



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 64/03

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573 c Abs. 4
EGBGB Art. 229 § 3 Abs. 10

§ 573 c Abs. 4 BGB ist auch auf solche Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag nicht anzuwenden, die auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verweisen und in einer Fußnote zum Vertragstext die damals geltenden Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergeben (im Anschluß an BGHZ 155, 178).

BGH, Urteil vom 10. März 2004 - VIII ZR 64/03 - LG Bochum
AG Bochum

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 Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 25. Februar 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Bochum vom 2. Oktober 2002 abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.464,32 € nebst 13 % Zinsen seit dem 5. März 2002 zu zahlen.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 15. Juli 1976 mieteten die Beklagten von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine Wohnung in B. . In § 2 Abs. 1 des Mietvertrages sind die unter Buchst. a für Verträge von bestimmter Dauer vorgesehenen Regelungsmöglichkeiten durchgestrichen. § 2 Abs. 1 Buchst. b enthält folgende vorformulierte Regelung:

"b) Nur für Verträge von **unbestimmter** Dauer

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit gesetzlicher Frist¹ gekündigt werden."

Fußnote 1 lautet:

"Die gesetzliche Kündigungsfrist gemäß § 565 BGB beträgt bei einem Mietverhältnis über Wohnraum drei Monate; sie verlängert sich nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate."

Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis zunächst mit Schreiben vom 7. März 2001 und sodann mit Schreiben vom 1. September 2001 erneut, nunmehr jedoch zum 30. November 2001. Die Klägerin wies die Kündigung vom 1. September 2001 als nicht fristgerecht zurück. Sie fordert mit ihrer Klage Mietzins für die Monate Dezember 2001 bis einschließlich März 2002 in Höhe von insgesamt 1.464,32 € nebst Zinsen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision, mit der die Klägerin ihr Klagebegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Zahlung von Mietzins von Dezember 2001 bis März 2002 nicht zu, weil das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die Kündigung vom 1. September 2001 zum 30. November 2001 beendet worden sei. Dies ergebe sich aus § 573 c Abs. 1 Satz 1 BGB. Auf die längeren Kündigungsfristen gemäß § 565 Abs. 2 BGB a.F. könne sich die Klägerin nicht berufen, weil die Parteien im Mietvertrag bezüglich der Kündigungsfristen eine abweichende Vereinbarung gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht getroffen hätten. Die Klausel in § 2 Abs. 1 Buchstabe b des Vertrages stelle keine derartige Vereinbarung dar, weil ihr ein eigener, aus sich heraus verständlicher Regelungsgehalt fehle; sie informiere nur darüber, daß eine Kündigung in der - jeweils gültigen - gesetzlichen Frist möglich sei.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Revision der Klägerin hat Erfolg und führt zur Verurteilung der Beklagten gemäß dem der Höhe nach nicht streitigen Klageantrag.

Die Kündigung der Beklagten vom 1. September 2001 beendete das Mietverhältnis nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, bereits zum 30. November 2001, sondern hätte dieses aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfrist erst zum 31. August 2002 beenden können. Es verbleibt

deshalb bei der vorherigen Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. März 2002 durch die zuvor bereits ausgesprochene Kündigung vom 7. März 2001.

Aufgrund des insoweit vorformulierten Mietvertrags vom 15. Juli 1976 betrug die Kündigungsfrist - entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist, auf die in § 2 Abs. 1 Buchst. b des Vertrags verwiesen wurde - zwölf Monate, weil im Zeitpunkt der Kündigung seit der Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen waren. 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). Es ist deshalb kein Raum für die Annahme des Berufungsgerichts, es liege keine Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB vor, sondern nur ein informatorischer Verweis auf die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen, dem ein aus sich heraus verständlicher Regelungsgehalt fehle.

Da die Klageforderung im übrigen unstreitig und die Sache damit 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