BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 31/03

Verkündet am:
12. November 2003
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 6. Oktober 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Wiechers, Dr. Wolst und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

> Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 31. Oktober 2002 aufgehoben, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.
>
> Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Essen-Steele vom 17. Mai 2002 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.
>
> Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 26. Februar 1988 mietete die Beklagte von den Rechtsvorgängern der Kläger eine Wohnung in E. . § 9 Abs. 1 des Mietvertrages lautet:

> "Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Nach fünf-, acht- und zehnjähriger Mietdauer verlängert sich die Kündigungsfrist für beide Parteien um jeweils drei Monate. (...)"

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 22. September 2001 zum 31. Dezember 2001. Die Kläger wiesen die Kündigung mit der Begründung als nicht fristgerecht zurück, das Mietverhältnis sei durch die Kündigung erst zum 30. September 2002 beendet worden. Sie begehren mit ihrer Klage die Zahlung rückständigen Mietzinses für die Zeit bis Dezember 2001 sowie den Mietzins für Januar und Februar 2002, insgesamt 1.682,03 €.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das angefochtene Urteil - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - dahin abgeändert, daß es die Klage hinsichtlich des Mietzinses für Januar und Februar 2002 - 1.018,48 € - unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Landgerichts Hamburg (NJW 2002, 3035) abgewiesen hat. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger, mit der diese die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils begehren. Die Parteien haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts.

Die Kläger haben Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für die Monate Januar und Februar 2002. Die Kündigung der Beklagten beendete das Mietverhältnis nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, zum 31. Dezember 2001, sondern erst zum 30. September 2002.

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

Nach § 9 Abs. 1 des Mietvertrages vom 26. Februar 1988 betrug die Kündigungsfrist zwölf Monate, weil seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 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 § 9 Abs. 1 des Mietvertrages vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind. Die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB ist 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, NJW 2003, 2739, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Dr. Deppert Dr. Beyer Wiechers

Dr. Wolst Dr. Frellesen