

Landgericht Hanau

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 249, 305, 535 BGB

- 1. Ein Aushandeln von Vertragsbedingungen i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB liegt nicht bereits dann vor, wenn der Verwender die vorformulierte Klausel nur in Teilen aufgrund des konkreten Vertrages abändert, der Kerngehalt der gesetzesabweichenden Regelung jedoch erhalten bleibt.**
- 2. Steht dem Vermieter ein Anspruch auf Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen zu, weil er wirksam fristlos gekündigt hat, so ist dieser Anspruch auf die Dauer beschränkt, binnen derer der Mieter das Mietverhältnis von sich aus wirksam durch ordentliche Kündigung hätte beenden können.**

LG Hanau, Beschluss vom 31.05.2022, Az.: 2 S 35/20

Tenor:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Hanau vom 11.02.2020 durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Es besteht für den Kläger Gelegenheit zur Stellungnahme binnen von zwei Wochen.

Gründe:

Nach Vornahme der gemäß § 522 Abs. 1 und 2 ZPO gebotenen Prüfung ist die Kammer einstimmig davon überzeugt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat und auch eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Die Sache hat auch weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung durch Urteil.

Das Amtsgericht hat mit zutreffender Begründung weitere Ansprüche des Berufungsklägers auf Ersatz von Mietausfallschaden ab April 2016 abgelehnt, weil der Beklagte das Mietverhältnis nach den vertraglichen Vereinbarungen zum Kündigungsverzicht zum 1.3.2016 hätte kündigen können.

Steht dem Vermieter ein Anspruch auf Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen zu, weil er das Mietverhältnis aufgrund eine Pflichtverletzung des Mieters fristlos gekündigt hat, so ist dieser Anspruch auf die Dauer beschränkt, binnen derer der Mieter das Mietverhältnis von sich aus wirksam durch ordentliche Kündigung hätte beenden können (BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 – VIII ZR 379/03 –, Rn 12, juris). Das gilt auch bei Befristungen und Kündigungsausschlüssen (BGH, Urteil vom 24. Januar 2018 – XII ZR 120/16 –, Rn 23, juris). Darauf, ob der Mieter eine Kündigung tatsächlich ausgesprochen hat, kommt es entgegen der Berufungsbegründung nicht an; das schon allein deshalb, weil das Mietverhältnis bereits durch den Vermieter beendet worden ist

und eine Kündigung daher nicht mehr möglich wäre. Es handelt sich vorliegend allein um eine Frage der Schadensberechnung nach § 249 BGB.

Ausweichlich der Regelung in § 2 des Mietvertrags haben die Parteien vereinbart, dass die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 18 Monaten und somit bis zum 31.3.2016 ausgeschlossen ist. Die Regelung ist, wie Amtsgericht zutreffend annimmt, auslegungsfähig. Anders als bei Zeitmietverträgen gemäß § 575 BGB, die ein konkret datiertes Ende der Vertragslaufzeit beinhalten, regelt der hier einschlägige Verzicht auf die ordentliche Kündigung lediglich den Zeitraum, binnen dessen eine Beendigung des Mietverhältnisses für beide Parteien nicht möglich ist. Das lässt sowohl die Auslegung zu, dass die Parteien das Mietverhältnis bis zu dem aufgeführten Datum – hier also der 31.3.2016 – nicht durch ordentliche Kündigung beenden können, als auch eine solche, dass vor Ablauf des genannten Datums eine ordentliche Kündigung nicht ausgesprochen werden kann.

Wie das Amtsgericht weiterhin zutreffend festgestellt hat, ist es für die Frage, wie mit dieser Auslegungsfähigkeit zu verfahren ist, maßgeblich, dass die vorliegende Vereinbarung eine allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB darstellt (vgl. BGH, Beschluss vom 05. März 2013 – VIII ZR 137/12 –, Rn 5, juris). Dafür sprechen bereits die Grundsätze des ersten Anscheins, weil es sich um eine für Mietverträge typische, abstrakte – also nicht auf den konkreten Fall zugeschnittene – und ganz überwiegend den Vermieter begünstigende Regelung handelt. Letzteres ergibt sich daraus, dass dem Mieter grundsätzlich das Recht zur ordentlichen Kündigung zusteht, dem Vermieter hingegen nur in den wenigen gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen. Zudem war die Klausel, wie der Kläger selbst nicht, auch nicht mit der Berufung, infrage stellt, bereits bei Vorlage des Mietvertrags vorhanden und wurde daher von ihm gestellt. Entgegen dem Vorbringen in der Berufung ändert auch die Tatsache, dass die Parteien die Klausel hinsichtlich der Daten handschriftlich abgeändert haben, nichts daran, dass es sich in der Sache selbst nach wie vor um eine Formularklausel handelt. Denn das Ändern von Voreintragungen in vorformulierten Lückentexten, ist nicht anders zu behandeln, als die erstmalige Eintragung im Einvernehmen der Parteien, weil die Klausel als solche gestellt ist und ihr Regelungskern, der Ausschluss der ordentlichen Kündigung, selbst nicht zur Disposition stand (BGH, Urteil vom 05. Juni 2018 – XI ZR 790/16 –, Rn 31, juris). Selbst ein überwiegender Verhandlungserfolg des anderen Vertragspartners hinsichtlich des Regelungsumfangs der Formularklausel ändert nichts an deren Eigenschaft als allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn das Vorhandensein der Klausel als solche nicht Gegenstand des Aushandelns nach § 305 Abs. 1 BGB ist (BGH, Urteil vom 22. Oktober 2015 – VII ZR 58/14 –, Rn 26, juris). Aus dem Grunde ist auch die Wertung des Amtsgerichts, dass es gerichtsbekannt sei, dass der Berufungskläger die einschlägige Klausel häufig verwendet, nicht zu beanstanden. Der Einwand der Berufung, er habe erstmalig einen Kündigungsverzicht mit „nur“ 18 Monaten aufgenommen, geht fehl, weil es für die Eigenschaft als Formularklausel auf den Kündigungsverzicht als solches ankommt, nicht auf dessen konkrete Dauer im Einzelfall.

Sofern der Berufungskläger daher vorträgt, der Beklagte habe die Änderung der zunächst maschinengeschriebenen Daten gewünscht und eine kürzere Laufzeit im Verhandlungsweg durchgesetzt, ändert das an der Tatsache, dass es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB handelt, nichts. Denn der Kündigungsverzicht als solcher war von Beginn an klägerseits gestellt und ist nicht Wege eines „Aushandelns“ Vertragsbestandteil geworden.

Die Auslegungsfähigkeit dieser Klausel unterliegt daher dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Dabei ist es schon fraglich, ob sie in der vorliegenden Form überhaupt dem Bestimmtheitsgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB genügt, weil der Mieter gerade nicht mit ausreichender Sicherheit seine Rechte aus ihr ersehen kann, konkret

also, ob er den Vertrag zum 31.03.2016 oder erst ab dem 31.03.2016 mit einer sich sodann anschließenden Kündigungsfrist gemäß § 573c BGB kündigen kann. Denn das ist dem Wortlaut gerade nicht zu entnehmen. Äußere Umstände des Vertragsschlusses, also auch der Wille der Parteien, sind bei der Verständnisprüfung einer Formulklausel zudem unbeachtlich, weil diese grundsätzlich abstrakt-generell am Klauseltext vorzunehmen ist (Westphalen, Graf von/Thüsing, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Werkstand: 47. EL August 2021 „Auslegung“ Rn 11).

Damit gilt die Regelung des § 305c Abs. 2 BGB, wonach Unklarheiten bei der Auslegung einer Klausel zu Lasten des Verwenders gehen, was bedeutet, dass im konkreten Fall die für den Vertragspartner günstigere Leseart der Entscheidung zugrunde zu legen ist (MüKoBGB/Fornasier, 9. Aufl. 2022, BGB § 305c Rn 50). Das ist vorliegend eine Auslegung des § 2 des Mietvertrages dahingehend, dass das Mietverhältnis zwar bis zum 31.03.2016 durch eine ordentliche Kündigung nicht beendet werden kann, dieses jedoch durch Ausspruch einer solchen mit Wirkung ab dem 01.04.2016 möglich ist. Daraus folgt zugleich, dass der Berufungskläger keine Ansprüche auf Schadensersatz wegen entgangener Miete für die Zeit ab April 2016 fordern kann.

Das stellt sich entgegen der Berufungsbegründung auch nicht deshalb anders dar, weil der Kläger nach seinem Vortrag versucht hätte, die Wohnung zu weiterzuvermieten, dieses jedoch, auch durch einen Makler, bis Oktober 2016 nicht gelungen sei. Denn insoweit hat sich hierbei lediglich das allgemeine Vermietungsrisiko des Klägers realisiert, nach Vertragsbeendigung keinen Nachmieter zu finden. Das stellt sich auch im Rahmen des Schadensersatzanspruchs wegen schuldhaft veranlasster Kündigung durch den Mieter nicht anders dar. Aufgrund der Tatsache, dass dieser bis zum Datum der nächstmöglichen Kündigung begrenzt ist, kann der Vermieter sein Anschlussvermietungsrisiko nicht im Wege des Schadensersatzes auf den Mieter abwälzen. Er ist im Gegenzug sogar verpflichtet, den Schaden des Mieters durch sofortiges Bemühen um Weitervermietung gering zu halten (BeckOK MietR/Brunns, 27. Ed. 1.2.2022, BGB § 542 Rn 223j). Dem ist der Berufungskläger unbestritten nachgekommen, so dass er den Mietausfall bis zur erstmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter fordern kann, nicht jedoch darüber hinaus.

Das Amtsgericht war auch nicht gehalten, sich mit den weiteren Ausführungen des Berufungsklägers zu den Umständen der Weitervermietbarkeit (Schnitt der Wohnung, etc.) auseinanderzusetzen, weil es wie erörtert hierauf nicht ankommt.

Schließlich greifen auch die Erwägungen der Berufung dahingehend, dass es „ungerechtfertigt“ sei, dem Mieter im Fall einer von ihm verursachten fristlosen Kündigung eine kürzere Schadensersatzpflicht zuzusprechen, nicht durch. Denn die Ersatzpflicht knüpft allein an die Auslegung der Formulklausel an, welche ausschließlich nach AGB-rechtlichen Grundsätzen, hier konkret der Regelung des § 305c Abs. 2 BGB, zu bestimmen ist und keiner allgemeinen Wertung und Abwägung unterliegt.

Die Kammer regt an, eine Rücknahme der Berufung zu prüfen. Etwaiger neuer Vortrag ist nach der ZPO nur in sehr engen Grenzen zulässig. Die Rücknahme hätte die Halbierung der Gerichtskosten zweiter Instanz zur Folge, § 3 Abs. 2 GKG i.V.m. KV-Nr.1222.