



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 257/06

Verkündet am:
20. Juni 2007
Ermel
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 565a (in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung)

Ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, kann auch nach dem 31. August 2001 nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden.

BGH, Urteil vom 20. Juni 2007 - VIII ZR 257/06 - LG Paderborn

AG Höxter

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Hermanns und Dr. Milger sowie den Richter Dr. Koch

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn vom 7. September 2006 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte mietete vom Kläger ab dem 1. August 1991 ein Wohnhaus in H. . Der Mietvertrag enthält folgende Regelung:

"§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 1991. (...)

a) (nur für Verträge von bestimmter Dauer)

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 7 Jahren geschlossen und läuft am 31. Juli 1998 ab.

(...)

Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, falls er nicht mit der gesetzlichen Frist¹ zu seinem Ablauftermin gekündigt wird."

2 Die Zahlen und das Datum waren jeweils handschriftlich eingetragen. In der vorgedruckten Fußnote zu dieser Bestimmung heißt es unter anderem:

"Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt gem. § 565 BGB bei einem Mietverhältnis

a) über Wohnraum: 3 Monate und verlängert sich nach 5, 8 und 10 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils 3 Monate;

(...)"

3 Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 27. September 2004 zum 31. Dezember 2004. Der Kläger wies die Kündigung als nicht fristgerecht zurück und begehrt mit seiner Klage die Zahlung der Miete für die Monate Januar bis April 2005 sowie der Müllgebühren für Januar 2005, insgesamt 1.455,16 € nebst Zinsen.

4 Das Amtsgericht hat ein gegen den Kläger zunächst ergangenes Versäumnisurteil nach Einspruch des Klägers aufgehoben und der Klage - bis auf einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs - stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil abgeändert und das die Klage abweisende Versäumnisurteil aufrechterhalten. Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg und führt zur Zurückverweisung der Sache an
das Berufungsgericht.

I.

6 Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klage sei unbegründet, weil das Mietverhältnis zwischen den Partei-
en durch die Kündigung der Beklagten zum 31. Dezember 2004 beendet wor-
den sei. Auf diese Kündigung sei die kurze Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1
Satz 1 BGB - anstelle der längeren Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB
aF - anzuwenden. Die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 1
EGBGB über die Fortgeltung der früher geltenden Kündigungsfristen finde im
vorliegenden Fall keine Anwendung, weil die Parteien im Mietvertrag aus dem
Jahr 1991 keine von § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB abweichende - längere - Kündi-
gungsfrist vereinbart hätten. Die Auslegung der Formulklausel in § 2 des
Mietvertrages führe zu dem Ergebnis, dass die Fußnote, die die zum Zeitpunkt
des Abschlusses des Mietvertrages geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen
wiedergebe, eine dynamische Verweisung auf die jeweils geltende gesetzliche
Regelung zur Kündigung des Mietverhältnisses darstelle. Maßgebend für diese
Auslegung sei der Umstand, dass es sich bei dem Mietvertrag zwischen den
Parteien um ein auf bestimmte Zeit vereinbartes Mietverhältnis handele.

II.

8 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Dem
Kläger kann der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung von Miete für die Zeit
von Januar bis April 2005 und der Müllgebühren für Januar 2005 mit der vom
Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht versagt werden. Das Mietver-

hältnis der Parteien konnte von der Beklagten nicht, wie das Berufungsgericht angenommen hat, zum 31. Dezember 2004 gekündigt werden. Unabhängig von der Frage, ob auf den vorliegenden Fall die Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB oder die des § 565 Abs. 2 BGB aF Anwendung findet, war eine Beendigung des Mietverhältnisses durch eine ordentliche Kündigung des Mieters jedenfalls nicht vor dem 31. Juli 2005 möglich. Dies ergibt sich aus der am 1. September 2001 außer Kraft getretenen, auf den vorliegenden Fall gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB aber weiterhin anzuwendenden Bestimmung des § 565a Abs. 1 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung (künftig § 565a BGB aF).

9 1. Mit dem im Juni 1991 geschlossenen Vertrag sind die Parteien ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit eingegangen, bei dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um ein Jahr verlängert. Bei solchen Zeitverträgen mit Verlängerungsklausel tritt nach § 565a Abs. 1 BGB aF "die Verlängerung des Mietverhältnisses ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 BGB gekündigt wird". Dem entspricht die Regelung in § 2 Ziff. 1a des Mietvertrags, nach der sich der am 31. Juli 1998 ablaufende Mietvertrag jeweils um ein Jahr verlängert, falls er nicht mit der gesetzlichen Frist zu seinem Ablauftermin gekündigt wird. Eine solche vertragliche Regelung war nach dem bis zum 31. August 2001 geltenden Recht wirksam; sie verstieß insbesondere nicht gegen die inzwischen ersetzte Vorschrift des § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB aF (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 2007 - VIII ZR 145/06, WuM 2007, 202, unter II 1 m.w.N.).

10 2. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) und das Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26. Mai 2005 (BGBl. I S. 1435) diese Rechtslage für ein am 1. September 2001 bereits bestehendes

Mietverhältnis wie das vorliegende nicht geändert haben. Nach der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB ist § 565a Abs. 1 BGB auf ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung weiterhin anzuwenden. Die Überleitungsvorschrift soll sicherstellen, dass die unter der Geltung des früheren Rechts geschlossenen Zeitmietverträge nach der damals geltenden Rechtslage beurteilt, durchgeführt und abgewickelt werden (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., Anh. zu § 575 BGB Rdnr. 1). In bestehende Zeitmietverträge greift das Mietrechtsreformgesetz somit nicht ein (Haug in Emmerich/Sonnenschein, Miete 8. Aufl., § 575 Rdnr. 3). Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich nichts Anderes. In der Begründung des Regierungsentwurfs für das Mietrechtsreformgesetz wird zur Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB ausgeführt, dass die bisherigen einfachen Zeitmietverträge, die zukünftig entfallen, aus Gründen des Vertrauensschutzes auch zukünftig als Zeitmietverträge wirksam bestehen bleiben und dass sich die Beendigung der bestehenden Zeitmietverträge "weiterhin nach altem Recht" richtet (BT-Drs. 14/4553, S. 76).

11 Dies gilt für vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Mietverträge im Sinne des § 565a BGB aF unabhängig von der Frage, ob und wann eine Verlängerung des Mietverhältnisses eingetreten ist. Die im Schrifttum von Gellwitzki (WuM 2004, 575 ff., 579; ders., WuM 2005, 436 ff., 437) vertretene Auffassung, Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB gelte nur für die Beendigung des am 1. September 2001 gerade laufenden Zeitabschnitts eines solchen Mietverhältnisses, und nur diese richte sich nach § 565a BGB und damit nach altem Recht, während eine erst nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform eingetretene Verlängerung des Mietverhältnisses als neuer Zeitmietvertrag voll und ganz unter die Geltung des neuen Mietrechts (§ 575 Abs. 2, § 573c Abs. 1 und 4 BGB, Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB) falle, trifft nicht zu. Durch die mangels Kündigung

eintretende Verlängerung eines befristeten Mietverhältnisses um einen bestimmten Zeitraum wird kein neues Mietverhältnis begründet, sondern das bestehende unverändert fortgesetzt (vgl. § 542 Abs. 2 Nr. 2 BGB; BGHZ 150, 373, 375). Dementsprechend ist für die Anwendung des Art. 229 § 3 Abs. 3 BGB nicht maßgebend, ob eine Verlängerung des Mietverhältnisses vor oder nach dem 1. September 2001 eintritt; entscheidend ist allein, ob der Mietvertrag, aufgrund dessen sich das befristete Mietverhältnis mangels Kündigung um einen bestimmten Zeitraum verlängert, vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden ist (BT-Drs. 14/4553, S. 75; Haug, aaO). Das ist hier der Fall.

- 12 3. Um ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit im Sinne des § 565a BGB aF, das nur zum Ende seiner vertraglich bestimmten Dauer gekündigt werden konnte, handelte es sich bei dem vorliegenden auch noch im Zeitpunkt der Kündigung vom 27. September 2004. Zwar war der ursprüngliche Ablauftermin - 31. Juli 1998 - verstrichen. Danach hatte sich das nicht zu diesem Termin gekündigte Mietverhältnis aber nicht auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, sondern vereinbarungsgemäß mehrmals um eine bestimmte Zeit - jeweils um ein Jahr - verlängert. Zum Zeitpunkt der Kündigung lief die mangels vorheriger Kündigung zuletzt - mit Ablauf des 31. Juli 2004 - eingetretene Verlängerung noch bis zum 31. Juli 2005. Das Mietverhältnis konnte nach § 565a BGB aF jedenfalls nicht vor diesem in § 2 Ziff. 1a des Mietvertrags bestimmten Ablauftermin gekündigt werden. Hierfür kommt es nicht darauf an, ob sich die für die Kündigung vom 27. September 2004 maßgebliche Frist - dem Wortlaut des § 565a Abs. 1 BGB aF entsprechend - nach § 565 BGB aF oder, wie das Berufungsgericht angenommen hat, nach § 573c Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB richtet. In jedem Fall bestand das Mietverhältnis noch in dem Zeitraum, für den der Kläger Ansprüche geltend macht (Januar bis April 2005); es war entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durch die Kündigung vom 27. September 2004 noch nicht beendet worden.

III.

13

Da die Revision Erfolg hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat kann nicht selbst abschließend entscheiden, weil die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Beklagte hat in der Berufungsinstanz weiterhin geltend gemacht, dass sie aus gesundheitlichen Gründen gemäß § 543 BGB zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt gewesen sei und dass sie darüber hinaus dem Kläger Nachmieter benannt habe, die dieser ohne triftigen Grund abgelehnt habe. Zu diesem entscheidungserheblichen Vorbringen hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststel-

lungen getroffen. Dies hat das Berufungsgericht aufgrund der neuen Verhandlung nachzuholen.

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Koch ist infolge Urlaubs gehindert,
seine Unterschrift beizufügen.

Ball

Vorinstanzen:

AG Höxter, Entscheidung vom 27.01.2006 - 10 C 276/05 -

LG Paderborn, Entscheidung vom 07.09.2006 - 5 S 20/06 -