BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 27/04

Verkündet am:
6. April 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AGBG § 9 Abs. 1 (jetzt BGB § 307 Abs. 1 Satz 1) Bb, Ci
BGB § 573c

In einem Mietvertrag über Wohnraum ist ein - auch beiderseitiger - formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt.

BGH, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04 - LG Braunschweig
AG Braunschweig

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 2. Februar 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

> Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 23. Dezember 2003 wird zurückgewiesen.
>
> Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger mietete mit schriftlichem Vertrag vom 31. Oktober 2001 ab dem folgenden Tag von dem Beklagten eine Wohnung in dem Haus B. Straße in B. . Die Parteien vereinbarten eine monatliche Miete von 300 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 100 €. In § 2 des von dem Beklagten gestellten Formularvertrages ist unter der Überschrift "Mietdauer (Zutreffendes ankreuzen)" die Nr. 3 angekreuzt, die wie folgt lautet:

> "Vertrag auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsverzicht
>
> Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 5 Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraums von 5 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der

Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt."

In diesem Text ist die Zahl 5 jeweils handschriftlich in eine durch einen Unterstrich gekennzeichnete Leerstelle eingefügt. Mit Schreiben vom 2. November 2001 kündigte der Kläger das Mietverhältnis "zum nächstmöglichen Zeitpunkt, d.h. bis spätestens 31.01.2002". Am 31. Januar 2002 übergab er dem Beklagten die Wohnungsschlüssel. Dieser vermietete die Wohnung ab Mitte März 2002 an einen neuen Mieter.

In dem vorliegenden Rechtsstreit nimmt der Kläger den Beklagten auf Rückzahlung der von ihm geleisteten Mietsicherheit sowie der seither angefallenen Zinsen in Anspruch. Insgesamt begehrt er Zahlung von 910,50 € nebst Prozeßzinsen. Der Beklagte rechnet unter anderem in Höhe von 600 € mit der von ihm beanspruchten Miete für den Monat Februar und die erste Hälfte des Monats März 2002 auf. Die Parteien streiten insbesondere darüber, ob der Kündigungsverzicht in § 2 Nr. 3 des Mietvertrages wirksam und dementsprechend die Kündigung des Klägers unwirksam ist.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten, mit der dieser unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Abweisung der Klage begehrt hat, soweit er zur Zahlung von mehr als 310,50 € verurteilt worden ist, zurückgewiesen. Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgt der Beklagte sein zweitinstanzliches Begehren weiter.

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, dessen Urteil in WuM 2004, 158 abgedruckt ist, hat ausgeführt:

In Übereinstimmung mit der Auffassung des Amtsgerichts sei der von den Parteien vereinbarte befristete Kündigungsverzicht unwirksam. § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB erkläre eine Kündigungsfrist von drei Monaten für zulässig und verbiete in Abs. 4 eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung. Der Wortlaut des Gesetzes sei eindeutig. Soweit in der Begründung zum Mietrechtsreformgesetz eine andere Ansicht geäußert worden sei, beruhe dies auf einem Flüchtigkeitsfehler und sei nicht bindend. Das solle grundsätzlich schon deshalb so sein, damit Gesetze auch von Nichtjuristen verstanden werden könnten.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, so daß die Revision zurückzuweisen ist. Zu Recht ist das Berufungsgericht - unausgesprochen - davon ausgegangen, daß der Anspruch des Klägers auf Rückzahlung der von ihm erbrachten Mietsicherheit (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht in Höhe von 600 € durch die Aufrechnung des Beklagten gemäß §§ 387, 389 BGB erloschen ist. Dem Beklagten steht der insoweit zur Aufrechnung gestellte Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung der Miete für den Monat Februar und die erste Hälfte des Monats März 2002 nicht zu, weil der Mietvertrag der Parteien durch die schriftliche Kündigung des Klägers vom 2. November 2001 gemäß §§ 542 Abs. 1, 573c Abs. 1 BGB mit Ablauf des 31. Januar 2002 beendet worden ist.

Die Kündigung war dem Kläger nicht durch den Kündigungsverzicht in § 2 Nr. 3 des Mietvertrages verwehrt.

1. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, daß der vorbezeichnete Kündigungsverzicht gemäß § 573c Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 BGB unwirksam ist.

Wie dem Berufungsgericht bei Erlaß des angefochtenen Urteils am 23. Dezember 2003 noch nicht bekannt war, hat der Senat am Tag zuvor entschieden, daß die Vereinbarung eines zeitlich begrenzten Ausschlusses des Kündigungsrechts durch eine Individualvereinbarung weder gegen § 573c Abs. 4 BGB noch gegen § 575 Abs. 4 BGB verstößt (Urteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448). § 573c Abs. 4 BGB ist danach schon deshalb nicht einschlägig, weil die Vorschrift lediglich die Kündigungsfrist regelt und somit ein Bestehen des - hier gerade streitigen - Kündigungsrechts voraussetzt (Senatsurteil, aaO unter II 1a). Auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes spricht gegen ein Verbot von Kündigungsausschlußvereinbarungen. Vielmehr geht die Begründung des Regierungsentwurfs zu § 575 BGB davon aus, daß das ordentliche Kündigungsrecht für einen vertraglich festgelegten Zeitraum beiderseits ausgeschlossen werden kann (BT-Drucks. 14/4553 S. 69; Senatsurteil, aaO unter II 1 b).

Im Anschluß daran hat der Senat inzwischen mehrfach entschieden, daß auch ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluß in einem Formularmietvertrag grundsätzlich wirksam ist (Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, NJW 2004, 3117; Urteil vom 14. Juli 2004 - VIII ZR 294/03, WuM 2004, 543; Urteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 2/04, WuM 2004, 672). Da der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, daß nach der Reform des Mietrechts weiterhin die Möglichkeit besteht, das Recht zur ordentlichen Kündigung

bei einem unbefristeten Mietvertrag für einen bestimmten, vertraglich festgelegten Zeitraum auszuschließen, liegt eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht vor. § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB greift aus dem gleichen Grund nicht ein. Insbesondere schließt danach der Zweck des § 573c Abs. 4 BGB, die Mobilität und Flexibilität des Mieters zu sichern, einen Kündigungsverzicht nicht aus (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003, aaO unter II 1 c; Senatsurteil vom 30. Juni 2004, aaO unter II 1). Letztlich hat der Senat in einem formularmäßigen beiderseitigen Ausschluß des Kündigungsrechts für ein bis zwei Jahre auch keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB gesehen (Senatsurteile vom 30. Juni, 14. Juli und 6. Oktober 2004, aaO). Mit dieser Rechtsprechung ist die Annahme des Berufungsgerichts, der Kündigungsverzicht in § 2 Nr. 3 des Mietvertrags der Parteien sei schon gemäß § 573c Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 BGB unwirksam, nicht zu vereinbaren.

2. Das Berufungsurteil stellt sich jedoch aus einem anderen Grund im Ergebnis als richtig dar (§ 561 ZPO). § 2 Nr. 3 des Mietvertrages der Parteien ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam, weil die Dauer des formularmäßigen Kündigungsverzichts von fünf Jahren den Kläger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

a) Nach Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB findet hier noch das AGB-Gesetz Anwendung, weil der Mietvertrag der Parteien am 31. Oktober 2001 und damit vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 1. Januar 2002 geschlossen worden ist und das Mietverhältnis vor dem 1. Januar 2003 endete.

b) Bei der Regelung in § 2 Nr. 3 des formularmäßigen Mietvertrages handelt es sich um eine von dem Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbe-

dingung im Sinne von § 1 AGBG (jetzt § 305 BGB). Dem steht nicht entgegen, daß die - hier in Rede stehende - Dauer des Kündigungsverzichts durch handschriftliche Ergänzung von zwei Leerstellen des im übrigen vorgedruckten Textes auf fünf Jahre festgelegt worden ist. Die Schriftart ist insoweit nach § 1 Abs. 1 Satz 2 AGBG (jetzt § 305 Abs. 1 Satz 2 BGB) ohne Bedeutung. Eine Formularklausel wäre allerdings hinsichtlich der Dauer des Kündigungsverzichts zu verneinen, wenn die Ergänzung von den Parteien individuell ausgehandelt (§ 1 Abs. 2 AGBG; jetzt § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB) oder gar von dem Kläger selbst nach seiner freien Entscheidung vorgenommen worden wäre (vgl. BGH, Urteil vom 13. November 1997 - X ZR 135/95, WM 1998, 562 unter II 2 b; ferner Senatsurteil BGHZ 141, 108, 110). Das ist jedoch nicht der Fall. Der Beklagte hat insoweit selbst lediglich behauptet, der - von ihm vorbereitete - Mietvertrag sei mit dem Kläger durchgegangen worden; dabei habe dieser Gelegenheit gehabt, die einzelnen Vertragsbestimmungen zu prüfen. Das reicht für ein Aushandeln im Sinne des § 1 Abs. 2 AGBG nicht aus (st.Rspr. des BGH, z.B. BGHZ 143, 103, 111 f.).

c) Der formularmäßige Kündigungsverzicht in § 2 Nr. 3 des Mietvertrages ist nicht gemäß § 8 AGBG (jetzt § 307 Abs. 3 BGB) der Inhaltskontrolle nach §§ 9 bis 11 AGBG (jetzt §§ 307 bis 309 BGB) entzogen. Die dadurch festgelegte Mindestlaufzeit des Mietvertrages gehört nicht zu dem kontrollfreien Kernbereich (vgl. BGHZ 127, 35, 41 ff.; BGH, Urteil vom 26. März 1997 - IV ZR 71/96, NJW 1997, 1849 unter 2 a zur Laufzeit von Versicherungsverträgen; so im Ergebnis auch BGH, Urteil vom 10. Februar 1993 - XII ZR 74/91, WM 1993, 791 unter II zu einem Kabelanschlußvertrag mit mietvertraglichem Charakter).

d) Ein formularmäßiger Kündigungsverzicht von fünf Jahren benachteiligt den Mieter von Wohnraum in der Regel entgegen den Geboten von Treu und

Glauben unangemessen und ist daher nach § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.

Wie in der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BT-Drucks. 14/4553 S. 38 f.) hervorgehoben wird, kommt der Mobilität und Flexibilität in der heutigen modernen Gesellschaft zunehmende Bedeutung zu. Durch einen Kündigungsverzicht wird der Mieter jedoch in seiner Dispositionsfreiheit erheblich eingeschränkt. Bei beruflichen, familiären, krankheitsbedingten oder sonstigen persönlichen Veränderungen seiner Lebensverhältnisse kann er den Mietvertrag über eine hierdurch ungeeignet gewordene Wohnung nicht kündigen, selbst wenn die genannten Veränderungen unvorhergesehen oder gar ungewollt eingetreten sind. Da die Miete mit Nebenkosten nicht selten einen beträchtlichen Teil des Einkommens aufzehrt, wird es dem Mieter auch kaum möglich sein, eine zweite Wohnung zu unterhalten, die seinen geänderten Bedürfnissen gerecht wird. Die Möglichkeit, gegebenenfalls einen geeigneten Nachmieter zu stellen (vgl. Senatsurteil vom 22. Dezember 2003, aaO unter II 1 c), ist zu unsicher, um die erhebliche Beeinträchtigung der Dispositionsfreiheit des Mieters durch einen formularmäßigen Kündigungsverzicht auszugleichen. Da der beiderseitige Kündigungsverzicht aber insofern auch Vorteile für den Mieter hat, als er diesen über den durch §§ 573, 574 BGB gewährten Kündigungsschutz hinaus vor einer ordentlichen Kündigung des Vermieters absichert, benachteiligt ein formularmäßiger Kündigungsverzicht den Mieter im Regelfall dann nicht unangemessen, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar und dadurch für ihn erträglich ist.

Angesichts dessen ist es von vorneherein ausgeschlossen, in Anlehnung an § 544 Satz 1 BGB einen Kündigungsverzicht für die Dauer von 30 Jahre zuzulassen (so aber noch Lützenkirchen, ZMR 2001, 769, 770; Blank, ZMR 2002, 797, 801; anders inzwischen Lützenkirchen, MDR 2004, 926, 927; Blank in:

Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 575 Rdnr. 76). Auf der anderen Seite kommt es auch nicht in Betracht, die Dauer eines formularmäßigen Kündigungsverzichts unter Heranziehung von § 11 Nr. 12 Buchst. a AGBG (jetzt § 309 Nr. 9 Buchst. a BGB) auf lediglich zwei Jahre zu begrenzen. Abgesehen davon, daß diese Laufzeitregelung für bestimmte Dauerschuldverhältnisse nicht für Mietverträge gilt (BGH, Urteil vom 10. Februar 1993 - XII ZR 74/91, WM 1993, 791 unter II 2 a m.w.Nachw.), läßt das Gesetz selbst in § 557a Abs. 3 BGB bei Staffelmietverträgen einen Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters für vier Jahre zu. Diese gesetzliche Regelung gibt ungeachtet dessen, daß sie dem Wortlaut nach nur für Staffelmietverträge gilt, einen Hinweis darauf, wo nach Auffassung des Gesetzgebers allgemein die zeitliche Grenze eines Kündigungsverzichts des Mieters zu ziehen ist. Nach der Gesetzesbegründung zu § 10 Abs. 2 MHG, der Vorgängerregelung des § 557a BGB, erscheint es "unter Berücksichtigung der möglichen Zwangslage der Wohnungssuchenden beim Abschluß eines Mietvertrages ... erforderlich, den Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters auf vier Jahre zu begrenzen" (BT-Drucks. 9/2079 S. 18). Demgemäß ist ein formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters von Wohnraum in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt. Dies entspricht der überwiegenden Auffassung im Schrifttum, soweit dieses einen formularmäßigen Kündigungsverzicht für zulässig erachtet (z.B. Blank in: Blank/Börstinghaus, aaO; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 573c Rdnr. 3; Wiek, WuM 2004, 509, 511; Eckert, EWiR 2004, 1167, 1168; vgl. auch Börstinghaus in: Börstinghaus/Eisenschmid, MietPrax-AK, § 573c BGB Nr. 9). Unter besonderen Umständen mag etwas anderes gelten. Dafür ist hier jedoch weder etwas vorgetragen noch sonst ersichtlich.

3. Der formularmäßige Kündigungsverzicht in § 2 Nr. 3 des Mietvertrages der Parteien ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG insgesamt unwirksam, weil die Dauer

von fünf Jahren den Kläger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Eine Aufrechterhaltung der Klausel mit einer verkürzten Dauer des Kündigungsverzichts kommt wegen des für Allgemeine Geschäftsbedingungen generell zu beachtenden Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht (vgl. BGHZ 143, 103, 118 ff. m.w.Nachw.). Unter diesen Umständen bedarf es keiner Entscheidung, ob der Kündigungsverzicht, wie von dem Kläger in den Vorinstanzen geltend gemacht, als überraschende Klausel gemäß § 3 AGBG (jetzt § 305c Abs. 1 BGB) nicht Vertragsbestandteil geworden ist (vgl. hierzu etwa Brock/Lattka, NZM 2004, 729, 731; Häublein, ZMR 2004, 252, 254).

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst