



Ihr gutes Recht

Rechtsanwältin und Kanzleileitende stellen sich vor

Unwirksame Befristung des Mietvertrages – und nun ?

Der BGH hatte kürzlich über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Mietvertrag eine unwirksame Befristung enthielt. Zur Mietzeit hatten die Parteien – auf Wunsch des beklagten Mieters - individualvertraglich bestimmt, dass das Mietverhältnis am 1.11.2004 beginnen und am 31.10.2011 enden sollte, wenn es nicht verlängert wird. Die Parteien vereinbarten eine zweimalige Verlängerungsoption um jeweils drei Jahre. Mit Schreiben vom 28.02.2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs zum 31.08.2011 und führte eine Räumungsklage gegen den Beklagten. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die dagegen eingelegte Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der Beklagte hat sein Klageabweisungsbegehren sodann erfolgreich mit der Revision weiterverfolgt.

Der BGH hat am 10.07.2013 (Az. VIII ZR 388/12) entschieden, dass der Klägerin ein auf die ordentliche Kündigung gestützter Räumungsanspruch gegen den Beklagten nicht zusteht. Zu den rechtlichen Hintergründen zunächst Folgendes: Die Befristung eines Mietvertrages ist nur zulässig, wenn ein Befristungsgrund nach § 575 BGB vorliegt. Ein solcher liegt vor, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen oder

wenn er die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen möchte, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses wesentlich erschwert würden. Liegt ein solcher Befristungsgrund nicht vor, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB. Dies hätte zur Folge, dass das Mietverhältnis - anders als das befristete Mietverhältnis - ordentlich gekündigt werden könnte. Doch gilt diese gesetzliche Regelung der Folgen einer unwirksamen Befristung auch dann, wenn der Parteiwille ein anderer, nämlich der Wunsch nach einer langfristigen Bindung ist?

Dazu führt der BGH aus, dass § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB keine abschließende gesetzliche Regelung der Folgen einer unwirksamen Befristung enthalte. Mit der Neuregelung des Zeitmietvertrages habe der Gesetzgeber nicht das Ziel verfolgt, die Möglichkeit einer langfristigen Bindung der Parteien an den Mietvertrag zu beschränken. Vielmehr sei es darum gegangen, dass durch die Beschränkung der Befristungsgründe ein Missbrauch zur Umgehung der Mieterschutzvorschriften ausgeschlossen werden sollte. Langfristige Bindungen der Vertragsparteien, beispielsweise durch einen Kündigungsausschluss sollten hingegen möglich sein.

Die Lücke, die in dem vertraglichen Gefüge aufgrund der unwirksamen Befristung entstanden ist, könne daher im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden. Im Rahmen dieser Auslegung ist darauf abzustellen, was die Parteien bei Kenntnis der in dem Vertrag enthaltenen Lücke vereinbart hätten. Es ist also der mutmaßliche Parteiwille zu ermitteln. Der BGH hat dazu ausgeführt, dass die Parteien mit der Befristung des Vertrages eine beiderseitige langfristige Bindung bezweckt hätten. Die Befristung sei auf Wunsch des Beklagten aufgenommen worden. Er habe sich durch eine feste Vertragslaufzeit mit Verlängerungsoption eine lange Mietzeit sichern wollen. Deshalb habe er in Kauf genommen, während der festen Vertragslaufzeit auch selbst nicht ordentlich kündigen zu können. Mit diesem Wunsch des Beklagten nach einer beiderseitigen Bindung für die Dauer von sieben Jahren – mit der vereinbarten Verlängerungsmöglichkeit – habe sich die Klägerin durch die Aufnahme in den Mietvertrag einverstanden erklärt.

Diesem Parteiwillen würde nicht gerecht, wenn auch in diesem Falle § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB eingreifen würde, wonach ein Mietverhältnis im Falle einer unwirksamen Befristung als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt, mit

der Folge, dass das Mietverhältnis innerhalb der Fristen des § 573c BGB ordentlich gekündigt werden könnte. Die Lücke sei hier deshalb so zu schließen, dass an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht in der Weise trete, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit (bzw. bei Ausübung der Option zum Ablauf des entsprechend zusätzlichen Zeitraums) möglich sei. Auf diese Weise werde das von beiden Parteien erstrebte Ziel der langfristigen Bindung erreicht. Daher sei die während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene ordentliche Kündigung der Klägerin unwirksam.

Der Kündigungsausschluss könne auch für einen Zeitraum vereinbart werden, der über die bei einer Allgemeinen Geschäftsbedingung höchstens zulässige Frist von vier Jahren deutlich hinausgehe. Hier gelte der Grundsatz der Vertragsfreiheit, der auch eine langfristige Bindung ermögliche, soweit dies nicht die Grenze der Sittenwidrigkeit überschreite. Es sei auch

nicht das Eigentumsrecht des Vermieters tangiert, wenn er sich mit einer Individualvereinbarung auf eine Bindung von bis zu 13 Jahren einlasse, die nur unter den Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung vorzeitig beendet werden könne.



Christina Lükens
Rechtsanwältin

Diese Entscheidung stellt heraus, dass die gesetzliche Regelung der Folgen einer unwirksamen Befristung nicht stets dem Parteiwillen entspricht. Geht dieser Wille dahin, dass die Parteien eine beidseitige langfristige Bindung bezweckt haben, so ist diesem Wunsch im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung zu entsprechen.

Kahlert
Padberg

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar