulässige Frist von vier Jahren deutlich hinausgeht (vgl. Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, aaO sowie vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 98/10, NJW 2011, 59 Rn. 25). Insoweit gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit, der auch eine langfristige Bindung - wie hier der Klägerin von bis zu 13 Jahren bei Ausübung der Optionen durch den Beklagten - ermöglicht, soweit nicht - wofür hier keine Anhaltspunkte bestehen - die Grenze des § 138 BGB überschritten ist. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist das Eigentumsgrundrecht des Vermieters nicht tangiert, wenn er sich mit einer Individualvereinbarung auf eine Bindung von bis zu 13 Jahren einlässt, die nur unter den Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung vorzeitig beendet werden kann.

III.

18 Nach alledem kann des Urteil des Berufungsgerichts insoweit, als zum Nachteil des Beklagten entschieden worden ist, keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu der weiteren (fristlosen) Kündigung der Klägerin getroffen hat. Der Rechtsstreit ist daher zur neuen Verhandlung und

Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Frellesen Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 29.06.2012 - 7 C 280/11 -
LG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 08.11.2012 - 2 S 39/12 -