



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 230/06

Verkündet am:
11. Juli 2007
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Wolst sowie die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 29. Juni 2006 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin war Mieterin, die Beklagten waren Vermieter einer Wohnung in B. . Der zugrunde liegende Mietvertrag vom 6. Februar 1982 lautete in § 2 wie folgt:

"...

1.b) Das Mietverhältnis beginnt am 1. Februar 1984 und endet am 31. Januar 1985. Es verlängert sich jedoch jeweils um 12 Monate, wenn es nicht gekündigt ist. Kündigungsfristen siehe 2).

...

2. Kündigungsfristen zu ... 1.b): Die Kündigungsfrist beträgt

- 3 Monate wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,

- 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,
- 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,
- 12 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 10 Jahre vergangen sind.

..."

2 Mit Schreiben vom 1. Juni 2005 kündigte die Klägerin den Vertrag zum 31. August 2005. Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Sie meinten, das Mietverhältnis könne frühestens zum 31. Januar 2007 gekündigt werden.

3 Die Klägerin hat darauf beim Amtsgericht Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2005, hilfsweise zum 31. Januar 2006, erhoben. Das Amtsgericht hat angenommen, das Mietverhältnis sei zum 31. August 2005 beendet worden. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht festgestellt, das Mietverhältnis habe am 31. Januar 2006 geendet. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hat, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, ausgeführt:

5 Die Kündigung der Klägerin habe das Mietverhältnis erst zum 31. Januar 2006 beendet, weil nach der vertraglichen Regelung in § 2 Nr. 1b nur jeweils zum 31. Januar eines Jahres habe wirksam gekündigt werden können. Diese Regelung sei wirksam vereinbart worden. Zwar verstoße sie gegen § 573c Abs. 4 BGB, doch sei diese Vorschrift in diesem Zusammenhang nicht anwendbar. Die stufenweise Verlängerung der Kündigungsfrist (auch) für den Mieter in § 2 Nr. 2 des Vertrages sei hingegen nach § 573c BGB unwirksam. Denn gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB finde die genannte Norm hier Anwendung. Die Klägerin habe daher unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1 BGB das Mietverhältnis zum 31. Januar 2006 wirksam gekündigt.

II.

6 Diese Ausführungen halten im Ergebnis der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

7 1. Vergeblich greift die Klägerin die Auffassung des Landgerichts an, die Kündigung des Vertrages habe wirksam nur zum 31. Januar eines Jahres ausgesprochen werden können. Die Revision beruft sich ohne Erfolg insoweit auf § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB aF. Nach dieser Vorschrift waren Vereinbarungen in Wohnraummietverträgen unwirksam, nach denen Kündigungen nur für den Schluss bestimmter Kalendermonate (wie hier) zulässig sein sollten. Diese Vorschrift galt bis zum 31. August 2001. Sie hätte deshalb für die Wirksamkeit der

vorliegenden Vereinbarung von Bedeutung sein können. Wie der Senat jedoch bereits entschieden hat (Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 155/04, NJW 2005, 1572, unter II 2 a aa), ist § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB aF nicht auf befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel - wie hier - anzuwenden. Der Senat sieht keinen Anlass, von dieser Auffassung, die sich auf § 565a Abs. 1 BGB aF stützt, abzuweichen. § 565a Abs. 1 BGB aF setzte voraus, dass Mietverträge auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsklauseln zulässig sind. Hiermit wäre es nicht zu vereinbaren, wenn mietvertragliche Befristungen mit Verlängerungsklauseln von vornherein nach § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB aF unwirksam wären. § 565a Abs. 1 BGB ist in der bis zum 1. September 2001 geltenden Fassung vorliegend anzuwenden, weil das Mietverhältnis der Parteien zu diesem Zeitpunkt bestand (Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB; vgl. Senatsurteil vom 20. Juni 2007 - VIII ZR 257/06, unter II 2).

- 8 2. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Parteien die Kündigungsfristen in § 2 Nr. 2 ihres Vertrages wirksam auch für die Klägerin verlängert haben. Denn da die Beklagten das Berufungsurteil nicht angegriffen haben, ist nicht darüber zu entscheiden, ob das Mietverhältnis noch später als am 31. Januar 2006 geendet hat. Daher ist es ohne Bedeutung, ob gemäß Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB die Vorschrift des § 573c Abs. 4 BGB deshalb eingreift, weil die Kündi-

gung durch die Klägerin den Beklagten nicht vor dem 1. Juni 2005 zugegangen ist.

Ball

Wiechers

Dr. Wolst

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Berlin-Tiergarten, Entscheidung vom 31.01.2006 - 6 C 379/05 -

LG Berlin, Entscheidung vom 29.06.2006 - 62 S 64/06 -