



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

VIII ZR 339/02

Verkündet am:  
18. Juni 2003  
Kirchgeßner,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Osnabrück vom 8. November 2002 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 16. September 1988 mietete die Beklagte von der Klägerin ab dem 1. November 1988 ein Einfamilienhaus mit Garage in B. .

In § 9 Abs. 1 des Vertrages heißt es:

"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, § 1 (4) des Vertrages bleibt unberührt."

§ 1 (4) Satz 1 des Vertrages lautet:

"Das Mietverhältnis wird bis zum 31. Dezember 1989 fest abgeschlossen und setzt sich nach Ablauf der Befristung mit den Kündigungsfristen des § 9 dieses Vertrages fort."

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 1. September 2001 zum 30. November 2001 und räumte das Haus zu diesem

Zeitpunkt. Die Klägerin ist der Auffassung, daß die Kündigung erst zum 31. August 2002 wirksam geworden sei und fordert mit ihrer Klage restlichen Mietzins ab Dezember 2001 bis zur Weitervermietung des Hauses zum 1. Mai 2002 und der Garage zum 1. Februar 2002, insgesamt 1.875,87 €, nebst Zinsen.

Das Amtsgericht hat der Klage unter Abzug eines Teils der geforderten Verzugszinsen stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision, mit der die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Beklagte sei verpflichtet, den Mietzins bis zur Weitervermietung zu zahlen, weil das Mietverhältnis durch ihre Kündigung nicht bereits zum 30. November 2001, sondern erst zum 31. August 2002 beendet worden sei. Für die Kündigung der Beklagten sei die sich aus § 9 Abs. 1 des Mietvertrages vom 16. September 1988 ergebende Frist von einem Jahr maßgebend. Bei dieser Vertragsbestimmung handele es sich zwar um eine Formulklausel. Diese verstoße aber nicht gegen Bestimmungen des früheren AGB-Gesetzes, weil sie der damaligen gesetzlichen Regelung der Kündigungsfristen entspreche. Sie sei auch nicht nach § 573 c Abs. 4 BGB nichtig, weil die Kündigungsfristen des Mietvertrages vor dem 1. September 2001 "durch Vertrag vereinbart" worden seien (Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB).

II.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision der Beklagten hat keinen Erfolg.

Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Mietzins über den 30. November 2001 hinaus bis zur Weitervermietung zu zahlen. Ihre Kündigung vom 1. September 2001 beendete das Mietverhältnis erst zum 31. August 2002. Nach § 9 Abs. 1 des Mietvertrages vom 16. September 1988 betrug die Kündigungsfrist nach zehnjähriger Mietdauer für beide Parteien zwölf Monate. Diese Formulklausel 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, wie der Senat im Parallelverfahren entschieden hat, nicht einschränkend dahin auszulegen, daß § 573 c Abs. 4 BGB auf Formulklauseln 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, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Frellesen