

## Der Kündigungsverzicht und seine Grenzen – der aktuelle Lehrbuch-Fall

BGH, Urteil vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14<sup>1</sup>

Nach der Mietrechtsreform von 2001 hat die Wohnungswirtschaft gelegentlich versucht, die mit der generellen Verkürzung der Frist für die ordentliche Kündigung des Mieters und mit der de-facto-Abschaffung des Zeitmietvertrages verbundenen „Nachteile“ dadurch auszugleichen, dass sie in den Mietvertrag eine Klausel aufnahm, durch die der Mieter für einen bestimmten Zeitraum auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtete. Die Zulässigkeit eines solchen „Ausweichmanövers“ war in der Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zunächst außerordentlich umstritten. Die weit verbreitete Auffassung der Instanzgerichte, die hierin eine Umgehung der zwingenden Bestimmungen des § 573 c Abs.1 und 4 BGB über die Kündigungsfristen des Mieters sahen, hat der BGH jedoch nicht geteilt. In den zahlreichen einschlägigen Entscheidungen seit 2003 hat er dazu Grundsätze entwickelt, die praktisch alle denkbaren Varianten eines einseitigen oder beiderseitigen Kündigungsverzichts abdecken.<sup>2</sup>

An seine bisherige Rechtsprechung knüpft der Senat in einem Urteil vom 7. Oktober 2015 an, in dem es um folgenden – geradezu lehrbuchartigen – Sachverhalt ging:

### Der Fall:

Mit Mietvertrag vom 29./30. April 2011 hatten die Mieter ab dem 1. Mai 2011 ein Einfamilienhaus gemietet. Die Miete betrug anfangs 1.450 € monatlich und erhöhte sich in den Folgejahren jeweils zum 1. Mai um zwei Prozent (§ 3 MietV). Außerdem war in § 2 des maschinenschriftlich abgefassten Mietvertrages – ersichtlich auf Veranlassung der Vermieterin – folgendes vereinbart:

*"Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2011 und läuft fest bis zum 30.04.2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 01.05.2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden."*

Im Hinblick auf diese Regelung hatten die Mieter vor Abschluss des Vertrages die Vermieterin gefragt, ob dieser Kündigungsausschluss auch im Falle eines „arbeitgeberseitig ‚forcierten‘ Standortwechsels“ oder bei anderen schwerwiegenden Veränderungen der Lebensumstände bindend sei. Die Vermieterin holte hierzu eine Auskunft ihrer Rechtsanwältin ein und leitete sie an die Mieter weiter; danach könne im Einzelfall bei außergewöhnlichen, nicht vorhersehbaren Umständen eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis in Betracht kommen. Daraufhin erklärten sich die Mieter mit der Regelung einverstanden.

<sup>1</sup> VIII ZR 247/14, Grundeigentum 2015, 1458 = WuM 2015, 723 = NZM 2015, 890 = NJW 2015, 3780 = ZMR 2015, 927

<sup>2</sup> s. dazu die Übersicht unten S. 4

Nachdem der Mieter zu 1) im Mai 2013 eine Arbeitsstelle in Norddeutschland angenommen hatte, kündigten die Mieter mit Schreiben vom 27. März 2013 unter Hinweis auf die geänderten Lebensumstände das Mietverhältnis „fristgerecht“ zum 30. Juni 2013. Zu diesem Zeitpunkt stellten sie die Mietzahlungen ein, räumten das Anwesen und gaben der Vermieterin die Schlüssel zurück. Mit der Kündigung war die Vermieterin nicht einverstanden, erklärte sich aber bereit, die Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Der Nachmieter müsse allerdings eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, eine Bonitätsauskunft sowie weitere Unterlagen vorlegen.

Nachdem die Mieter einen Mietinteressenten gefunden hatten, baten sie die Vermieterin um Mitteilung eines Besichtigungstermins. Die 120 km vom Ort des Mietobjekts entfernt lebende Vermieterin erklärte den Mietern, dass sie erst nach Vorlage der genannten Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Dazu kam es nicht mehr, da der Mietinteressent die Erteilung der geforderten Auskünfte ablehnte.

Mit ihrer Klage hat die Vermieterin u.a. die Feststellung begehrt, dass das Mietverhältnis bis mindestens zum 30. April 2015 fortbestehe und die Kündigung der Mieter unwirksam sei. Das Amtsgericht hatte ausgesprochen, dass das Mietverhältnis bis zum 30. April 2014 fortbestehe und die Kündigung insoweit unwirksam sei. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin gegen die teilweise Abweisung ihres Feststellungsantrages (hinsichtlich des Zeitraumes über den 30. April 2014 hinaus) durch Beschluss gem. § 522 Abs.2 ZPO zurückgewiesen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin hat der BGH die Revision der Vermieterin zugelassen, den Beschluss des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

#### Die Entscheidung:

##### *(1) Verbindliche Hinweise für die neue Berufungsverhandlung*

Für das Revisionsverfahren hat der BGH mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts zunächst zugunsten der Vermieterin *unterstellt*, dass der Kündigungsausschluss in § 2 des Mietvertrages individualvertraglich vereinbart oder jedenfalls „im Einzelnen ausgehandelt“ wurde (§ 305 Abs.1 Satz 3 BGB).<sup>3</sup>

In der neuen Berufungsverhandlung wird das Berufungsgericht folgendes zu prüfen und zu beachten haben:

##### *(2) Kündigung zum 30. Juni 2013?*

Bereits im nächsten Schritt kommt der Senat jedoch zu den Einzelheiten eines wirksamen Kündigungsausschlusses. Danach kann der Kündigungsausschluss auch in einer *Formular-*

---

<sup>3</sup> aaO RNr. 17

*klausel (Allgemeine Geschäftsbedingung)* für die Dauer von längstens vier Jahren wirksam vereinbart werden; davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen. Übersehen hat es jedoch, dass in einem solchen Fall die Kündigung *spätestens zum Ende des Vierjahres-Zeitraums*, gerechnet ab dem Datum der Vereinbarung, hier also des Mietvertrages, möglich sein muss.<sup>4</sup> Dem entspricht § 2 des Mietvertrages nicht, da er eine Kündigung „innerhalb dieser Festlaufzeit“, d.h. bis zum 30. April 2015, ausschließt und sie erstmals ab dem 1. Mai 2015, mithin zum 31. Juli 2015, zulässt. Infolgedessen wäre der Kündigungsausschluss, falls es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handeln sollte, *insgesamt unwirksam*, und die ordentliche Kündigung der Mieter vom 27. März 2013 hätte das Mietverhältnis bereits *zum Ablauf des 30. Juni 2013 beendet*.<sup>5</sup>

(3) *Kündigung zum 30. April 2015?*

Anders sähe das Ergebnis aus, falls es sich bei dem Kündigungsausschluss um eine *Individualvereinbarung* handelt. Auch dann wäre zwar *wegen der gleichzeitigen Staffelmietvereinbarung* die in § 557a Abs.3 BGB normierte Höchstfrist von vier Jahren überschritten und die Klausel deshalb unwirksam gemäß § 557a Abs.4 BGB – allerdings, anders als bei einer Formulklausel, nicht insgesamt, sondern lediglich teilweise, nämlich *nur hinsichtlich des die Höchstfrist überschreitenden Zeitraumes*. In diesem Fall hätten die Mieter also erstmals zum Ende des Vierjahres-Zeitraumes, d.h. *zum 30. April 2015 kündigen können*.<sup>6</sup>

(4) *Kein Mietende zum 30. April 2014; kein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Vermieterin*

Auch die „vermittelnde“ Lösung des Berufungsgerichts, die Vermieterin müsse sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als hätten die Mieter *zum 30. April 2014* einen geeigneten Nachmieter gefunden (und seien deshalb selbst vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen worden), akzeptiert der BGH – für den Fall eines individuell vereinbarten Kündigungsausschlusses – nicht.<sup>7</sup> Entgegen der Auffassung des LG habe sich die Vermieterin *nicht rechtsmissbräuchlich* verhalten, als sie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, zu dem sie aus einer Entfernung von 120 km hätte anreisen müssen, von der vorherigen Vorlage mehrerer Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit des benannten Mietinteressenten abhängig machte.

Nach § 537 Abs.1 BGB trage *allein der Mieter das Verwendungsrisiko* der Mietsache; es sei deshalb allein seine Sache, einen geeigneten Nachmieter zu finden sowie die entsprechenden Unterlagen beizubringen. Angesichts des (Zeit- und Fahrt-)Aufwandes der Vermieterin

<sup>4</sup> aaO RNr. 19

<sup>5</sup> aaO RNr. 20

<sup>6</sup> aaO RNr. 21 unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 14. Juni 2006 – VIII ZR 257/04, WuM 2006, 445 = Grundeigentum 2006, 1032 = NJW 2006, 2696 = ZMR 2006, 682 = NZM 2006, 653 = DWW 2006, 422, unter II 1 b bb = juris-RNr.16 ff

<sup>7</sup> aaO RNr. 22 ff

sei auch das Verlangen von geeigneten Unterlagen für eine Vorauswahl möglicher Nachmieter nicht rechtsmissbräuchlich. Gleiches gelte für die von der Vermieterin ausgesprochene Untersagung von Werbemaßnahmen eines Maklers auf dem Grundstück.

Der Leitsatz lautet:

*Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs.1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.*

Anmerkungen:

Das Urteil vom 7. Oktober 2015 bringt keine elementaren Neuigkeiten zum Komplex „wirksamer Kündigungsausschluss“ (oder „Kündungsverzicht“); neu – und ein wichtiges Begründungselement – ist lediglich der Hinweis auf die gesetzliche Risikozuweisung des § 537 Abs.1 BGB. Seine Bedeutung für Gerichte und Rechtsanwälte liegt darin, dass es praktisch die gesamte bisherige Rechtsprechung des VIII. Senats an Hand des konkreten Falles noch einmal im Zusammenhang wiedergibt und zugleich die engen Grenzen aufzeigt, die für die u.U. gebotenen Überlegungen in Richtung einer vorzeitigen Lösung der einen oder anderen Partei, insbesondere unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben, gezogen sind. Die sich daraus ergebende rechtliche Bindung der Parteien birgt naturgemäß Vorteile, aber auch Risiken in sich – was überwiegt, kann letztlich nur die Partei bzw. ihr Anwalt abwägen.

Zusammenfassung der BGH-Rechtsprechung zum Kündungsverzicht (Kündigungsausschluss):

Seit der ersten einschlägigen Entscheidung aus dem Jahr 2003 hat der BGH folgende Grundsätze zur Zulässigkeit und den Grenzen eines Kündungsverzichts entwickelt:

- *Ein Kündungsverzicht gilt i.Zw. nur für das Recht zur ordentlichen Kündigung.*
- Ein *individuell vereinbarter* – auch einseitiger – Kündungsverzicht des Mieters ist auch für einen längeren Zeitraum möglich;<sup>8</sup>
- ein *formularmäßiger Kündungsverzicht* kann – in Anlehnung an die Regelung für die Staffelmiete (§ 557a Abs. 3 BGB) – in der Regel bis zu *höchstens vier Jahre ab dem Da-*

---

<sup>8</sup> Urteil vom 22. Dezember 2003 – VIII ZR 81/03, Grundeigentum 2004, 348 = NJW 2004, 1448 = WuM 2004, 157 = NZM 2004, 216 (hier: fünf Jahre)

*tum der Verzichtvereinbarung* vereinbart werden; Voraussetzung ist allerdings, dass der Verzicht gleichermaßen *für beide Seiten* – Mieter und Vermieter – gilt (s.u.);<sup>9</sup>

- bei vereinbarter *Staffelmiete* ist nach der eindeutigen Bestimmung des § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB auch ein *formularmäßiger einseitiger* Kündigungsverzicht für einen Zeitraum *bis zu vier Jahren* zulässig;<sup>10</sup>
- wird die Höchstfrist überschritten, ist die Vereinbarung insgesamt – und nicht nur hinsichtlich des vier Jahre überschreitenden Zeitraums – unwirksam, ausgenommen bei Individualvereinbarung;<sup>11</sup>
- unwirksam ist dagegen der *einseitige Kündigungsverzicht des Mieters* im „Normalfall“, also ohne Staffelmiete, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 BGB), wenn er *formularmäßig vereinbart* worden ist. Unangemessen ist die Benachteiligung des Mieters in einem solchen Fall deshalb, weil die Einschränkung seiner gesetzlichen Rechte weder durch den mit einer Staffelmiete verbundenen Vorteil der langen Kalkulationssicherheit noch etwa durch die allgemeine Vertragssicherheit, die der Mieter bei einem gleichzeitigen Kündigungsverzicht des Vermieters erlangt, ausgeglichen wird.<sup>12</sup>

Abgerundet wird die einschlägige Rechtsprechung durch ein Urteil vom Juli 2013<sup>13</sup>, in dem der BGH einen individuell vereinbarten Zeitmietvertrag im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen (beiderseitigen) Kündigungsverzicht „umgedeutet“ hat. In dem betreffenden Fall war der *Mieter* 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.“*

Anders als die Vorinstanzen hat der BGH eine rechtliche Lösung für zulässig und möglich gehalten, 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* des § 575 BGB ab, bei der es dem Gesetzgeber *nicht* darum ging, die Möglichkeit einer langfristigen Bindung der Parteien an den Mietvertrag zu beschränken. Vielmehr

<sup>9</sup> Urteil vom 30. Juni 2004 - VIII ZR 379/03, WuM 2004, 542 = Grundeigentum 2004, 1166 = NJW 2004, 3117 = NZM 2004, 733 = ZMR 2004, 802; Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 27/04, WuM 2205,346 = NJW 2005, 1574 = Grundeigentum 2005, 606 = ZMR 2005, 443 = NZM 2005, 419

<sup>10</sup> Urteil vom 23. November 2005 – VIII ZR 154/04, WuM 2006, 97 = Grundeigentum 2006, 250 = NJW 2006, 1056 = NZM 2006, 256 = ZMR 2006, 262; Urteil vom 12. November 2008 – VIII ZR 270/07, Grundeigentum 2009, 45 = NJW 2009, 353 = WuM 2009, 45 = NZM 2009, 80

<sup>11</sup> Urteil vom 25. Januar 2006 – VIII ZR 3/05, Grundeigentum 2006, 247 = WuM 2006, 152 = NJW 2006, 1059 = NZM 2006, 254 = ZMR 2006, 270; anders noch zu § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG: BGH, Urteil vom 29. Juni 2005 – VIII ZR 344/04, WuM 2005, 519

<sup>12</sup> Urteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 30/08, WuM 2009, 47 = Grundeigentum 2009, 110

<sup>13</sup> Urteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820 = NZM 2013, 646 = Grundeigentum 2013, 1197 = WuM 2013, 617 = DWW 2013, 293

*soll durch die Beschränkung der Befristungsgründe ein Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungs- und Mieterhöhungsbestimmungen ausgeschlossen werden.*

Langfristige Bindungen der Vertragsparteien, beispielsweise durch einen Kündigungsausschluss, sollten jedoch, wie der Senat schon in dem bereits erwähnten Urteil vom Dezember 2003 unter Hinweis auf die Materialien des Mietrechtsreformgesetzes von 2001 klargestellt hat, weiterhin möglich sein.<sup>14</sup> 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 ein „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.

Formulierungsvorschlag:<sup>15</sup>

„§ 2 Mietzeit

(1) *Das Mietverhältnis beginnt am .....; es endet durch Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen.*

(2) *Die Parteien verzichten beiderseits für die Dauer von ...<sup>16</sup> Jahren ab dem Datum des Abschlusses dieses Mietvertrages<sup>17</sup> auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Das Mietverhältnis kann somit frühestens zum .....<sup>18</sup> ordentlich gekündigt werden.“*

<sup>14</sup> Urteil vom 22. Dezember 2003 – VIII ZR 81/03, ZMR 2004, 252 = Grundeigentum 2004, 348 = NJW 2004, 1448 = WuM 2004, 157 = NZM 2004, 216

<sup>15</sup> ohne Übernahme einer Haftung für die „Haltbarkeit“ im Falle einer höchstrichterlichen Überprüfung

<sup>16</sup> höchstens: vier Jahre

<sup>17</sup> wird die Vereinbarung unabhängig vom Mietvertrag abgeschlossen, muss es heißen: „ab dem Datum des Abschlusses dieser Vereinbarung“.

<sup>18</sup> einsetzen: letzter Tag des Monats, in dem die Bindungsfrist abläuft