



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 34/03

Verkündet am:
10. März 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Hagen vom 10. Januar 2003 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Hagen vom 24. Oktober 2002 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 9. Januar 1995 mieteten der Kläger und eine Mitmieterin eine Wohnung der Beklagten in H. auf unbestimmte Dauer mit einer Mindestlaufzeit des Vertrages von einem Jahr ab dem 1. Februar 1995. § 2 Nr. 1 des Mietvertrages enthält folgende vorformulierte Regelung:

"Das Mietverhältnis ... kann von jedem Teil **unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist**², die für beide Vertragsteile verbindlich ist, zum Ende eines Kalendermonats ... gekündigt werden."

Fußnote 2 lautet auszugsweise:

"Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt:

a) Für **Wohnraum** gemäß § 565 BGB:

3 Monate, wenn das Mietverhältnis weniger als 5 Jahre gedauert hat;

6 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 5 Jahre, aber noch keine 8 Jahre gedauert hat;

9 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 8 Jahre, aber noch keine 10 Jahre gedauert hat;

12 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 10 Jahre gedauert hat."

Der Kläger und die Mitmieterin kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 29. August 2001 und 2. September 2001 jeweils zum 30. November 2001. Die Beklagte wies die Kündigungen als nicht fristgerecht zurück und bestand auf einer Beendigung des Mietverhältnisses zum 28. Februar 2002.

Der Kläger ist der Auffassung, daß die Beklagte von der Kautionszahlung zu Unrecht die Miete für die Monate Januar und Februar 2002 in Höhe von zusammen 930,54 € einbehalten habe, und fordert mit seiner Klage die Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der diese die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils begehrt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Beklagten stehe ein Anspruch auf Mietzins für die Monate Januar und Februar 2002 nicht zu, weil das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die der Beklagten am 3. September 2001 zugegangene Kündigung vom 2. September 2001 aufgrund der für diese Kündigung maßgeblichen Frist des § 573 c Abs. 1 BGB zum 30. November 2001 beendet worden sei. Die von § 573 c Abs. 1 BGB zum Nachteil des Klägers abweichende Regelung in § 2 Nr. 1 des Mietvertrages sei nach § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam. Dem stehe die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht entgegen. Diese finde auf eine formularmäßige Regelung der Kündigungsfristen keine Anwendung.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Revision der Beklagten hat Erfolg und führt zur Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Auszahlung des Restbetrages der Kautions, den die Beklagte in Höhe des Mietzinses für die Monate Januar und Februar 2002 einbehalten hat. Denn die Kündigung des Klägers und seiner Mitmieterin vom 2. September 2001 beendete das Mietverhältnis nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, bereits zum 30. November 2001, sondern erst zum 28. Februar 2002.

Aufgrund des insoweit vorformulierten Mietvertrags vom 9. Januar 1995 betrug die Kündigungsfrist - entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist, auf die in § 2 Nr. 1 des Vertrags verwiesen wurde - sechs Monate, weil das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung mehr als fünf Jahre, aber noch keine acht Jahre gedauert hatte. 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 § 2 Abs. 1 Buchst. b des Mietvertrages vor dem 1. September 2001 durch Vertrag vereinbart worden sind.

Nicht nur Individualvereinbarungen, sondern auch vorformulierte Vertragsbestimmungen, nach denen für das Mietverhältnis die damals geltenden Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. maßgeblich sein sollen, enthalten eine die Kündigungsfristen betreffende mietvertragliche Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB (Senatsurteil vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, NJW 2003, 2739 unter II 3 a, zur Veröffentlichung in BGHZ 155, 178, 182 f. bestimmt). Die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB ist, wie der Senat entschieden hat, nicht einschränkend dahin auszulegen, daß § 573 c Abs. 4 BGB auf Formulklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergeben, anzuwenden wäre (Senatsurteil vom 18. Juni 2003 aaO unter II). Dies gilt unabhängig davon, ob die dispositive gesetzliche Regelung der Kündigungsfristen in § 565 Abs. 2 BGB a.F. - wie in der dem Senatsurteil vom 18. Juni 2003 zugrundeliegenden Fallgestaltung - in einer Formulklausel im laufenden Vertragstext sinngemäß wiedergegeben wird, oder ob - wie im vorliegenden Fall - eine Vereinbarung über die Geltung der gesetzlichen Kündigungsfristen im

vorformulierten Vertragstext durch Verweisung auf eine Fußnote konkretisiert wird, in der die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergegeben werden. Auch durch eine solche Vertragsgestaltung haben die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. einen von der gesetzlichen Regelung losgelösten, vertraglichen Geltungsgrund erhalten (vgl. Senatsurteil vom 18. Juni 2003, aaO, sowie Senatsurteil vom heutigen Tag in der Parallelsache VIII ZR 64/03).

Da die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst entschieden (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Wolst