

E n t s c h e i d u n g s a n m e r k u n g

Zur Wirksamkeit eines formularmäßigen Kündigungsausschlusses bei der Wohnraummiete

Ein beiderseitiger Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag des Vermieters für zwei Jahre ist gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, sofern Mietobjekt ein Studentenzimmer ist, weil der Ausschluss dem ausbildungsbedingt gesteigerten Interesse des Mieters an einer Wahrung seiner Flexibilität nicht in angemessener Weise Rechnung trägt. (Leitsatz des Verfassers)

BGB §§ 307 Abs. 1, 557a Abs. 3, 542 Abs. 1 u.a.

BGH, Urt. v. 15.7.2009 – VIII ZR 307/08 (LG Nürnberg-Fürth, AG Erlangen)¹

I. Rechtsgebiet, Problemstellung und Examensrelevanz

1. Die Entscheidung des u.a. für das Wohnraummietrecht zuständigen 8. Zivilsenats betrifft eine mietrechtliche Konstellation, die für so manchen studentischen Leser nicht allein Ausbildungsrelevanz besitzen dürfte. Gegenstand ist nämlich die Vermietung eines möblierten Wohnheimzimmers an einen Studenten. Aus § 549 Abs. 3 BGB folgt im Umkehrschluss, dass auch für ein solches Mietobjekt grundsätzlich das Wohnraummietrecht gilt, mithin neben den allgemeinen Normen der §§ 535 bis 548 BGB die §§ 550 ff. BGB. Im Zentrum des Urteils steht allerdings die Beurteilung der Wirksamkeit einer Formulklausel, weshalb es bei der Falllösung neben dem Miet- vor allem auf das AGB-Recht und hier speziell § 307 BGB ankommt.

2. Der unterschiedene *Sachverhalt* weist die Besonderheit auf, dass neben dem eigentlichen Nutzer des Zimmers auch dessen Vater Partei des Mietverhältnisses war. Dies, obwohl allein der Sohn die Mietsache nutzen wollte und auch nur er das Zimmer anlässlich der Aufnahme seines Studiums bezog. Wer mit dem Wohnraummietrecht (noch) nicht näher vertraut ist, mag sich nach dem Sinn einer derartigen Gestaltung fragen. Er wird deutlich, wenn man § 551 BGB einmal näher betrachtet. Dort nämlich wird die Sicherheit („Kaution“), die sich der Vermieter ausbedingen darf, der Höhe nach auf drei Nettokaltmieten beschränkt. Da Studenten häufig nicht über eigenes Vermögen verfügen, sind Vermieter auf einen weiteren, solventen Schuldner bedacht. Wird, wie im vorliegenden Fall, neben dem Sohn auch der Vater Partei des Vertrages, haften beide gem. § 427 BGB gesamtschuldnerisch für die aus dem Vertragsverhältnis erwachsenden Forderungen. Der BGH nimmt an dieser Gestaltung keinen Anstoß, obwohl darin bisweilen eine Umgehung des § 551 Abs. 1 BGB erblickt wurde.² Folgt man dem BGH, bestand der vom Ver-

mieter geltend gemachte Mietzinsanspruch also zunächst gegen Vater und Sohn.

Zur gerichtlichen Auseinandersetzung über die Zahlungspflicht kam es, als das Mietverhältnis seitens der Mieter gekündigt, die Schlüssel für das Zimmer später zurückgegeben und die Mietzahlungen eingestellt wurden, obwohl noch nicht einmal ein Jahr seit Vertragsbeginn verstrichen war. Auslöser des Rechtsstreits ist der von der Vermieterin verwendete Formularvertrag, der zur Vertragslaufzeit folgende Bestimmung enthält: „Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.2006. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer. Es wird vereinbart, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien bis zum 15.10.2008 ausgeschlossen ist“. Zwar kündigte der Mieter außerordentlich aus wichtigem Grund wegen der „durchweg unzumutbaren gesundheitsgefährdenden unhygienischen Zustände [sowohl] im (gemeinschaftlichen) sanitären Bereich, als auch im Eingangsbereich“. Jedoch unterblieb eine vorherige Aufforderung an den Vermieter, die vertragswidrigen Zustände zu beseitigen, weshalb die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung offensichtlich nicht gegeben waren (vgl. § 543 Abs. 3 BGB).³ Aus diesem Grund kam es entscheidend darauf an, ob der formularvertragliche Kündigungsausschluss der Inhaltskontrolle standhält.

3. Das Mietrecht gehört zu den Materien, in denen die §§ 305 ff. BGB immer wieder für aufsehenerregende Entscheidungen gut sind. Dass etwa der Begriff „Schönheitsreparaturen“ mittlerweile zu einem Schlüsselbegriff des deutschen Immobilienmietrechts geworden ist, zu dem buchstäblich wöchentlich neue Entscheidungen und Literaturbeiträge publiziert werden – was weltweit einzigartig ist –, hat seine Ursache in der ambitionierten gerichtlichen Inhaltskontrolle. Eine solche Entwicklung der Rechtspraxis muss sich geradezu zwangsläufig auf den Ausbildungs- und Prüfungsstoff auswirken. Die Examensrelevanz liegt damit auf der Hand.

II. Kernaussagen und Würdigung

1. Die gerichtlich geltend gemachte Zahlungspflicht der Mieter besteht dann über den Kündigungstermin hinaus, wenn die Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet haben sollte. Da, wie erwähnt, keine wirksame außerordentliche, sondern allenfalls eine ordentliche Kündigung in Betracht kam, steht man vor zwei Fragen: a) Enthält die ausgesprochene Kündigung aus wichtigem Grund zugleich eine ordentliche Kündigungserklärung? b) Wenn ja, war die an sich gem. § 542 Abs. 1 BGB jederzeit zulässige ordentliche Kündigung durch die Vertragsklausel ausgeschlossen? Es ist geboten, beide Fragen im Gutachten zu trennen; denn die erste betrifft den Tatbestand der Kündigung und die zweite deren Wirksamkeit.⁴

a) Der BGH weist unter Rn. 14 seiner Entscheidung darauf hin, dass das Berufungsgericht „der Kündigungserklärung unangegriffen auch den Erklärungsgehalt beigemessen hat, das Mietverhältnis jedenfalls zum nächstmöglichen Zeitpunkt

¹ Die Entscheidung ist unter <http://www.bundesgerichtshof.de> (Stand: 15.11.2009) abrufbar.

² S. LG Leipzig NZM 2006, 175 und hierzu *Derleder*, NZM 2006, 601 (603 f.).

³ Zur Abhilfefrist selbst bei Gesundheitsgefährdung s. BGH NJW 2007, 2177.

⁴ Zu dieser Unterscheidung grundlegend und unbedingt lezenswert *Leenen*, JURA 2007, 721 (speziell zu den hier relevanten einseitigen Rechtsgeschäften S. 723 f.).

und damit hilfsweise ordentlich beenden zu wollen“. Ganz so einfach, wie diese Passage vermuten lässt, ist die Sache aber nicht. Die Umdeutung einer unwirksamen fristlosen in eine ordentliche Kündigung ist nach h.M. nicht ohne weiteres statthaft.⁵ Um eine solche Umdeutung vornehmen zu können, muss nach Ansicht des BGH⁶ der Wille, den Vertrag auf jeden Fall zu beenden, für den Vertragsteil, für den die Kündigung bestimmt ist, bei Abgabe der Kündigungserklärung zweifelsfrei erkennbar sein. Grundsätzlich, so der BGH weiter, müsse sich deshalb aus der Erklärung selbst ergeben, dass die Kündigung hilfsweise als ordentliche gelten soll. Das sei zur Sicherheit des Rechtsverkehrs geboten. Nur wenn sich dem Vertragsteil, für den die Kündigung bestimmt ist, aus Umständen, die aus der Kündigungserklärung nicht ersichtlich sind, eindeutig ergibt, dass der Kündigende das Vertragsverhältnis auf alle Fälle zur Beendigung bringen will, könne auch in einem solchen Falle eine fristlose Kündigung in eine ordentliche umgedeutet werden.

In Rechtsprechung und Schrifttum wird die Ansicht vertreten, zu diesen Umständen zähle auch die Rückgabe der Mietsache an den Vermieter, weil darin der Wille des kündigenden Mieters zum Ausdruck komme, das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden zu wollen.⁷ Das mag sein, ist aber dann für die Auslegung der Kündigungserklärung irrelevant, wenn – wie im vorliegenden Fall – zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Rückgabe der Mietsache ein Zeitraum von über einem Monat liegt. Für den Inhalt der Erklärung kommt es maßgeblich darauf an, wie ein redlicher Erklärungsempfänger sie verstehen durfte; aus Gründen der Rechtssicherheit können bei fristgebundenen Gestaltungserklärungen die nach Zugang der Erklärung beim Empfänger zu Tage tretenden Umstände nicht zur Auslegung der fristwährenden Erklärung herangezogen werden.

Dennoch ist dem BGH für den besprochenen Fall im Ergebnis beizupflichten. Wenn nämlich ein Mieter wegen unzumutbarer hygienischer Bedingungen kündigt, bringt er unzweifelhaft den Willen zum Ausdruck, sich von dem Vertragsverhältnis lösen zu wollen. Entgegen anderslautender Bekundungen des Schrifttums⁸ dürften diese Fälle in der Praxis eher die Regel sein.⁹ Nur selten wird hingegen eine Kündigungserklärung so abgefasst, dass der Empfänger ihr den Willen entnehmen muss, der Vertrag solle zu einem bestimmten Termin oder aber gar nicht beendet werden.¹⁰

b) Liegt die erforderliche, inhaltlich auf eine ordentliche Kündigung gerichtete Willenserklärung (= *Kündigungstatbestand*) somit vor, spitzt sich alles auf die Frage zu, ob den Mietern ein *Kündigungsrecht* zustand. Dieses ist, wie § 542

Abs. 1 BGB zeigt, nicht identisch mit einem Kündigungsgrund. Allerdings könnte das Kündigungsrecht vertraglich ausgeschlossen sein. Dem wiederum könnte ein Verstoß der Vertragsklausel gegen § 307 Abs. 1 S. 1 BGB entgegenstehen, mit der Folge, dass gem. § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 542 Abs. 1 BGB zum Tragen kommt.

Ob eine Klausel in AGB des Verwenders den anderen Teil entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, ist im Wege einer Abwägung der widerstreitenden Parteiinteressen zu ermitteln. Der BGH¹¹ geht in ständiger Judikatur von Folgendem aus: „Eine formularmäßige Vertragsbestimmung ist unangemessen, wenn der Verwender durch eine einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Die Anwendung dieses Maßstabs setzt eine Ermittlung und Abwägung der wechselseitigen Interessen voraus. Die Unangemessenheit ist zu verneinen, wenn die Benachteiligung des Vertragspartners durch höherrangige oder zumindest gleichwertige Interessen des AGB-Verwenders gerechtfertigt ist.“

In Bezug auf die Vertragsklausel in dem Streitgegenständlichen Wohnheimmietvertrag gewichtet der BGH die Interessen des Vermieters, die er darin erblickt, die Fluktuation in dem Wohnheim gering zu halten und durch Vermeidung eines innerhalb des Semesters liegenden Mietendes eine nahtlose Anschlussvermietung sicherzustellen, geringer als die Mieterinteressen. Auf Mieterseite misst der Senat dem Umstand besondere Bedeutung zu, dass das angemietete Zimmer mit dem Zweck verknüpft war, vor Ort studieren zu können. Diese Zweckbeziehung und ein daraus resultierendes sachliches Veränderungsbedürfnis durfte die Vermieterin nach Ansicht der Richter nicht einfach ignorieren. Gerade Studenten haben nach vom BGH bestätigter Ansicht ausbildungsbedingt ein derartigen Kündigungsbeschränkungen entgegenstehendes gesteigertes Interesse an einer Wahrung ihrer Flexibilität, weil sie oftmals nach wenigen Monaten feststellen, dass das begonnene Studium nicht das Richtige für sie ist, oder weil in späteren Ausbildungsphasen ein Auslandsaufenthalt sinnvoll ist oder sogar erforderlich wird. Ergänzend knüpft das Gericht an seine Rechtsprechung zu Schul- und Ausbildungsverträgen an.¹²

Infolge der Unwirksamkeit der Klausel konnten die Mieter wirksam kündigen und waren nach Ablauf der Kündigungsfrist von der Zahlungsverpflichtung frei.

2. Die Entscheidung überzeugt im Ergebnis. Um sie richtig einordnen zu können, muss man jedoch wissen, dass der BGH einen wechselseitigen Kündigungsausschluss in Vermieter-AGB grundsätzlich nur dann für unwirksam hält, wenn er die Dauer von 4 Jahren überschreitet.¹³ Er orientiert

⁵ *Blank/Börstinghaus*, Miete, 3. Aufl. 2008, § 542 Rn. 23; *Rolfs*, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2006, § 542 Rn. 119.

⁶ BGH NJW 1981, 976 (977 a.E.) – zur Pacht; bestätigt für die Wohnraummiete durch BGH WuM 2005, 584.

⁷ OLG Rostock ZMR 2001, 29; *Blank* (Fn. 5).

⁸ *Blank* (Fn. 5): nur im Ausnahmefall.

⁹ In diesem Sinne wohl auch *Lammel*, Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007, § 542 Rn. 53.

¹⁰ Beispiele führt *Rolfs* (Fn. 5) ins Feld.

¹¹ Zur Überprüfung eines Kündigungsausschlusses unlängst etwa BGHZ 175, 102 = NJW 2008, 1064 (1065).

¹² BGHZ 120, 108 (120 f.); s. aber auch BGHZ 175, 102.

¹³ S. BGH NJW 2005, 1574. Zur Unangemessenheit eines einseitigen Ausschlusses des Kündigungsrechts s. BGH NJW

sich hierbei an § 557a Abs. 3 S. 1 BGB. Bei individualvertraglicher Vereinbarung hat der BGH sogar längere Kündigungsverzichtserklärungen (nur) des Mieters akzeptiert.¹⁴ Die vorliegende Entscheidung betrifft also besonders gelagerte Sachverhalte, für die im Schrifttum die Ansicht vertreten wird, das Kündigungsrecht dürfe überhaupt nicht ausgeschlossen werden.¹⁵

Das gibt Anlass, abschließend auf eine Besonderheit der Inhaltskontrolle von AGB hinzuweisen, die in Klausuren erfahrungsgemäß oft aus dem Blick gerät. Nicht selten begründen Bearbeiter die Unangemessenheit einer Klausel unter Rekurs auf die besondere Situation des konkreten Vertragspartners des Verwenders, z.B. dessen Unerfahrenheit, infolge derer dem Vertragspartner die Bedeutung der Regelung verborgen blieb. Dies ist deswegen problematisch, weil die Unangemessenheit grundsätzlich anhand eines *überindividuell-generalisierenden Maßstabs* festzustellen ist.¹⁶ Es sind die *typisierten* Parteiinteressen der beteiligten Verkehrskreise und nicht die subjektiven Belange der konkreten Vertragsparteien gegeneinander abzuwägen.¹⁷ Dabei sind Art und Gegenstand des Vertrages zu berücksichtigen, weswegen der BGH den Vertragsgegenstand (Zimmer in Studentenwohnheim) bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigen durfte. Die Ausführungen zu den Zwecken, die der konkrete Mieter bei Abschluss des Vertrages verfolgte¹⁸, sind demgegenüber vor dem Hintergrund des § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB zu sehen. Diese auf die Klauselrichtlinie¹⁹ zurückgehende Bestimmung dient dem Verbraucherschutz. Die konkreten Umstände des Vertragsschlusses können daher nicht herangezogen werden, wenn es darum geht, die Wirksamkeit einer bei typisierender Betrachtung unangemessenen Klausel zu begründen. Der vorformulierte Kündigungsausschluss in einem Studentenwohnheimmietvertrag ist daher selbst dann unwirksam, wenn der Mieter bei Vertragsschluss genau weiß, dass er die nächsten zwei Jahre keinen Ortswechsel vornehmen wird.

Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

2009, 912; abw. bei Bestehen einer Staffelmietvereinbarung – m.E. aber nicht überzeugend – BGH NJW 2006, 1056.

¹⁴ S. BGH ZMR 2004, 251 m. Anm. Häublein.

¹⁵ *Blank* (Fn. 5), § 575 Rn. 97.

¹⁶ S. hierzu *Stoffels*, AGB-Recht, 2. Aufl. 2009, Rn. 473.

¹⁷ Statt auf die Unerfahrenheit des konkreten Vertragspartners sollte man daher – nicht nur in der Klausur – auf die fehlenden juristischen Kenntnisse eines durchschnittlichen Kunden des Verwenders abstellen.

¹⁸ Vgl. Rn. 18 des hier vorgestellten Urteils.

¹⁹ Genauer gesagt: Art. 4 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen; abrufbar unter

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31993L0013:DE:HTML>.