BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 2/04

Verkündet am:
6. Oktober 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO nach Verzicht auf eine Schriftsatzfrist am 8. Juli 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Wiechers, Dr. Wolst und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 3. Dezember 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Hameln vom 13. Juni 2003 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 780 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 390 € vom 5. Februar 2003 bis 5. März 2003 und aus 780 € seit dem 6. März 2003 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger vermietete der Beklagten mit schriftlichem Vertrag vom 21. Februar 2002 eine Wohnung in seinem Haus A. straße in B. ab dem 16. März 2002 zu einer Bruttomiete von 390 €. § 2 Nr. 2 des Mietvertrages lautet:

"Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag kann von beiden vertragsschließenden Parteien frühestens zum 31. März 2003 gekündigt werden."

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 29. Oktober 2002 zum 31. Januar 2003 und räumte die Wohnung. Für Februar und März 2003 zahlte sie keine Miete.

Mit seiner Klage verlangt der Kläger Zahlung von Miete in Höhe von insgesamt 780 € für die Monate Februar und März 2003 nebst Zinsen. Die Beklagte hat widerklagend die Feststellung begehrt, daß das Mietverhältnis zum 31. Januar 2003 beendet worden ist, und zuletzt beantragt festzustellen, daß das Widerklagebegehren in der Hauptsache erledigt sei.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine in erster Instanz gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Die von der Beklagten zum 31. Januar 2003 ausgesprochene Kündigung sei nicht durch § 2 Nr. 2 des Mietvertrages ausgeschlossen gewesen, da diese Vereinbarung gemäß § 573 c Abs. 4 BGB analog in Verbindung mit § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sei. Der Regelungsbereich dieser Vorschrift sei nicht nur dann betroffen, wenn die Kündigungsfrist selbst zum Nachteil des Mieters verlängert werde, sondern in entsprechender Anwendung auch, wenn der

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

gleiche Zweck, nämlich die Verlängerung der Kündigungsmöglichkeiten zu Lasten des Mieters, durch einen zeitweisen vertraglichen Kündigungsausschluß erreicht werden solle. Die gesetzlichen Vorschriften enthielten auch nach der Mietrechtsreform insoweit eine Lücke, als die Frage des Kündigungsausschlusses nicht ausdrücklich geregelt worden sei. Die gesetzliche Regelung lasse im Zusammenhang mit den Vorschriften zur Neuregelung des Zeitmietvertrages gemäß § 575 BGB und der Staffelmiete nach § 557 a BGB jedoch den Gesetzeszweck der Mietrechtsreform erkennen, im Interesse der Mobilität des Mieters diesem die Möglichkeit zu eröffnen, ein Mietverhältnis so rasch wie möglich, und zwar innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten, beenden zu können. Aus dieser vom Gesetzgeber als zwingend ausgestalteten Fristenregelung lasse sich der Schluß ziehen, daß, wenn bereits die Veränderung nur eines Teils des Rechts zu Lasten des Mieters ausgeschlossen sei, erst recht die zeitliche Versagung des Rechts als Ganzes unzulässig sei. Ferner bedeute die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses faktisch eine Fortführung des durch die Reform abgeschafften Zeitmietvertrages mit Verlängerungsoption gemäß § 564 c BGB a.F. und liefe damit dem gesetzgeberischen Zweck zuwider.

II.

Die zulässige Revision des Klägers ist auch in der Sache begründet.

Wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 22. Dezember 2003 (VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448) entschieden hat, verstößt die Vereinbarung eines zeitlich begrenzten Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechts durch eine Individualvereinbarung weder gegen § 573 c Abs. 4 BGB noch gegen § 575 Abs. 4 BGB. § 573 c Abs. 4 BGB ist schon deshalb nicht einschlägig, weil die Vorschrift lediglich die Kündigungsfrist regelt und somit ein Bestehen des Kün-

digungsrechts - das vorliegend gerade im Streit ist - schon voraussetzt (Senat, aaO unter II 1 a). Auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes spricht gegen ein Verbot von Kündigungsausschlußvereinbarungen. Vielmehr geht die Begründung des Regierungsentwurfes zu § 575 BGB davon aus, daß das ordentliche Kündigungsrecht für einen vertraglich festgelegten Zeitraum beiderseits ausgeschlossen werden kann (BT-Drucks. 14/4553, S. 69, Senat, aaO unter II 1 b).

Wie der Senat inzwischen mehrfach entschieden hat, ist ein beidseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluß grundsätzlich auch dann wirksam, wenn er in einem Formularmietvertrag vereinbart ist (Senat, Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, WuM 2004, 542; Urteil vom 14. Juli 2004 - VIII ZR 294/03, WuM 2004, 543). Da der Gesetzgeber davon ausgegangen ist, daß nach der Reform des Mietrechts weiterhin die Möglichkeit besteht, einen unbefristeten Mietvertrag zu schließen und für einen bestimmten, vertraglich festgelegten Zeitraum - hier für etwas über ein Jahr - das Recht zur ordentlichen Kündigung auszuschließen, liegt eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB schon nicht vor. § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB greift ebenfalls nicht ein. Insbesondere gebietet der Schutzzweck des § 573 c Abs. 4 BGB keine Einschränkung der Zulässigkeit eines Kündigungsverzichts (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 aaO unter II 1 c und Senatsurteil vom 30. Juni 2004 aaO unter II 1). Letztlich ist die Regelung, wie sie von den Parteien in § 2 Nr. 2 des Mietvertrages getroffen wurde, angesichts des Willens des Gesetzgebers auch nicht nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

III.

Da die Kündigung durch die Beklagte das Mietverhältnis nicht schon zum 31. Januar 2003, sondern erst zum 31. März 2003 beendete, steht dem Kläger

ein Anspruch auf Zahlung der Miete für die Monate Februar und März 2003 zu. Dementsprechend ist die Widerklage unbegründet. Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben, und das erstinstanzliche Urteil ist entsprechend den Anträgen des Klägers abzuändern.

Dr. Deppert Ball Wiechers

Dr. Wolst Dr. Frellesen