

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 307, 543, 546, 578 BGB

- 1. Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB (Fortführung BGH vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772).**
- 2. Eine in diesem Vertrag enthaltene formularmäßige Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.**

BGH Urteil vom 23.10.2019; Az.: XII ZR 125/18

### Tatbestand:

Die Kläger verlangen von der beklagten Stadt Zahlung rückständiger Miete für die Monate Mai bis Dezember 2017 in Höhe von insgesamt 21.160 € nebst Zinsen.

Die Beklagte mietete von den Klägern mit einem als "Mietvertrag über Wohnräume" überschriebenen Formularvertrag vom 26. Januar 2016 ein Wohnhaus, in dem die Beklagte beabsichtigte, bis zu 14 Personen unterzubringen, die ihr als Flüchtlinge zugewiesen werden. Die monatliche Miete betrug insgesamt 2.645 €. § 4 des Mietvertrags enthält folgende Regelung:

"Abweichend von § 3 wird das Recht beider Mietvertragsparteien zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 60 Monaten ab Abschluss des Vertrages ausgeschlossen. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt. Für die Fristen der ordentlichen Kündigung nach Wegfall des Kündigungsausschlusses gelten die gesetzlichen Regelungen."

Die in der Klausel genannte Zahl "60" wurde an der in dem Vertragsformular vorgegebenen Stelle handschriftlich eingefügt. Neben der Klausel befindet sich ein mit einem Sternchen gekennzeichnete Hinweis, der am Ende der Klausel mit der Formulierung "Sonderprogramm Flüchtlingswohnraum" erläutert wird.

Aufgrund des Rückgangs der Flüchtlingszahlen im Jahr 2016 fand eine Belegung des Hauses zu keiner Zeit statt. Mit Schreiben vom 17. Januar 2017 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 30. April 2017 und vertrat dabei die Auffassung, die Sondervereinbarung über die Kündigungszeit von 60 Monaten sei entfallen, weil ihr seit Anfang 2016 keine Flüchtlinge mehr zugewiesen worden seien. Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 forderte die Beklagte die Kläger zudem auf, einer Mietanpassung auf 5 €/qm zuzustimmen, weil die vereinbarte Kaltmiete von 10,62 €/qm die ortsübliche Miete um 112 % übersteige. Mit Schreiben vom 25. August 2017 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis hilfsweise fristlos mit der Begründung, sie sei zur Kündigung berechtigt, weil die Kläger die Zustimmung zu einer Mietanpassung verweigert hätten.

Das Amtsgericht hat nach Durchführung einer Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat auf die Berufung der Kläger das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision der Beklagten.

Gründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Dem Kläger stehe gemäß § 535 Abs. 2 BGB ein vertraglicher Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Miete für die Monate von Mai bis Dezember 2017 in Höhe von 21.160 € zu. Das Mietverhältnis sei nicht durch die ordentliche Kündigung der Beklagten vom 17. Januar 2017 mit der Frist des § 573 c Abs. 1 BGB zum 30. April 2017 beendet worden, weil die Parteien dieses Recht in § 4 des Mietvertrags wirksam für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen hätten. Der grundsätzlich zulässige Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters unterliege im Wohnraummietrecht dann durchgreifenden Bedenken, wenn die Dauer des Kündigungsausschlusses vier Jahre übersteige. Im vorliegenden Fall halte der Kündigungsausschluss den AGB-rechtlichen Vorgaben schon deshalb stand, weil der Mietvertrag nicht als Wohnraummietvertrag iSv § 549 BGB, sondern als allgemeines Mietverhältnis nach § 535 zu qualifizieren sei. Zwar streite der Wortlaut der mit "Mietvertrag über Wohnräume" überschriebenen Urkunde und die darin enthaltenen inhaltlichen Regelungen dafür, dass die Parteien das Mietverhältnis den Vorschriften der Wohnraummiete unterstellen wollten. Allerdings stünde der mit der Vertragsgestaltung ersichtlich verfolgte Zweck der Annahme eines Wohnraummietverhältnisses entgegen. Denn die Beklagte habe die Räume nicht selbst nutzen, sondern bestimmungsgemäß dritte Personen darin unterbringen wollen.

Der Kündigungsausschluss sei gemäß § 305 b BGB im Wege einer Individualabrede vereinbart worden, weshalb die Klausel keiner AGB-rechtlichen Kontrolle unterliege. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei der Inhalt des vereinbarten Kündigungsausschlusses von den Parteien ernstlich zur Diskussion gestellt worden und die handschriftlichen Ergänzungen gäben das Ergebnis der kontroversen Verhandlungen über die Laufzeit des Vertrags wieder. Schließlich stünde der Kündigungsausschluss auch nicht unter der Bedingung, dass das "Sonderprogramm Flüchtlingswohnraum" in Anspruch genommen werde.

Die Kündigung der Beklagten könne auch nicht als außerordentlich befristete Kündigung aufrechterhalten werden, weil ein wichtiger Grund, der die Beklagte zur außerordentlichen Kündigung berechtigt habe, nicht vorliege. Eine Kündigung wegen schwerwiegender Veränderungen der bei Vertragsschluss vorhandenen Erwartungen komme nicht in Betracht, wenn die Störung des Verwendungszwecks nach dem Inhalt der Vereinbarung in die Risikosphäre einer der Parteien fallen solle. Grundsätzlich trage der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache, selbst wenn der Vermieter die speziellen Vermietungsziele und Verwendungszwecke des Mieters kenne. Deshalb falle der Rückgang der Flüchtlingszahlen in die Risikosphäre der Beklagten. Denn er betreffe das Risiko der Beklagten, die von ihr angemieteten Räume in der bei Vertragsschluss vorausgesetzten Weise verwenden zu können.

Eine für die Beklagte günstigere Beurteilung der Rechtslage sei auch dann nicht geboten, wenn beide Parteien bei Abschluss des Vertrags die gemeinsame Vorstellung gehabt hätten, dass der Anfang 2016 noch starke Zustrom an Flüchtlingen sich über die gesamte Laufzeit des Vertrags nicht abschwächen würde. Ein solcher gemeinsamer Irrtum über die für den Vertragsschluss wesentlichen Umstände ermögliche die Kündigung des Mietverhältnisses nach den Grundsätzen zur Störung der Geschäftsgrundlage nur dann, wenn der Irrtum keinen Umstand betreffe, der in die Risikosphäre des Kündigenden falle. Im vorliegenden Fall habe jedoch die Beklagte das Risiko der nicht ausreichenden Belegung der Wohnung zu tragen. Zudem stehe in tatsächlicher Hinsicht auch nicht fest, dass die Erwartungen der Beklagten eines fortdauernd ungebremsten Zustroms von Flüchtlingen auch von den Klägern geteilt worden sei.

Die Kündigung der Beklagten vom 25. August 2017 führe ebenfalls nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses, da insoweit ein Kündigungsgrund nicht ersichtlich sei. Soweit die Beklagte meine, sie sei zur Kündigung berechtigt gewesen, weil die Kläger die Zustimmung zu einer Mietermäßigung nicht erteilt hätten, rechtfertige dies eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht. Die Vereinbarung einer gegen § 5 WiStrG, § 291 StGB verstoßenden Mietpreisabrede begründe kein Sonderkündigungsrecht, sondern habe die Teilnichtigkeit der Preisabrede zufolge, die sich auf das ortsübliche Mietpreisniveau ermäßige, ohne dass es hierzu einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung bedürfe. Deshalb besitze die Beklagte kein schutzwürdiges Interesse an einer Zustimmung zur Anpassung der Miete. Folglich könne auch die Verweigerung der Zustimmung kein schutzwürdiges

Interesse der Mieter tangieren, weshalb ein anerkanntes Interesse der Beklagten an einer Kündigung des Mietvertrags nicht ersichtlich sei. Zudem habe die Beklagte nicht dargelegt, dass die Mietpreisvereinbarung die Grenze des § 5 WiStrG, § 291 StGB übersteige. Sei eine das ortsübliche Niveau übersteigende Miete unter weiteren Voraussetzungen sittenwidrig iSv § 138 BGB, habe dies die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts zur Rechtsfolge. Für eine Zustimmung zur Mietanpassung sei demnach auch im Falle einer sittenwidrigen Überhöhung der Miete kein Raum. Zudem habe die Beklagte die tatsächlichen Voraussetzungen einer sittenwidrigen Überhöhung der Miete ebenfalls nicht dargelegt.

## II.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass das streitgegenständliche Mietverhältnis weder durch die Kündigung der Beklagten vom 17. Januar 2017 noch durch deren Kündigung vom 25. August 2017 beendet wurde und daher den Klägern gemäß § 535 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Mietzahlung in der geltend gemachten Höhe zusteht.

1. Soweit die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erstmals vorgetragen hat, der Mietvertrag sei unwirksam, weil der vom Bürgermeister der Beklagten unterzeichneten Vertragsurkunde das nach § 62 Abs. 1 KSVG erforderliche Dienstsiegel nicht beigelegt worden sei, kann sie damit nicht durchdringen.

Zum einen ist bereits zweifelhaft, ob das Fehlen des Dienstsiegels im Ergebnis zur Unwirksamkeit des abgeschlossenen Mietvertrags führen würde (vgl. OLG Saarbrücken NJW-RR 2011, 1455 f.). Zum anderen handelt es sich hierbei jedenfalls um neuen Sachvortrag, der vom Senat nicht berücksichtigt werden kann (§ 559 ZPO).

2. Entgegen der Auffassung der Revision ist der von den Mietvertragsparteien in § 4 des Mietvertrags vereinbarte Kündigungsausschluss wirksam. Dabei kann dahinstehen, ob diese Regelung zwischen den Vertragsparteien iSv § 305 b BGB ausgehandelt worden ist oder ob es sich um eine formularmäßige Vertragsklausel handelt, die der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt.

a) Nimmt man mit dem Berufungsgericht an, dass der in § 4 des Mietvertrags geregelte Kündigungsausschluss zwischen den Mietvertragsparteien individualvertraglich vereinbart wurde, steht die Wirksamkeit dieser Klausel außer Frage. Der Bundesgerichtshof hat bereits mehrfach entschieden, dass selbst bei einem Wohnraummietverhältnis die Vertragsparteien die ordentliche Kündigung im Wege der Individualvereinbarung für sehr lange Zeit (vgl. BGH Urteile vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03 - NJW 2004, 1448 f. für einen 5-jährigen Kündigungsausschluss; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 98/10 - NJW 2011, 59 Rn.

25 für einen 10-jährigen Kündigungsausschluss und vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12 - NJW 2013, 2820 Rn. 15 ff. für einen bis zu 13-jährigen Kündigungsausschluss) oder in den Grenzen des § 138 BGB sogar dauerhaft ausschließen können (vgl. BGH Beschluss vom 8. Mai 2018 - VIII ZR 200/17 - NJW-RR 2018, 843 Rn. 16 und Urteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12 - NJW 2013, 2820 Rn. 17).

b) Der vereinbarte Kündigungsausschluss ist aber auch dann wirksam, wenn man mit der Revision davon ausgeht, dass es sich bei § 4 des Mietvertrags um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, weil die Klausel der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält.

aa) Zwar hat der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass ein formularvertraglich vereinbarter Kündigungsausschluss, der die Dauer von vier Jahren übersteigt, den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt und daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist (vgl. BGH Urteile vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14 - NJW 2015, 3780 Rn. 19; vom 2. März 2011 - VIII ZR 163/10 - ZMR 2012, 182 Rn. 10 f. und vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10 - NJW 2011, 597 Rn. 2, 15). Diese Entscheidungen bezogen sich jedoch auf den Bereich der Wohnraummiete. Ihnen liegt zum einen die Erwägung zugrunde, dass das Mobilitätserfordernis des Mieters in der heutigen Zeit der Zulässigkeit einer längerfristigen Bindung an ein Mietverhältnis entgegensteht (vgl. BGH Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04 - NJW 2004, 1574, 1575 f.). Zum anderen sieht das Gesetz für die Vereinbarung einer Staffelmiete in einem Wohnraummietverhältnis in § 557 a Abs. 3 BGB die Möglichkeit vor, dass das Kündigungsrecht des Mieters für die Dauer von höchstens vier Jahren ausgeschlossen werden kann. Dieser Vorschrift kann die gesetzliche Wertung entnommen werden, dass die Bindung eines Mieters an einen Mietvertrag, der die Dauer von vier Jahren - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - nicht überschreitet, diesen nicht iSv § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt (vgl. BGH Urteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10 - NJW 2011, 597 Rn. 15 mwN).

bb) Diese Rechtsprechung lässt sich jedoch auf den vorliegenden Fall nicht übertragen, weil die genannten Erwägungen nur für Wohnraummietverhältnisse tragen und ein solches hier nicht vorliegt. Das Berufungsgericht geht insoweit zu Recht davon aus, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Mietverhältnis nicht um ein Wohnraummietverhältnis iSv § 549 Abs. 1 BGB, sondern um ein allgemeines Mietverhältnis gemäß § 535 BGB handelt. Auch die Revision verschließt sich dieser Auffassung nicht.

(1) Das hier zur Beurteilung stehende Vertragsformular ist zwar als "Mietvertrag über Wohnräume" überschrieben und verschiedene Bestimmungen des Mietvertrags legen nahe, dass die Parteien das Mietverhältnis den Regelungen über die Wohnraummiete unterstellen wollten. Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist jedoch auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt (vgl. BGHZ

202, 39 = NJW 2014, 2864 Rn. 21 und BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772). Wohnraummiete liegt vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 14. Aufl. vor § 535 Rn. 94). Erfolgt die Vermietung zu Zwecken, die keinen unmittelbaren Wohnraumcharakter haben, ist hingegen allgemeines Mietrecht maßgebend (vgl. BGHZ 202, 39 = NJW 2014, 2864 Rn. 28). Auf dieser rechtlichen Grundlage hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass ein im Rahmen eines sog. Werkförderungsvertrags geschlossener Mietvertrag zwischen dem Darlehensgeber und dem Bauherrn über von diesem zu errichtende Wohnungen, die bestimmungsgemäß an die Bediensteten des Darlehensgebers untervermietet werden sollen, nicht als Mietvertrag über Wohnraum eingeordnet werden kann, weil der vertragsgemäße Gebrauch durch den Mieter für die Vertragsteile gerade nicht im Wohnen, sondern im Weitervermieten lag (BGH Urteil vom 11. Februar 1981 - VIII ZR 323/79 - NJW 1981, 1377 f.). Ebenso hat der Bundesgerichtshof einen Mietvertrag, den die Bundesrepublik Deutschland mit dem Vermieter von Wohnungseigentum abgeschlossen hatte, um der ihr nach dem Nato-Truppenstatut und dem Zusatzabkommen zum Nato-Truppenstatut obliegenden Verpflichtung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der US-Streitkräfte nachzukommen, nicht als Wohnraummietvertrag angesehen (BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772 f.).

(2) Auf dieser rechtlichen Grundlage ist die Annahme des Berufungsgerichts, bei dem streitgegenständlichen Mietverhältnis handele es sich nicht um ein Wohnraummietverhältnis, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Beklagte hat die Immobilie angemietet, um dort den Wohnbedarf der ihr zugewiesenen Flüchtlinge decken zu können. Der Zweck der Anmietung war deshalb nicht darauf gerichtet, selbst die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen, zumal eine juristische Person keinen eigenen Wohnbedarf haben kann (Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 14. Aufl. vor § 535 Rn. 94). Der vertragsgemäße Gebrauch der Beklagten bezog sich vielmehr darauf, die angemieteten Räumlichkeiten zugewiesenen Flüchtlingen zu Wohnzwecken überlassen zu dürfen.

Zudem ist im vorliegenden Fall die Annahme eines Wohnraummietverhältnisses auch nicht im Hinblick auf die Anwendbarkeit der für den Wohnraummietler geltenden Schutzvorschriften geboten. Dies zeigen die Regelungen in §§ 549 Abs. 2 Nr. 3, 578 Abs. 3 BGB. Mietet eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege als Hauptmieter Wohnraum an, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf als Untermieter zu überlassen, sind nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB im Verhältnis Hauptmieter zu Untermieter wesentliche Mieterschutzbestimmungen nur dann nicht anwendbar, wenn der Untermieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen wurde. Nach der für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 2018 abgeschlossen wurden, geltenden Vorschrift des § 578 Abs. 3 BGB (vgl. Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht § 549 BGB Rn. 16; vgl. auch Art. 1 Nr. 7 MietAnpG und Art. 229 § 49 Abs. 3 EGBGB), sind auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine

juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, die in der Norm aufgezählten Mieterschutzbestimmungen anwendbar. Beiden Bestimmungen ist der Grundsatz zu entnehmen, dass Mietverhältnisse über Wohnraum, der von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wurde, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, im Verhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter nicht als Wohnraummietverhältnisse anzusehen sind (Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 14. Aufl. § 549 BGB Rn. 25 und § 578 BGB Rn. 20 f.). Denn wäre bereits der Hauptmietvertrag als Wohnraummietverhältnis iSv § 549 Abs. 1 BGB zu qualifizieren, kämen die in den beiden Normen aufgeführten Mieterschutzvorschriften unmittelbar zur Anwendung und bedürfte es der Regelungen in §§ 549 Abs. 2 Nr. 3, 578 Abs. 3 BGB nicht.

(3) Liegt demnach kein Wohnraummietverhältnis vor, wird die Beklagte durch den in § 4 des Mietvertrags vereinbarten Kündigungsausschluss auf die Dauer von 60 Monaten auch nicht unangemessen benachteiligt iSv § 307 Abs. 1 BGB. Die Höchstgrenze von vier Jahren für die Befristung eines Mietverhältnisses bei Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557 a Abs. 3 BGB, an der sich die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle einer Kündigungsverzichtsklausel orientiert, gilt ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse, soweit die Anwendung dieser Vorschrift für bestimmten Wohnraum nicht ausdrücklich gemäß § 549 Abs. 2 und 3 BGB ausgeschlossen ist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus Mietrecht 14. Aufl. § 557 a BGB Rn. 7). Bei Formularverträgen über allgemeine Mietverhältnisse hat der Bundesgerichtshof hingegen eine mehrjährige Bindung für sich genommen nicht als unangemessene Benachteiligung des anderen Teils gewertet. Mietverträge sind als typische Dauerschuldverhältnisse regelmäßig auf eine längere Laufzeit angelegt; gesetzliche Bestimmungen, welche die Länge der Vertragsdauer beschränken, gibt es dabei nicht (vgl. Senatsurteil vom 19. Dezember 2007 - XII ZR 61/05 - NJW-RR 2008, 818, 819). Aus der Regelung in § 544 BGB kann vielmehr geschlossen werden, dass außerhalb von Wohnraummietverhältnissen für Mietverträge auch Laufzeiten von über 30 Jahren vereinbart werden können. Anders als beim Mieter von Wohnraum besteht bei der Beklagten auch kein Mobilitätsinteresse, das eine Beschränkung der Dauer des Kündigungsausschlusses auf vier Jahre rechtfertigen könnte. Die Beklagte als Träger der öffentlichen Verwaltung konnte vielmehr im Rahmen der Planung der ihr obliegenden Aufgabe, die ihr zugewiesenen Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen, bereits bei Vertragsabschluss entscheiden, für welche Dauer sie die Anmietung der Räume vornehmen will. Deshalb wird die Beklagte jedenfalls durch eine Bindung an den Mietvertrag für die Dauer von 60 Monaten nicht unangemessen benachteiligt iSv § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

cc) Sollte es sich bei § 4 des Mietvertrags um eine formularmäßige Vereinbarung handeln, wäre sie entgegen der Auffassung der Revision auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen sind daher nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten ihrer Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Die Beschreibung muss für den anderen Vertragsteil nachprüfbar und darf nicht irreführend sein. Abzustellen ist auf die Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners. Dabei dürfen allerdings die Anforderungen an den Verwender nicht überspannt werden (Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - XII ZR 79/10 - NJW 2012, 2187 Rn. 20 mwN). Etwaige Missverständnisse muss der Verwender sich in dieser Hinsicht aber nur dann zurechnen lassen, wenn er die Gefahr von Fehlvorstellungen bei seinen Kunden durch eine unklare oder mehrdeutige Klauselformulierung oder -gestaltung selbst hervorgerufen oder verstärkt hat (BGH Urteil vom 25. November 2015 - VIII ZR 360/14 - NJW 2016, 936 Rn. 17).

(2) Auf dieser rechtlichen Grundlage genügt § 4 des Mietvertrags den Anforderungen an das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Denn in § 4 Satz 1 des Mietvertrags wird klar und unmissverständlich das Recht beider Mietvertragsparteien zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen. Daran ändert auch die in § 4 Satz 2 des Mietvertrags enthaltene Formulierung nichts, wonach "der darin liegende Kündigungsverzicht [...] höchstens für die Dauer von 47 Monaten seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden" kann. Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von der Revision nicht beanstandeten Feststellungen der Instanzgerichte sollte mit dieser Formulierung nur verdeutlicht werden, dass nach der Rechtsprechung ein Kündigungsverzicht in einem Wohnraummietverhältnis formularvertraglich lediglich auf vier Jahre vereinbart werden kann. Trotzdem wird aus dem Wortlaut der Vertragsklausel noch hinreichend deutlich, dass die in § 4 Satz 1 des Mietvertrags festgelegte Dauer des Kündigungsausschlusses 60 Monate betragen und durch die Formulierung in § 4 Satz 2 des Mietvertrags nicht verändert werden sollte.

c) Da die Bestimmung des § 4 des Mietvertrags demnach sowohl als Formulklausel als auch als Individualvereinbarung keinen rechtlichen Bedenken unterliegt, wurde das Mietverhältnis nicht durch die ordentliche Kündigung der Beklagten vom 17. Januar 2017 zum 30. April 2017 beendet.

3. Entgegen der Auffassung der Revision kann die ordentliche Kündigung der Beklagten vom 17. Januar 2017 auch nicht gemäß § 140 BGB in eine außerordentliche Kündigung umgedeutet werden. Ungeachtet der Frage, ob eine ordentliche Kündigung überhaupt in eine außerordentliche Kündigung umgedeutet werden kann, weil die Wirkungen des Ersatzgeschäfts nicht weitergehen dürfen als diejenigen des unwirksamen Geschäfts (vgl. Staudinger/Roth BGB [2015] § 140 Rn.

42 mwN), scheidet im vorliegenden Fall eine Umdeutung jedenfalls daran, dass der Beklagten kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags zustand.

a) Die Revision vertritt hierzu die Auffassung, die Beklagte habe aufgrund des Rückgangs der Flüchtlingszahlen im Januar 2017 das Mietverhältnis aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB außerordentlich kündigen können, weil die Mietvertragsparteien eine von dem Grundsatz, wonach der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache trägt, abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Dem kann nicht gefolgt werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats trägt im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter grundsätzlich der Mieter das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache (Senatsurteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 Rn. 33 mwN). Allerdings können die Parteien die Risikoverteilung vertraglich ändern und vereinbaren, dass der Vermieter das Verwendungsrisiko des Mieters - ganz oder zum Teil - übernimmt. Ob das der Fall ist, ist durch Auslegung der getroffenen Vertragsvereinbarungen zu ermitteln (Senatsurteil vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714, 1717).

b) Danach ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes iSv § 543 Abs. 1 BGB mit der Begründung verneint hat, der Rückgang der Flüchtlingszahlen und das damit verbundene Risiko, das Mietobjekt nicht oder nur eingeschränkt zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzen zu können, falle allein in die Risikosphäre der Beklagten.

Zwar dürften die Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrags die gemeinsame Vorstellung gehabt haben, dass das Mietobjekt allein zur Unterbringung von Flüchtlingen dienen sollte. Ebenso wird man mit der Revision davon ausgehen können, dass der streitgegenständliche Mietvertrag von der Beklagten nicht oder jedenfalls nicht mit einem auf 60 Monaten befristeten Kündigungsverzicht abgeschlossen worden wäre, wenn sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits mit einem starken Rückgang der Flüchtlingszahlen gerechnet hätte. Etwaige gemeinsame Vorstellungen der Parteien über die zukünftige Nutzung des Mietobjekts reichen jedoch ebenso wenig wie die Erwartung der Beklagten hinsichtlich der Anzahl von unterzubringenden Flüchtlingen aus, um abweichend vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags, eine Verlagerung des Verwendungsrisikos auf die Kläger zu rechtfertigen. Auch dem Vertragsinhalt sind keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die Parteien eine Verlagerung des Verwendungsrisikos von der Mieterin auf die Vermieter vereinbaren wollten. Hätten die Vertragsparteien die Bindungswirkung des Vertrags vom tatsächlichen Bedarf der Beklagten an Wohnraum für zugewiesene Flüchtlinge abhängig machen wollen, hätte es nahegelegen, durch eine entsprechende Vertragsgestaltung hierfür Vorsorge zu treffen (vgl. etwa Senatsurteil vom 23. Oktober 2002 - XII ZR 202/99 - NJW-RR 2003, 152). Von einer solchen Möglichkeit haben die Vertragsparteien jedoch keinen Gebrauch gemacht. Auch das spricht

dafür, dass die Kläger das Verwendungsrisiko nicht mitübernommen haben. Schließlich hat das Berufungsgericht zu Recht darauf abgestellt, dass die Beibehaltung der gesetzlichen Risikoverteilung im vorliegenden Fall auch interessengerecht ist, weil die Kläger auf die Zuweisung von Flüchtlingen an die Beklagte und somit auf das Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum für deren Unterbringung keinen Einfluss haben.

Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt der von der Beklagten erklärten Kündigung eine Belegung der Mieträume während der Geltungsdauer des vereinbarten Kündigungsverzichts trotz des Rückgangs der Flüchtlingszahlen nicht völlig ausgeschlossen war. Zum einen bestand die Möglichkeit, dass der Beklagten noch Flüchtlinge zur Aufnahme zugewiesen werden. Zum anderen lässt es die Richtlinie zum Sonderprogramm zur finanziellen Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Unterbringung von Asylbewerbern und sonstigen Flüchtlingen des saarländischen Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport, aus der die Beklagte Fördermittel erhalten wollte, auch zu, dass der von einer Gemeinde angemietete Wohnraum bei Bedarf auch sonstigen Personen mit besonderen Problemen beim Zugang zum Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird.

Hat sich damit durch den Rückgang der Flüchtlingszahlen nur das Verwendungsrisiko der Beklagten verwirklicht, steht ihr unter diesem Gesichtspunkt auch kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Abs. 1 BGB zu.

c) Ein Recht der Beklagten zur Kündigung des Mietvertrags ergibt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 3 Satz 2 BGB. Dabei kann dahinstehen, ob für dieses Kündigungsrecht neben den speziellen mietrechtlichen Kündigungsgründen in § 543 BGB überhaupt ein Anwendungsbereich verbleibt (vgl. hierzu Guhling/Günter/Alberts Gewerberaummieta 2. Aufl. § 543 BGB Rn. 6 mwN). Denn für eine Berücksichtigung der Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ist grundsätzlich insoweit kein Raum, als es um Erwartungen und um Umstände geht, die nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fallen sollen. Eine solche vertragliche Risikoverteilung bzw. Risikoübernahme schließt für die Vertragspartei - abgesehen von extremen Ausnahmefällen, in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt - regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung des Risikos auf Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen (Senatsurteil vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714, 1716 mwN). So liegen die Dinge hier, da das Verwendungsrisiko - wie bereits ausgeführt - allein bei der Beklagten liegt.

4. Zu Recht hat das Berufungsgericht schließlich auch die außerordentliche Kündigung der Beklagten vom 25. August 2017 als unwirksam angesehen.

Die Revision rügt insoweit, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft den Vortrag der Beklagten, die vereinbarte Kaltmiete von 10,62 €/qm übersteige die ortsübliche Miete um 112 %, nicht zum Anlass genommen, die Sittenwidrigkeit der Mietpreisvereinbarung nach § 138 Abs. 1 BGB zu prüfen. Mit dieser Rüge kann die Revision nicht durchdringen. Das Berufungsgericht hat von einer weiteren Erörterung der Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB und der Vorschriften des § 5 WiStrG und des § 291 StGB mit der Begründung abgesehen, die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Überhöhung der vereinbarten Miete seien von der Beklagten nicht dargelegt worden. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

a) Ein Vertrag ist als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinanderstehen und weitere sittenwidrige Umstände hinzutreten, z.B. eine verwerfliche Gesinnung des durch den Vertrag objektiv Begünstigten. Bei gewerblichen Miet- oder Pachtverträgen liegt ein auffälliges Missverhältnis nach der Rechtsprechung des Senats zwar regelmäßig schon dann vor, wenn die vereinbarte Miete oder Pacht um knapp 100 % höher ist als der objektive Marktwert der Gebrauchsüberlassung (vgl. Senatsurteil vom 30. Juni 2004 - XII ZR 11/01 - NJW-RR 2004, 1454). Für die Prüfung, ob die vereinbarte Miete diese Schwelle überschreitet, ist aber auf den üblichen Wert abzustellen, der für eine vergleichbare Leistung auf dem Markt zu zahlen ist.

b) Im vorliegenden Fall ist daher für die Prüfung der Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB nicht die allgemein ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum heranzuziehen, sondern auf die Miete, die auf dem Wohnungsmarkt für vergleichbare Unterkünfte zur Abdeckung des Wohnbedarfs von Flüchtlingen zu erzielen war, abzustellen. Hierzu fehlt es jedoch bereits an ausreichendem Sachvortrag der Beklagten. Außerdem weist das Berufungsgericht insoweit zu Recht auf die Aussage der als Zeugin vernommenen Mitarbeiterin der Beklagten hin, wonach die Beklagte selbst die Miethöhe kalkuliert hat und als Grundlage hierfür nicht die übliche Wohnraummiete, sondern die Leistungen, die die Beklagte als Fördermittel nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (zuletzt geändert durch Art. 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Asylbewerberleistungsgesetzes vom 13. August 2019, BGBl I 1290) bei einer Belegung mit 14 Personen erhalten hätte, herangezogen hat. Unter diesen Voraussetzungen musste das Berufungsgericht der Frage der Sittenwidrigkeit der vereinbarten Miete nicht mehr weiter nachgehen.