



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 316/03

Verkündet am:  
2. Juni 2004  
Kirchgeßner,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: \_\_\_\_\_ nein

MHG § 10 Abs. 2 Satz 6

Zur Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters entgegen § 10 Abs. 2 Satz 6  
MHG.

BGH, Urteil vom 2. Juni 2004 - VIII ZR 316/03 - LG Berlin  
AG Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 28. August 2003 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Rückzahlung einer Mietkaution sowie eines Guthabens aus einer Nebenkostenabrechnung. Die Beklagte macht demgegenüber geltend, daß diese Ansprüche durch die Aufrechnung mit rückständigen Mietzinsansprüchen erloschen seien.

Die Beklagte vermietete der Klägerin eine Wohnung in Berlin, Z. straße . In § 2 des Mietvertrages vom 22. Januar 1998 heißt es:

"§ 2 Mietzeit

1.1 Das Mietverhältnis beginnt am 16.02.1998.

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu den nachste-

hend genannten Terminen, die für beide Vertragspartner verbindlich sind, gekündigt werden, jedoch erstmals zum 31.01.1999. Hiernach verlängert sich das Mietverhältnis automatisch um jeweils 1 Jahr, sofern nicht rechtzeitig die fristgerechte Kündigung (siehe 1.2) erfolgt.

1.2 Die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt derzeit:

3 Monate, wenn weniger als 5 Jahre seit Überlassung des Wohnraumes vergangen sind,

6 Monate nach 5 Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes,

9 Monate nach 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes,

12 Monate nach 10 Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes."

In § 3 des Mietvertrages wurde eine Staffelmietvereinbarung für die Zeit vom 16. Februar 1998 bis 29. Februar 2008 getroffen.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2002 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 31. August 2002. Die Hausverwaltung der Beklagten bestätigte die Kündigung, sah das Mietverhältnis jedoch erst zum 31. Januar 2003 als beendet an.

Zu Beginn des Mietvertrages hatte die Klägerin eine Mietkaution von 1.410 DM (= 720,92 €) geleistet. Aus der Abrechnung für die Nebenkosten 2001 ergab sich für die Klägerin ein Guthaben von 156,25 €.

Mit der Klage hat die Klägerin die Zahlung des Guthabens sowie der Kautionszinsen, insgesamt 916,52 €, verlangt. Die Beklagte hat gegenüber diesem Anspruch die Aufrechnung mit einer Mietforderung für die Zeit

von September 2002 bis Januar 2003 in Höhe des Anspruchs der Klägerin erklärt.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit dieser verfolgt die Beklagte weiter ihr Begehren, die Klage abzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Klägerin habe gegen die Beklagte gemäß § 551 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 760,28 € und einen mietvertraglichen Anspruch auf Auszahlung des Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung 2001 in Höhe von 156,25 €. Diese Ansprüche seien nicht durch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit Ansprüchen auf rückständige Mieten gemäß §§ 387, 389 BGB erloschen. Die Beklagte habe keine Ansprüche auf Mietzahlung für die Zeit ab 1. September 2002, weil das Mietverhältnis durch die fristgemäße Kündigung der Klägerin vom 31. Mai 2002 wirksam zum 31. August 2002 beendet worden sei. Dem stehe nicht entgegen, daß gemäß § 2 des Mietvertrages der Parteien eine Kündigung erst zum 31. Januar 2003 möglich gewesen sei. Zwar sei diese Klausel für sich gesehen wirksam, indes liege in der Verbindung mit der in § 3 des Mietvertrages enthaltenen Staffelmietvereinbarung ein Verstoß gegen § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG vor. Danach sei eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters unwirksam,

soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Staffelmietvereinbarung erstrecke. In der Regelung des § 2 des Mietvertrages sei eine solche Beschränkung des Kündigungsrechts zu sehen, weil die Kündigung entgegen dem gesetzlichen Regelfall lediglich einmal jährlich habe möglich sein sollen. Diese Beschränkung habe auch bereits seit mehr als vier Jahren bestanden, weil die im Mietvertrag getroffene Staffelmietvereinbarung vom 22. Januar 1998 datiere. Die Regelung des § 2 des Mietvertrages hinsichtlich der in ihr enthaltenen Kündigungsbeschränkung sei unwirksam. Dies habe zur Folge, daß das Mietverhältnis nach Ablauf der Vierjahresfrist im Hinblick auf die Möglichkeit der Vertragsbeendigung durch die Klägerin wie ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit anzusehen sei und daher jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen gekündigt werden könne. Die Klägerin habe mit ihrer Kündigung vom 31. Mai 2002 zum 31. August 2002 die gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten.

## II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, so daß die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

Das Landgericht ist zu Recht der Auffassung, daß die Ansprüche der Klägerin nicht durch die Aufrechnung der Beklagten erloschen sind, weil das Mietverhältnis durch die Kündigung der Klägerin zum 31. August 2002 beendet worden ist und nicht gemäß § 2 des Mietvertrages erst zum 31. Januar 2003.

1. Zutreffend geht das Landgericht davon aus, daß für die vor dem 1. September 2001 geschlossene Staffelmietvereinbarung der Parteien § 10 MHG in der Fassung vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), mithin § 10 Abs. 2

MHG anwendbar ist. Die Neuregelung des § 557 a BGB gilt entgegen der Ansicht der Revision nur für Staffelmietvereinbarungen, die ab dem 1. September 2001 vereinbart worden sind (vgl. Senat, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 157/03, NJW 2004, 511; Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 557 a BGB Rdnr. 9; Weitemeyer in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 557 a Rdnr. 3).

2. Nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß § 2 des Mietvertrages der Parteien gemäß § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG unwirksam ist. Nach § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG ist eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt. Sowohl nach § 565 Abs. 2 BGB a.F. als auch nach § 573 c Abs. 1 BGB ist eine Kündigung vor Ablauf von fünf Jahren spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach § 2 des vorliegenden Mietvertrages soll eine Kündigung demgegenüber auch nach Ablauf von vier Jahren lediglich jährlich einmal zum 31. Januar möglich sein. Die Regelung in § 2 des Mietvertrages beschränkt mithin das Kündigungsrecht der Klägerin auf nur eine Kündigungsmöglichkeit im Jahr. Einen derartigen Verzicht des Mieters auf sein gesetzliches Kündigungsrecht wollte der Gesetzgeber durch die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG nicht zulassen (vgl. Gesetzesbegründung BT-Drucks. 9/2079, S. 9). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, sollen dem Vermieter nach Sinn und Zweck der Regelung des § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG zwar einerseits Investitionen erleichtert und eine gewisse Kalkulationssicherheit gewährleistet werden, andererseits soll aber der Mieter zur Kompensation gerade nicht über einen längeren Zeitraum als vier Jahre an den Vertrag und die Mietstaffel gebunden sein. Diesem Zweck wird nicht schon dadurch Genüge getan, daß die Klägerin einmal jährlich kündigen kann. Denn ein Wohnungswechsel hängt regelmäßig von vielen Faktoren (Beruf, Wohnungsmarkt, Ein-

kommensverhältnisse etc.) ab, die zusammentreffen müssen, um einen Umzug zu ermöglichen, so daß ein einmaliger Kündigungstermin pro Jahr zu einer faktischen Bindung des Mieters führt. Die Beschränkung des gesetzlichen Kündigungsrechts in § 2 des Mietvertrages ist deshalb gemäß § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG unwirksam.

3. Aufgrund der Unwirksamkeit von § 2 des Mietvertrages ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, daß das Mietverhältnis nach Ablauf der Vierjahresfrist unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden konnte und die Klägerin mit ihrer Kündigung vom 31. Mai 2002 zum 31. August 2002 diese Frist eingehalten hat. Dabei kommt es auf die Frage, ob die im Mietvertrag enthaltene Bezugnahme auf die gesetzliche Kündigungsfrist eine Vereinbarung im Sinne von Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB darstellt (vgl. Senatsurteil vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, NJW 2003, 2739), entgegen der im Berufungsurteil vertretenen Ansicht nicht an, weil die Regelungen in § 565 Abs. 2 BGB a.F. und in § 573 c Abs. 1 BGB bezüglich einer Kündigung vor Ablauf von fünf Jahren übereinstimmen.

Dr. Deppert

Ball

Dr. Leimert

Wiechers

Dr. Wolst