



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 81/03

Verkündet am:
22. Dezember 2003
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 573 c Abs. 4, 575 (Fassung 16. Juni 2001)

Zur Wirksamkeit des befristeten Verzichts des Mieters auf sein gesetzliches Kündigungsrecht in einem Wohnraummietvertrag.

BGH, Urteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03 - LG Krefeld
AG Krefeld

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Dezember 2003 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 Kläger werden das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 26. Februar 2003 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Krefeld vom 29. August 2002 abgeändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 2.400 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 6. März 2002 zu zahlen.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger vermieteten den Beklagten durch Vertrag vom 17. Oktober 2001 eine Wohnung in K. zu einer Nettomiete von 1.200 € monatlich. Gemäß § 2 des Formularmietvertrages war der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei das Mietverhältnis am 1. Januar 2002 beginnen sollte. In § 28 des Mietvertrages war durch handschriftlichen Zusatz unter Nr. 2 weiter vereinbart:

"Die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht".

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2001 teilten die Beklagten den Klägern mit, daß sie an der Erfüllung des Mietverhältnisses nicht mehr interessiert seien, und kündigten den Mietvertrag hilfsweise. Die vertraglich vereinbarte Miete zahlten die Beklagten lediglich für den Monat Januar 2002. Seit 1. April 2002 ist die Wohnung weiter vermietet.

Mit ihrer Klage nehmen die Kläger die Beklagten auf Mietzahlung für die Monate Februar und März 2002 in Anspruch.

Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit ihrer - vom Landgericht zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Zur Begründung hat das Landgericht, dessen Urteil in NJW 2003, 1464 f. abgedruckt ist, ausgeführt, der zwischen den Parteien vereinbarte Ausschluß des gesetzlichen Kündigungsrechts verstoße gegen § 573 c Abs. 4 BGB. Durch die Regelung in § 28 des Mietvertrages hätten die Beklagten als Mieter für die Dauer von 60 Monaten auf ihr Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet. Eine solche Abbedingung stelle eine für den Mieter nachteilige Vereinbarung dar, da die ordentliche Kündigung durch ihren, wenn auch nur zeitweisen, Ausschluß erschwert werde. Soweit die Kläger geltend machten, daß das Bestandsinteresse der Beklagten ihr Mobilitätsinteresse überwogen habe und sie sich für einen längeren Zeitraum gegen eine Beendigung des Mietverhält-

nisses durch die Vermieter hätten absichern wollen, hätte dieser Interessenlage durch einen Ausschluß des Kündigungsrechts für den Vermieter Rechnung getragen werden können.

Die getroffene Regelung verstoße überdies gegen § 575 BGB, dessen Regelungen gleichfalls nicht abdingbar seien. Faktisch handele es sich bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietverhältnis um ein solches auf bestimmte Zeit, dessen Voraussetzungen indes gemäß § 575 BGB nicht gegeben seien, da die zwingend erforderlichen Befristungsgründe nicht vorlägen.

Das Schreiben der Beklagten vom 30. Oktober 2001 stelle mithin eine ordentliche Kündigung unter Zugrundelegung der Drei-Monatsfrist dar, die das Mietverhältnis zum Ablauf des Monats Januar 2002 beendet habe, wobei der Lauf der Kündigungsfrist mit dem Zugang der Kündigungserklärung begonnen habe.

II.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist der in § 28 des Mietvertrages vom 17. Oktober 2001 individual-vertraglich vereinbarte Ausschluß des gesetzlichen Kündigungsrechts der Beklagten auch nach dem ab 1. September 2001 geltenden Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, 1149) wirksam.

1. Zu Unrecht bejaht das Landgericht zunächst einen Verstoß der von den Parteien getroffenen Regelung gegen § 573 c Abs. 4 BGB.

a) Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen, welche zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c Abs. 1 BGB ab-

weichen, unwirksam. Durch einen Kündigungsverzicht werden jedoch die einzuhaltenden Kündigungsfristen nicht verändert. Die Frage, mit welcher Frist das Mietverhältnis gekündigt werden kann, stellt sich vielmehr erst, wenn dem Kündigenden ein Kündigungsrecht zusteht. Dies soll aber durch eine von den Parteien vereinbarte Kündigungsverzichtsabrede für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden (Staudinger/Rolfs, BGB, 2003, § 573 c Rdnr. 44; Blank/Börstinghaus/Blank, Neues Mietrecht, § 575 Rdnr. 15a; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 575 Rdnr. 69 und § 573 c Rdnr. 24; Hannemann in: Hannemann/Wiegner, Münchner Anwaltshandbuch, Wohnraummietrecht, § 44 Rdnr. 102; Lützenkirchen MDR 2001, 1385, 1389; Derckx, NZM 2001, 826, 828; Franke, ZMR 2001, 951, 956; Eisenhardt, WuM 2002, 412 f.). Das Gesetz selbst unterscheidet ausdrücklich zwischen der Zulässigkeit einer Kündigung (vgl. § 577 a BGB) einerseits und der einzuhaltenden Kündigungsfrist (§ 573 c BGB) andererseits (Staudinger/Rolfs aaO).

b) Auch die Entstehungsgeschichte des Mietrechtsreformgesetzes spricht gegen ein Verbot von Kündigungsausschlußvereinbarungen. Nach der bis zum 31. August 2001 geltenden Rechtslage waren Vereinbarungen zulässig, durch welche das Recht zur Kündigung für eine begrenzte Zeit ausgeschlossen worden war (vgl. Stornel, Mietrecht, 3. Aufl., IV Rdnr. 59; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., § 564 Rdnr. 6; MünchKomm-Voelskow, BGB, 3. Aufl., § 564 Rdnr. 7; Grapentin in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäftsraum- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. IV Rdnr. 47). Zwar ist durch das Mietrechtsreformgesetz der bisherige "einfache" Zeitmietvertrag im Sinne des § 564 c Abs. 1 BGB a.F. abgeschafft und § 565 Abs. 2 BGB a.F., wonach eine Verlängerung der Kündigungsfristen auch zu Lasten des Mieters zulässig war, durch § 573 c Abs. 4 BGB ersetzt worden; längere Kündigungsfristen des Mieters als in § 573 c Abs. 1 BGB bestimmt können danach nicht mehr vereinbart werden. Jedoch ist in der Begründung des Regierungsentwurfes zu § 575

BGB ausdrücklich darauf hingewiesen worden, daß bei Fehlen eines Befristungsgrundes auf Vermieterseite "dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden (könne), daß die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen" (BT-Drucks. 14/4553, S. 69). Hieraus ist zu entnehmen, daß der Gesetzgeber den bisherigen Rechtszustand, der den Ausschluß des Kündigungsrechts erlaubte, insoweit nicht ändern wollte und bei Vereinbarung eines Kündigungsverzichts nach Ablauf des festgelegten Zeitraums sich lediglich die nunmehr dreimonatige Kündigungsfrist des Mieters anschließen sollte (Grundmann, NJW 2001, 2497, 2505; Blank, ZMR 2002, 797, 799).

c) Entgegen einer im Schrifttum verbreitet vertretenen Meinung (Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 573 c Rdnr. 3; Börstinghaus/Eisenschmid, Arbeitskommentar Neues Mietrecht, S. 518 f.; Börstinghaus, WuM 2003, 487 ff.; ders., Gedächtnisschrift Sonnenschein, 2003, S. 349, 351 ff.; Wiek, WuM 2001, 442 f.; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 573 c Rdnr. 40; ders., WuM 2003, 123, 125) gebietet auch der Schutzzweck des § 573 c Abs. 4 BGB keine Einschränkung der Zulässigkeit eines Kündigungsverzichts. Zwar sollte durch Verkürzung der Fristen für die Kündigung durch den Mieter der "in der heutigen modernen Gesellschaft ... zunehmend (verlangten) Mobilität und Flexibilität" und damit dem Interesse des Mieters an einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnung, insbesondere bei Wechseln des Arbeitsplatzes oder einer gesundheitsbedingten Übersiedlung in ein Alters- oder Pflegeheim, Rechnung getragen werden (BT-Drucks. 14/4553 S. 38 f., 67). Andererseits hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Kündigungsverzichts anerkannt und zugleich eine Stärkung der Vertragsfreiheit, insbesondere im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Index-, Staffelmieten und Zeitmietverträgen, betont (BT-Drucks. 14/4553 S. 2). Dementsprechend kann gemäß § 557 a Abs. 3 BGB bei

einem Staffelmietvertrag das Kündigungsrecht des Mieters bis zu vier Jahren ausgeschlossen werden. Auch § 575 BGB läßt einen Zeitmietvertrag - nunmehr ohne zeitliche Beschränkung - zu, der nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit zur Beendigung des Mietverhältnisses führt (§ 542 Abs. 2 BGB).

In Anbetracht dieser unterschiedlichen, vom Gesetzgeber gleichermaßen hervorgehobenen Zielsetzungen ist es daher nicht gerechtfertigt, allein dem Mobilitätsinteresse des Mieters den Vorrang einzuräumen und demgegenüber das Interesse einer oder beider Mietvertragsparteien an einer längerfristigen Bindung, das in der Vereinbarung eines befristeten Kündigungsverzichts zum Ausdruck kommt, unberücksichtigt zu lassen.

Die Anerkennung des vereinbarten Kündigungsverzichts führt nicht zu einer unzumutbaren Belastung des Mieters. Wie der vorliegende Fall zeigt, können durch eine Weitervermietung - auch nach Stellung eines Nachmieters durch den Mieter (vgl. Senatsurteil vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, unter II 3 c bb, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) - die finanziellen Folgen für den Mieter im Falle einer vorzeitigen Aufgabe der Mietwohnung im Regelfall abgemildert werden. Ferner genießt der Mieter, selbst wenn sich der Vermieter nicht in gleicher Weise gebunden hat, im Anschluß an den Zeitraum des vereinbarten Kündigungsverzichts den vollen Mieterschutz.

2. Die Vereinbarung eines (befristeten) Kündigungsausschlusses stellt auch keinen Verstoß gegen § 575 Abs. 4 BGB dar. Durch die Neuregelung des Zeitmietvertrags soll eine automatische Beendigung des Wohnraummietverhältnisses allein durch Zeitablauf, ohne daß der Mieter Kündigungsschutz genießt, außerhalb der privilegierten Befristungsgründe verhindert werden. Die Regelung soll den Mieter vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag, schützen, wie sie durch die Vereinbarung

eines befristeten Kündigungsausschlusses beabsichtigt ist. Demgemäß ist, wovon auch der Gesetzgeber ausgegangen ist (BT-Drucks. 14/4553 S. 69), die Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses nicht einem unzulässigen Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 Abs. 1, Abs. 4 BGB gleichzusetzen (Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 575 Rdnr. 65 f.; Hannemann aaO Rdnr. 101; Blank, ZMR aaO; Lützenkirchen, aaO; a.A. Lammel, WuM 2003, 123 f.).

III.

Ist demnach der zwischen den Parteien durch gesonderte Abrede vereinbarte befristete Kündungsverzicht zulässig, steht den Klägern, da auch sonstige Unwirksamkeitsgründe nicht geltend gemacht werden oder ersichtlich sind, die verlangte Miete für die Monate Februar und März 2002 zuzüglich Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 1 BGB zu. Der Klage war daher, nachdem die Sache zur Endentscheidung reif ist, unter Aufhebung des Berufungsurteils und Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils in vollem Umfang stattzugeben (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Wolst