

ZfIR 2013, A 4

BGH: Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Mietvertragsbefristung

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, wie ein Mietvertrag ausgelegt werden kann, der eine unwirksame Befristung enthält (**BGH, Urt. v. 10.7.2013 – VIII ZR 388/12**). Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beklagte mietete von der Klägerin ab dem 1.11.2004 eine Wohnung. Der Vertrag enthält folgende Bestimmung: „Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1. November 2004 und endet am 31. Oktober 2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption.“ Mit Schreiben vom 28.2.2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.8.2011. Mit Schreiben vom 2.10.2012 kündigte sie fristlos. Ihrer Räumungsklage wurde in den Vorinstanzen aufgrund der Eigenbedarfskündigung stattgegeben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass für die Dauer der unwirksamen Befristung im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht anzunehmen ist. Im zu entscheidenden Fall war die Befristung des Mietvertrages unwirksam, weil die Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB (Zeitmietvertrag) nicht vorlagen; gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB galt der Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung kamen die Bundesrichter zu dem Ergebnis, dass das von beiden Parteien verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden kann und damit ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen ist. Die während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung der Klägerin vom 28.2.2011 ist daher unwirksam. Der Senat verwies die Sache an das Berufungsgericht zurück, weil dieses keine Feststellungen dazu getroffen hatte, ob die weitere (fristlose) Kündigung der Klägerin wirksam ist.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 117/2013 vom 10.7.2013)