



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZA 14/05

vom

21. Februar 2006

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. Februar 2006 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Beyer, Ball, Wiechers und Dr. Wolst

beschlossen:

Der Antrag der Beklagten auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für das Revisionsverfahren wird zurückgewiesen.

Gründe:

- 1 Die von den Beklagten beabsichtigte Rechtsverfolgung, die - vom Berufungsgericht zugelassene - Revision gegen das Berufungsurteil, bietet keine Aussicht auf Erfolg (§ 114 ZPO). Zu Recht hat das Berufungsgericht den von den Klägern gegen die Beklagten geltend gemachten Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung der Miete für die Monate Oktober 2003 bis Juni 2004 in der noch streitigen Höhe von 4.470,58 € nebst Zinsen bejaht. Zutreffend hat es die Kündigung der Beklagten vom 17. September 2003 zum 31. Dezember 2003 wegen des formularmäßigen Kündigungsverzichts der Beklagten in § 2 Nr. 1 des Mietvertrages der Parteien vom 10. März 2003 ("erstmals zum 31.03.2005") als unwirksam und den von den Beklagten gegen die Miete für die Monate Oktober bis Dezember 2003 zur Aufrechnung gestellten Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit in Höhe von 1.363,59 € als noch nicht fällig angesehen. Insbesondere ist der Kündigungsverzicht der Beklagten entgegen ihrer Auffassung nicht nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat, benachteiligt auch ein einseitiger, formularmäßig erklärter Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters von Wohnraum diesen nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er, wie im vorlie-

genden Fall, zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, WuM 2006, 97, unter II 3 b).

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Ball

Wiechers

Dr. Wolst

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 03.01.2005 - 209 C 483/04 -

LG Berlin, Entscheidung vom 03.06.2005 - 65 S 30/05 -