BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 3/05

Verkündet am:
25. Januar 2006
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 557 a Abs. 3, Abs. 4; § 307 Abs. 1 Satz 1 Bb

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die zu der Vorgängerbestimmung - § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG - entwickelte Rechtsprechung, nach der ein solcher Kündigungsverzicht nur insoweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, lässt sich auf § 557 a BGB nicht übertragen.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 3/05 - LG Mainz
AG Mainz

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 8. Dezember 2004 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um rückständige Miete aus einem beendeten Mietverhältnis.

2 Mit Vertrag vom 30. April 2002 hatten die Beklagten eine im Eigentum des Klägers stehende Wohnung im Anwesen Am P. in O. gemietet. Als Vermieter war in dem einleitenden Satz des formularmäßigen Mietvertrages "Firma I. GmbH, " angegeben. Nach § 2 Nr. 1 des Vertrages sollte das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit laufen. § 2 Nr. 5 regelte die Form und - unter Hinweis auf die "zwingenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches" - die Frist einer ordentlichen Kündigung. Dem vorgedruckten Text waren die Worte "Siehe auch § 27" maschinenschriftlich hinzugefügt. Außerdem enthielt der Vertrag unter anderem folgende Bestimmung:

"§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfasst die Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen, -pauschalen und Zuschläge. Siehe auch § 27",

wobei der letzte Satz wiederum maschinenschriftlich hinzugefügt war.

3 § 27 ("Sonstige Vereinbarungen"), der in dem vorgedruckten Formular als Leerraum für zusätzliche Angaben gestaltet war, enthielt eine Reihe überwiegend maschinenschriftlicher, teilweise auch handschriftlicher Einfügungen und Streichungen verschiedenster Art. Satz 1 lautete folgendermaßen:

"Die Parteien sind sich einig, dass in Abänderung des Mietvertrages eine Kündigung auf die Dauer von 5 Jahren ausgeschlossen wird."

4 Die folgenden Sätze des § 27 regelten die Pflege und Erhaltung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen, die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter sowie die Folgen verspäteter Zahlungen (Verzugszinsen, Mahnkosten).

5 In einer Anlage zum Mietvertrag war vereinbart, dass es sich um einen Staffelmietvertrag handelte und dass die monatliche Kaltmiete im ersten Jahr 490 € betragen und sich sodann jedes Jahr um 15 € erhöhen sollte.

6 Mit einem undatierten Schreiben, das beim Kläger am 31. Oktober 2002 einging, kündigten die Beklagten das Mietverhältnis zum 31. Januar 2003. Mit Schreiben vom 1. November 2002, welches auf einem Briefbogen der Firma I. GmbH verfasst war, wies die Vermieterin die Kündigung zurück. Dennoch zogen die Beklagten Ende Januar oder Anfang Februar 2003 aus und übergaben die Wohnung am 6. Februar 2003 einem Beauftragten des Klägers. Ab dem 15. Juni 2003 konnte die Wohnung weitervermietet werden.

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

7 Mit der Klage macht der Kläger aus abgetretenem Recht der Firma I. GmbH Zahlungsansprüche in Höhe von 1.065 € geltend. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der Miete für den Monat Mai 2003 in Höhe von 490 € und Nebenkostenvorauszahlungen von 150 €, ferner der hälftigen Miete für den Monat Juni 2003 (ausgehend von einer Miete von 505 €) von 327,50 € einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen sowie der Differenz zwischen der jetzigen und der mit den Beklagten vereinbarten Miete - nach seinem Vorbringen 65 € - für die zweite Hälfte des Monats Juni 2003 und für den vollen Monat Juli 2003. Er ist der Auffassung, die von den Beklagten zum 31. Januar 2003 erklärte Kündigung sei wegen des vereinbarten fünfjährigen Kündigungsausschlusses unwirksam.

8 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klageziel in vollem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

9 Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Klausel über den Kündigungsverzicht in § 27 des Formularmietvertrages sei unwirksam. Sie sei nicht ausgehandelt worden. Vielmehr liege insgesamt ein formularmäßiger Kündigungsausschluss vor. Zwar könne nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein beiderseitiger, zeitlich befristeter Kündigungsausschluss auch in einem Formularmietvertrag wirksam vereinbart werden, wobei im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben könne, ob dies auch bei einem Kündigungsausschluss für einen Zeitraum von fünf Jahren gelte. Die Klausel in § 27 des Vertrages verstoße jedenfalls deshalb gegen § 307 Abs. 1 BGB, weil sie nach ihrem Wortlaut im

Zweifel auch die außerordentliche Kündigung des Mieters einschließe; dieses Verständnis der Klausel werde durch die in § 3 des Mietvertrages enthaltene Bezugnahme auf § 27 verstärkt. Das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund könne aber nicht zu seinen Lasten abbedungen werden (§ 569 Abs. 5 BGB). Werde bei der Aufnahme eines Kündigungsverzichts in einen Wohnraummietvertrag nicht klargestellt, dass sich dieser Verzicht (nur) auf das Recht zur ordentlichen Kündigung beziehe, führten formularvertragliche Kündigungsausschlüsse im Hinblick auf das Transparenzgebot und den Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung zur vollständigen Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

II.

10 Die Entscheidung des Berufungsgerichts hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

11 Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung der monatlichen Miete für die Zeit ab Mai 2003, denn die dem Kläger am 31. Oktober 2002 zugegangene Kündigung der Beklagten hat das Mietverhältnis zum 31. Januar 2003 beendet (§ 542 Abs. 1, § 573 c Abs. 1 BGB). Der in § 27 des Mietvertrages formularmäßig vereinbarte Kündigungsausschluss hält der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand.

12 1. Ohne Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht die vereinbarte Kündigungsverzichtsklausel als eine vom Kläger gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen hat (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB). Das Berufungsgericht hat, von der Revision unangegriffen, festgestellt, die Klausel sei nicht zwischen den Parteien ausgehandelt, sondern von dem Kläger bei Abschluss des Vertrages gestellt worden. Auch soweit die Revision geltend macht, die Klausel sei nicht für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden, hat sie damit kei-

nen Erfolg. Bereits das äußere Schriftbild des Mietvertrages spricht dafür, dass zumindest die in § 27 enthaltenen Klauseln mehrfach verwendet worden sind oder verwendet werden sollten. Anders sind die handschriftlichen Ergänzungen und Streichungen nicht zu erklären. Ebenso deutet auf die Absicht wiederholter Verwendung die Tatsache hin, dass die Firma I. GmbH, die im Rubrum des Mietvertrages als Vermieterin bezeichnet ist und auch den Schriftverkehr mit den Beklagten geführt hat, als gewerbliche Vermieterin aufgetreten ist.

13 2. Der formularmäßige Kündigungsausschluss ist allerdings nicht deshalb unwirksam, weil - wie das Berufungsgericht meint - nicht klargestellt sei, dass sich der Kündigungsverzicht allein auf das Recht zur ordentlichen Kündigung beziehe, und die Klausel deshalb gegen das Transparenzgebot verstoße.

14 Zu Unrecht hat das Berufungsgericht die Klausel dahin ausgelegt, dass nicht nur das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung, sondern auch zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sei. Die Klausel schließt nicht das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, § 569 Abs. 1 und 2 BGB) oder zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist (vgl. etwa § 550 Abs. 1 Satz 2, § 563 a Abs. 2 BGB) aus.

15 a) Die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht unterliegt der uneingeschränkten revisionsgerichtlichen Überprüfung (vgl. BGHZ 98, 256, 258; 134, 42, 45), weil derartige Kündigungsausschlussklauseln bundesweit in Mietverträgen Verwendung finden (vgl. nur LG Duisburg, NZM 2003, 354; AG Charlottenburg, MietRB 2005, 61).

16 b) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise be-

teiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind (st.Rspr., vgl. BGHZ 102, 384, 389 f. m.w.Nachw.). Aus der Sicht eines verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieters ist die Klausel nicht unklar oder unverständlich im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB oder mehrdeutig im Sinne des § 305 c Abs. 2 BGB. Sie schließt lediglich - zeitlich befristet - das Recht des Mieters zur ordentlichen Kündigung aus. Entgegen einer im Schrifttum vertretenen Auffassung (Brock/Lattka, NZM 2004, 729, 731 m.w.Nachw.; Blank, ZMR 2002, 797, 799, 801; Hinz, WuM 2004, 126, 128) erscheint es fernliegend, dass die Klausel, ohne dies auszusprechen, dahin verstanden werden könnte, dass sich der Kündigungsausschluss über die ordentliche Kündigung hinaus auch auf das unabdingbare Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund erstrecke. Hinzu kommt, dass § 3 des Mietvertrages ausdrücklich mit "außerordentliches Kündigungsrecht" überschrieben ist und das Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB) regelt. Der maschinenschriftliche Zusatz "siehe auch § 27" lässt deutlich erkennen, dass er sich lediglich auf die weiteren Folgen eines Zahlungsrückstandes (Verzugszinsen, Mahnkostenpauschale) in der letzten Strichaufzählung des § 27 bezieht und nicht auf dessen ersten, den Kündigungsausschluss betreffenden Satz.

17 3. Das angefochtene Urteil erweist sich aber aus einem anderen Grund im Ergebnis als richtig.

18 Der Kündigungsausschluss in § 27 des Mietvertrages ist insgesamt unwirksam, da die Dauer des formularmäßigen Kündigungsverzichts von fünf Jahren den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

19 a) Zwar hat der Senat wiederholt entschieden, dass auch ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag über Wohnraum grundsätzlich zulässig ist (Senat, Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, NJW 2004, 3117). Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist jedoch wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt (Senat, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574 unter II 1 m.w.Nachw.). Diese Grundsätze gelten auch, wenn - wie hier - der Kündigungsverzicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Staffelmietvertrages vereinbart ist (Senat, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 3 b). Nach § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB kann bei einem derartigen Vertrag das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Der hier zwischen den Parteien vereinbarte weitergehende Kündigungsausschluss von fünf Jahren geht zu Lasten der Beklagten und ist damit nach § 557 a Abs. 4 BGB unwirksam.

20 b) Ob die Unwirksamkeit nach § 557 a Abs. 4 BGB die Vereinbarung insgesamt oder nur teilweise, soweit sie über vier Jahre hinausgeht, erfasst, ist in § 557 a Abs. 4 BGB nicht ausdrücklich geregelt. Bei einem formularmäßigen Kündigungsausschluss ergibt sich die gänzliche Unwirksamkeit der Klausel indes aus § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Übersteigt die Dauer des formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den Zeitraum von vier Jahren, so ist die Klausel nicht nur hinsichtlich des das gesetzliche Höchstmaß überschreitenden Zeitraums unwirksam. Vielmehr benachteiligt ein solcher Kündigungsverzicht den Mieter von Wohnraum entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB insgesamt unwirksam (vgl. Senat, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, aaO unter II 2 d zu einem Mietvertrag ohne Staffelmietvereinbarung).

21 Eine Aufteilung der Klausel in einen wirksamen Teil - etwa hinsichtlich eines Kündigungsverzichts von vier Jahren - und einen unwirksamen Teil kommt nicht in Betracht. Eine solche Rückführung der Klausel würde gegen das allgemein anerkannte Verbot der geltungserhaltenden Reduktion von Formularklauseln auf einen zulässigen Kern verstoßen (BGHZ 114, 338, 342 f.). Die Rückführung einer in Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelten übermäßig langen Vertragsdauer auf ein angemessenes Maß ist nicht zulässig. Es ist nicht Aufgabe der Gerichte, für eine den Gegner des Klauselverwenders unangemessen benachteiligende und deshalb unwirksame Klausel eine Fassung zu finden, die einerseits dem Verwender möglichst günstig, andererseits gerade noch rechtlich zulässig ist. Eine teilweise Aufrechterhaltung einer unwirksamen Laufzeitklausel würde zudem dem Ziel der §§ 305 ff. BGB zuwiderlaufen, auf einen angemessenen Inhalt der in der Praxis verwendeten oder empfohlenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinzuwirken und dem Vertragspartner des Verwenders die Möglichkeit sachgerechter Information über die ihm aus dem vorformulierten Vertrag erwachsenden Rechte und Pflichten zu verschaffen. Sie würde dem Klauselverwender die Möglichkeit eröffnen, bei der Aufstellung seiner Konditionen unbedenklich über die Grenze des Zulässigen hinauszugehen, ohne mehr befürchten zu müssen, als dass die Benachteiligung seines Vertragspartners durch das Gericht auf ein gerade noch zulässiges Maß zurückgeführt wird (Senat, BGHZ 143, 103, 119 m.w.Nachw.).

22 Das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer beanstandeten Klausel gilt nur dann nicht, wenn sich die Formularklausel nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt (BGHZ 145, 203, 212; 136, 314, 322). Dies ist bei der hier verwendeten Klausel, die das Kündigungsrecht für fünf Jahre ausschließt, nicht der Fall. Die Aufrechterhaltung eines zulässigen Teils - ein Kündigungsverzicht von höchstens vier Jahren - ließe sich nur durch eine

sprachliche und inhaltliche Umgestaltung der Klausel erreichen, die durch das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion von Formularklauseln gerade vermieden werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 28. Mai 1984 - III ZR 63/83, NJW 1984, 2816 unter II 3).

23 c) Soweit der Senat einen formularmäßigen Ausschluss des Kündigungsrechts von mehr als vier Jahren in einem Staffelmietvertrag nach § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG, der Vorläuferregelung zu § 557 Abs. 3 BGB, lediglich als teilunwirksam angesehen hat (Senat, Urteil vom 29. Juni 2005 - VIII ZR 344/04, WuM 2005, 519 unter II 2), beruhte dies auf einem abweichenden Inhalt der Vorschrift, der Ausdruck eines entsprechenden gesetzgeberischen Willens gewesen ist.

24 Nach § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG war eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters in einem Staffelmietvertrag unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluss der Vereinbarung erstreckte. Der Formulierung dieser Vorschrift und insbesondere der unmittelbaren Verknüpfung der Begriffe "unwirksam" und "soweit" war zu entnehmen, dass das Gesetz ausnahmsweise eine Teilwirksamkeit zuließ (Senat, aaO m.w.Nachw.). Demgegenüber gibt der veränderte Wortlaut des § 557 a Abs. 3 und Abs. 4 BGB keinen Anhaltspunkt dafür, dass diese gesetzliche Ausnahme vom Verbot der geltungserhaltenden Reduktion von Formularklauseln auch weiterhin gelten soll. Zwar heißt es in der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz zu § 557 a BGB, dass Abs. 3 Satz 1 dieser Vorschrift "in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht" insofern bestimme, dass das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann (BT-Drucks. 14/4553, S. 53). Die erwähnte Übereinstimmung bezieht sich jedoch nur auf die unverändert übernommene zulässige Höchstgrenze des Kündigungsausschlusses

von vier Jahren. Welche Folgen eine formularvertragliche längere Bindung des Mieters an den abgeschlossenen Staffelmietvertrag haben sollte, ist der Gesetzesbegründung nicht zu entnehmen. Die Neufassung in § 557 a Abs. 4 BGB enthält im Gegensatz zur Vorschrift des § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG, die die Unwirksamkeit eines Kündigungsausschlusses ausdrücklich auf den vier Jahre übersteigenden Zeitraum beschränkte, gerade keine derartige Einschränkung, sondern ordnet insgesamt die Unwirksamkeit zum Nachteil des Mieters abweichender Vereinbarungen an. Der Umfang der Unwirksamkeit derartiger formularvertraglicher Klauseln ist damit nach den Grundsätzen der §§ 307 ff. BGB zu bestimmen, wie dies oben erörtert ist.

III.

25 Nach alledem erweist sich die Revision des Klägers als unbegründet; sie ist daher zurückzuweisen.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Leimert Dr. Frellesen

Vorinstanzen:
AG Mainz, Entscheidung vom 27.05.2004 - 83 C 485/03 -
LG Mainz, Entscheidung vom 08.12.2004 - 3 S 109/04 -