

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB

- 1. Es ist möglich, einen zeitlich begrenzten Ausschluss des Kündigungsrechts - auch formularmäßig - zu vereinbaren; insbesondere gebieten es weder § 573c Abs. 4 noch § 575 Abs. 4 BGB, die Vereinbarung eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses schon für sich allein als unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 2 BGB zu werten.**
- 2. Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet – der vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann, gerechnet wird.**
- 3. Im Wege einer Individualvereinbarung kann auch ein Kündigungsausschluss für einen Zeitraum von mehr als vier Jahren wirksam vereinbart werden.**

BGH, Urteil vom 8. Dezember 2010, Az. VIII ZR 86/10

AG Nettetal, Entscheidung vom 24.08.2009 - 17 C 108/09

LG Krefeld, Entscheidung vom 17.03.2010 - 2 S 53/09

### **Tenor:**

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld vom 17. März 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen.

### **Tatbestand:**

Die Kläger haben von den Beklagten mit Vertrag vom 27. Juni 2005 eine Wohnung in N. gemietet. In § 2 des Mietvertrags ist bestimmt:

"1. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 1. Juli 2005.

2. Die Parteien verzichten in Übereinstimmung mit BGH-Urteil AZ. VIII ZR 27/04 wechselseitig auf die Dauer von 4 (vier) Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.

3. Sollte sich für den Mieter die Notwendigkeit ergeben, vor Ablauf der vier Jahre gemäß Ziffer 2. auszuziehen, ist er berechtigt gemäß Individualvereinbarung, welche dem vorliegenden Vertrag ergänzend beigelegt ist, einen zumutbaren Nachmieter zu stellen."

Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12. Februar 2009 zum Ablauf des 30. Juni 2009. Nachdem die Beklagten die Kündigung unter Hinweis auf die Bestimmungen des Mietvertrags zurückgewiesen hatten, beauftragten die Kläger einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen.

Die Kläger haben Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 1.025,30 € sowie die Feststellung begehrt, dass ihr Mietverhältnis mit den Beklagten zum 30. Juni 2009 beendet worden sei. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

### **Gründe:**

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. Juni 2009 sei unbegründet. Die Kläger hätten das Mietverhältnis nicht zum 30. Juni 2009 kündigen können, weil der in § 2 Nr. 2 des Mietvertrags vereinbarte Kündigungsausschluss wirksam sei. Das Mietverhältnis habe deshalb erst zum 30. September 2009 geendet.

Es könne dahinstehen, ob die Parteien mit der Regelung über den Kündigungsverzicht eine Individualvereinbarung getroffen hätten; auch wenn es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele, wovon die Kammer aufgrund der Ausführungen in dem Urteil des Amtsgerichts ausgehe, sei der Kündigungsausschluss wirksam.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs benachteilige ein formularmäßiger Kündigungsausschluss den Mieter nicht unangemessen, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar und deshalb für den Mieter erträglich sei. In Anlehnung an die gesetzliche Regelung in § 557a Abs. 3 BGB sei die Grenze bei vier Jahren zu sehen und deshalb ein formularmäßiger Kündigungsverzicht in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre betrage.

Entgegen einer verbreiteten Literaturmeinung sei hieraus jedoch nicht zu folgern, dass eine formularmäßige Kündigungsverzichtsvereinbarung nicht über den in § 557a Abs. 3 ZPO gezogenen Rahmen hinausgehen dürfe und deshalb unwirksam sei, wenn der Vertrag nicht innerhalb von vier Jahren seit Vertragsschluss beendet werden könne. Nach dem Wortlaut der Klausel verzichteten die Parteien für die

Dauer von vier Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung, wobei eine Kündigung erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums zulässig sei. Damit werde zunächst das Recht zur Erklärung der Kündigung eingeschränkt; dass hierdurch im Ergebnis eine Mindestbindung von mehr als vier Jahren erreicht werde, weil sich nach Ablauf des Verzichtszeitraums noch die gesetzliche Kündigungsfrist anschliesse, stehe der Wirksamkeit der Klausel nicht entgegen. Der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Zulässigkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses für die Dauer von vier Jahren lasse sich nicht entnehmen, dass in Anlehnung an § 557a Abs. 3 BGB die Verzichtsklausel nur dann wirksam sei, wenn eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nach Ablauf von vier Jahren möglich sei. Die vom Bundesgerichtshof getroffene klare Unterscheidung zwischen Kündigungsverzicht und Kündigungsfrist lasse vielmehr darauf schließen, dass die Kündigungsfrist der höchstzulässigen Dauer des Kündigungsverzichts hinzuzurechnen sei.

## II.

Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im entscheidenden Punkt nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Begründetheit der Klage nicht verneint werden. Entgegen seiner Auffassung ist der in § 2 Nr. 2 des Mietvertrags vereinbarte Kündigungsausschluss gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung der Kläger unwirksam, sofern es sich bei dieser Bestimmung - was das Berufungsgericht offen gelassen hat - um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats ist es allerdings möglich, einen zeitlich begrenzten Ausschluss des Kündigungsrechts - auch formularmäßig - zu vereinbaren; insbesondere gebieten es weder § 573c Abs. 4 noch § 575 Abs. 4 BGB, die Vereinbarung eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses schon für sich allein als unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 2 BGB zu werten (Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, WuM 2005, 346 unter II 1 mwN).

2. Gleichwohl kann ein formularmäßiger Kündigungsverzicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sein, wenn er den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass dies regelmäßig der Fall ist, wenn der Kündigungsausschluss einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet; die Möglichkeit, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, wie es hier unter § 2 Nr. 3 des Mietvertrags vorgesehen ist, ist zu unsicher, um die erhebliche Beeinträchtigung der Dispositionsfreiheit des Mieters durch einen formularmäßigen Kündigungsverzicht für mehr als vier Jahre auszugleichen (Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, aaO unter II 2 d).

3. Das Berufungsgericht hat auch richtig gesehen, dass § 2 Abs. 2 des Mietvertrags das Recht zur ordentlichen Kündigung in der Weise beschränkt, dass die Kündigung frühestens nach Ablauf von vier Jahren ab dem 1. Juli 2005 (Beginn des Mietverhältnisses) erklärt werden kann, so dass das Mietverhältnis erstmals zum Ablauf des 30. September 2009 ordentlich beendet werden konnte. Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht allerdings darin, dass eine derartige Regelung, die den Mieter länger als vier Jahre an den Mietvertrag bindet, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB standhält.

a) § 557a Abs. 3 BGB regelt den zulässigen Kündigungsausschluss für Staffelmietverträge in der Weise, dass die vierjährige Höchstfrist vom Abschluss des Mietvertrags und nicht vom Beginn des Mietverhältnisses zu berechnen ist (dazu Senatsurteil vom 3. Mai 2005 - VIII ZR 243/05, NZM 2006, 579 Rn. 13) und dass die Kündigung jedenfalls zum Ablauf eines Zeitraums von vier Jahren ab Vertragsabschluss zulässig sein muss (§ 557a Abs. 2 Satz 2 BGB). Im Ergebnis ist deshalb bei der Staffelmiete - auch im Wege einer Individualvereinbarung - nur eine vertragliche Bindung des Mieters für die Dauer von maximal vier Jahren ab Vertragsschluss möglich.

b) Wie auch das Berufungsgericht nicht verkennt, hat sich der Senat bei der Beurteilung, bis zu welchem Zeitraum eine Bindung der Vertragsparteien durch einen formularmäßigen Kündigungsausschluss den Mieter (noch) nicht unangemessen benachteiligt, an der gesetzlichen Regelung des bei einer Staffelmietvereinbarung zulässigen Kündigungsausschlusses in § 557a Abs. 3 BGB orientiert; diese gibt einen Hinweis darauf, wo nach Auffassung des Gesetzgebers im Hinblick auf heutige Mobilitätsanforderungen allgemein die Grenze eines Kündigungsverzichts des Mieters zu ziehen ist (Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, aaO). Der Senat entscheidet nunmehr, dass die Grenze für die dem Mieter noch zumutbare Einschränkung seiner Dispositionsfreiheit und die Zulässigkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses unter Einbeziehung der Regelung des § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB zu ziehen ist und deshalb ein Zeitraum von vier Jahren - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - nicht überschritten werden darf (so auch Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 575 BGB Rn. 89; MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 573c Rn. 21).

c) Der Kündigungsausschluss in § 2 des Mietvertrags ist mithin - vorausgesetzt es handelt sich um eine formularvertragliche Vereinbarung - nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB insgesamt unwirksam, weil die Dauer der Bindung der Kläger einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet und die Kläger deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Eine Aufrechterhaltung der Klausel mit einer kürzeren Bindungsdauer kommt wegen des für Allgemeine Geschäftsbedingungen allgemein zu beachtenden Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion von vornherein nicht in Betracht (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, aaO, sowie vom 3. Mai 2006 - VIII ZR 243/05, aaO Rn. 20).

### III.

Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht offen gelassen hat, ob es sich bei dem Kündigungsausschluss in § 2 Nr. 2 des Mietvertrags um eine Individualvereinbarung oder eine Formulklausel handelt. Hierauf kommt es aber entscheidend an, weil im Wege einer Individualvereinbarung außerhalb der Staffelmiete auch ein Kündigungsausschluss für einen Zeitraum von mehr als vier Jahren wirksam vereinbart werden kann (vgl. Senatsurteile vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448 unter II, sowie vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 98/10, juris Rn. 25). Der Rechtsstreit ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider Dr. Fetzer