

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Unwirksamer Zeitmietvertrag – alles umsonst oder doch „heilbar“?

BGH, Urteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12

Seit dem grundsätzlichen Verbot des Zeitmietvertrages durch das Mietrechtsreformgesetz von 2001 – hier: § 575 BGB – und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes haben Vermieter in vielen Fällen zu dem Mittel eines (i.d.R. beiderseitigen) Verzichts auf das Recht zu ordentlichen Kündigung gegriffen. Vor allem im Schrifttum wurde diese „Taktik“ als eine unzulässige Umgehung des § 575 BGB verurteilt. Dennoch hält der BGH auch weiterhin – zu Recht – an seiner Linie fest.

Der Fall:

Die *Mieter* waren an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert. Auf seinen Wunsch wurde deshalb in den Mietvertrag folgende *individuell vereinbarte* Klausel aufgenommen:

„Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1.11.2004 und endet am 31.10.2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption.“

Trotz dieser eindeutigen Vereinbarung kündigt die Vermieterin am 18. Februar 2011 „vorzeitig“ das Mietverhältnis zum 31. August 2011 wegen Eigenbedarfs. Der Mieter widerspricht der Kündigung. Die daraufhin von der Vermieterin erhobene Räumungsklage hat beim Amtsgericht und beim Landbericht Erfolg. Auf die Revision des Mieters hebt der BGH das Berufungsurteil auf.

Die Entscheidung:

1) Wie die Vorinstanzen geht auch der BGH (selbstverständlich) davon aus, dass der von den Parteien geschlossene Zeitmietvertrag unwirksam ist; denn nach § 575 Abs.1 BGB ist ein derartige befristeter Mietvertrag nur noch unter engen Voraussetzungen zulässig, insbesondere etwa dann, wenn der Vermieter bereits bei Abschluss des Vertrages beabsichtigt, die Wohnung zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt selbst oder für einen Angehörigen zu nutzen, und wenn er dem Mieter den Grund für die Befristung (spätestens) bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls ist die Befristung unwirksam und der Mietvertrag gilt kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Um diese zum Schutz des Mieters erlassene Vorschrift auch in der Praxis abzusichern, enthält Abs.4 des § 575 BGB das im Wohnraummietrecht häufig anzutreffende sog. Abweichungsverbot, demzufolge eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Auch wenn also die Initiative zum Abschluss eines solchen Zeitmietvertrages vom Mieter ausgeht, ändert das nichts an der zwingend vorgeschriebenen Unwirksamkeit der Klausel.

2) Anders als die Vorinstanzen hält der BGH jedoch eine rechtliche Lösung für zulässig und möglich, die dem übereinstimmenden Willen der Parteien, eine langfristige vertragliche Bindung zu erreichen, zum Erfolg verhilft. Dabei stellt er auf den Sinn und Zweck der Vorschrift ab, bei der es dem Gesetzgeber *nicht* darum ging, die Möglichkeit einer langfristigen Bindung der Parteien an den Mietvertrag zu beschränken. Vielmehr sollte durch die Beschränkung der Befristungsgründe ein Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungs- und Mieterhöhungsbestimmungen ausgeschlossen werden. Langfristige Bindungen der Vertragsparteien, etwa durch einen Kündigungsausschluss, sollten jedoch, wie der Senat schon in einem Urteil vom Dezember 2003 unter Hinweis auf die Materialien des Mietrechtsreformgesetzes von 2001 klargestellt hat, weiterhin möglich sein.¹ Mit anderen Worten: der Kündigungsschutz des Mieters, wie er insbesondere in den relativ engen Grenzen einer ordentlichen Kündigung des Vermieters (§ 573 Abs.2 BGB) fixiert ist, soll nicht durch einen „automatisches“ Ende des Mietverhältnisses (ohne Kündigung) umgangen werden, die Möglichkeit einer langfristigen Bindung soll jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Gesetzeszweck ist vor allem dann zu berücksichtigen, wenn die vom Gesetz vorgesehene Folge – hier: unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses – nicht geeignet ist, die durch die Unwirksamkeit der Vereinbarung entstandene Lücke im Vertragsgefüge in einer Weise zu schließen, die den Interessen der Parteien gerecht wird. Für solche Fallgestaltungen hat die Rechtsprechung schon seit langem die Möglichkeit der *ergänzenden Vertragsauslegung* entwickelt. Danach ist zu prüfen, *was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre*. Im vorliegenden Fall führt diese ergänzende Vertragsauslegung zur Annahme eines beiderseitigen Kündigungsverzichts für immerhin sieben Jahre, sogar mit der zweimaligen Verlängerungsoption um jeweils drei Jahre.

Auswirkungen für die Praxis:

Die Entscheidung schließt im Ergebnis nahtlos an die gefestigte Rechtsprechung des BGH zum Kündigungsverzicht² an. Danach kann ein Kündigungsverzicht auch durch eine *Formularklausel* wirksam vereinbart werden, wenn er *für beide Parteien* und für *höchstens vier Jahre* gelten soll. Ein *einseitiger Verzicht des Mieters* oder ein *Verzicht für einen längeren Zeitraum* als vier Jahre kann dagegen nicht durch eine vom Vermieter „gestellte“ Formularklausel, sondern *nur im Wege der Individualvereinbarung* vereinbart werden. Eine derartige Vereinbarung lag nach den Feststellungen der Vorinstanzen hier ausnahmsweise vor. In der mietrechtlichen Praxis sollte jedoch stets bedacht werden, dass der dem Vermieter oblie-

¹ Urteil vom 22. Dezember 2003 – VIII ZR 81/03, ZMR 2004, 252 = Grundeigentum 2004, 348 = NJW 2004, 1448 = WuM 2004, 157 = NZM 2004, 216

² Urteil vom 22. Dezember 2003 aaO; zuletzt Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10, Grundeigentum 2010, 1677 = WuM 2010, 752 = DWW 2010, 372 = NJW 2011, 59 = NZM 2011, 28

gende Beweis für das Vorliegen einer im Einzelnen ausgehandelten, individuellen Regelung im Streitfall nur schwer zu erbringen ist.