Aktenzeichen:
2 S 86/21
2 C 15/21 AG Neustadt an der Weinstraße

Landgericht Frankenthal (Pfalz)

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

XXX

- Beklagte, Berufungsklägerin und Anschlussberufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte: XXX

gegen

XXX

- Klägerin, Berufungsbeklagte und Anschlussberufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte: XXX

wegen Feststellung

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) durch den Richter am Landgericht Dr. Wiederhold, die Richterin am Landgericht Hoth und die Richterin Hanpft-Ziekow auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 26.01.2022 für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 14.05.2021, Az. 2 C 15/21, unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

   Es wird festgestellt, dass das zwischen den Parteien auf der Grundlage des Mietvertrages vom 12.12.2019 bestehende Mietverhältnis betreffend die Wohnung im XXX aufgrund der ordentlichen Kündigung der Klägerin vom 25.11.2020 mit Ablauf des 31.03.2021 endet. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Anschlussberufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens hat die Klägerin 15 % und die Beklagte 85 % zu tragen. Von den Kosten des Berufungsverfahrens hat die Beklagte 85 % und die Klägerin 15 % zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

6. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 12.350 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Von der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen wird abgesehen (§§ 540 Abs. 2, 313a ZPO).

II.

1) Die keinen formellen Bedenken begegnende Berufung der Beklagten führt, soweit sie sich gegen die Verurteilung zur Freistellung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten wendet, zum Erfolg. Im Übrigen hat das Amtsgericht in der Sache zutreffend entschieden, die hiergegen vorgebrachten Berufungsangriffe verfangen nicht.

a) Das Amtsgericht ist zutreffend zum Ergebnis gelangt, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien durch die Kündigung der Klägerin beendet worden ist.

Die Klägerin konnte das Mietverhältnis gemäß § 573c BGB ordentlich kündigen.

Das Recht der Klägerin zur ordentlichen Kündigung war auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Parteien einen befristeten Mietvertrag gemäß § 575 BGB geschlossen haben. Rechtsfehlerfrei hat das Amtsgericht die Unwirksamkeit der Befristung wegen Verstoßes gegen § 575 Abs. 1 S. 1, Abs. 4 BGB festgestellt.

Gemäß § 575 Abs. 1 S. 1 BGB muss der Vermieter dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Dabei sind an den Inhalt der Mitteilung strenge Anforderungen zu stellen, da anderenfalls der mit dem Gesetz verfolgte Zweck nicht erreicht werden kann. Das Befristungsinteresse muss daher so genau umschrieben werden, dass es von anderen Interessen unterschieden werden kann. Dem genügt nicht, dass allgemein Schlagworte, wie „Eigenbedarf“ oder eine Wiederholung des Gesetzestextes verwendet werden, da einer solchen Mitteilung nicht entnommen werden kann, auf Grund welcher tatsächlicher Umstände die Befristung erfolgt (*Lindner*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 575, Rn. 27 ff.).

Soweit die Beklagte vorträgt, die Parteien des Mietverhältnisses hätten vor Vertragsschluss ausführlich darüber gesprochen, dass die Beklagte nach Fristablauf die Wohnung wegen Eigenbedarfs benötige und dies durch die Klägerin nicht bestritten worden sei, ist dieser Vortrag im Hinblick auf § 575 Abs. 1 S. 1 BGB unerheblich, da die Vorschrift gerade eine schriftliche Mitteilung des Befristungsgrundes vorschreibt sowie Abweichungen zum Nachteil des Mieters verbietet, § 575 Abs. 4 BGB.

Vorliegend wurde in § 4 Nr. 2 des Mietvertrages jedoch lediglich angegeben, dass das Mietverhältnis aufgrund Eigenbedarfs „des Vermieters *oder* Familienangehöriger des Vermieters“ befristet werden soll, welche Familienangehörigen das genau sein sollen, wurde nicht näher bezeichnet. Grundsätzlich kann sich zwar der Vermieter mehrere Möglichkeiten betreffend eine geplante Eigennutzung offen halten, muss dann jedoch sämtliche in Betracht kommende Konstellation hinreichend konkret angeben (*Häublein,* in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2020, § 575 Rn. 27). Im hier zu beurteilenden konkreten Fall hat die Beklagte bezüglich einer etwaigen Selbstnutzungsabsicht schon nicht hinreichend dargelegt, dass die eine solche tatsächlich in Erwägung zieht. Erforderlich ist diesbezüglich die Angabe eines konkreten, von anderen unterscheidbarer Lebenssachverhalt, der er es erlaubt, die Erheblichkeit der Gründe zu überprüfen (*Häublein,* in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2020, § 575 Rn. 27). Soweit die Beklagte eine Wohnungsnutzung durch ihre Angehörigen beabsichtigt hat, hätte die Beklagte zwar, anders als die Klägerin es meint, keine Namen ihrer Angehörigen nennen müssen. Es muss jedoch bei einer Befristung im Hinblick auf eine künftige Eigennutzung, der Vermieter sein Verwandtschaftsverhältnis zu dem zukünftigen Bewohner so genau bezeichnen, dass der Mieter erkennen kann, ob die benannte Person zu der in Abs. 1 Nr. 1 genannten Gruppe gehört (*Fleindl*, in: Bub/Treier, MietR-HdB, 5. Aufl. 2019, Kapitel IV, Rn. 500). Dies ist vorliegend nicht geschehen, da nur der aus dem Gesetzestext entnommene Gattungsbegriff verwendet wurde und auch diesbezüglich zusätzlich kein Lebenssachverhalt mitgeteilt ist, der den obigen Anforderungen entspricht.

b) Rechtsfehlerfrei hat das Amtsgericht in der Folge angenommen, dass infolge der mangelhaften Angabe des Befristungsgrundes das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, § 575 Abs. 1 S. 2 BGB. Insbesondere war der Mietvertrag nicht dahingehend ergänzend auszulegen, dass die Mietparteien einen wechselseitigen Kündigungsverzicht erklärt haben, da es zum einen an einer planwidrigen Vertragslücke fehlt und zum anderen nicht festgestellt werden kann, dass eine solche Vertragsauslegung dem beidseitigen Interesse der Parteien entspricht.

aa) Grundsätzlich kann bei Unwirksamkeit einer vereinbarten Befristung des Mietvertrags eine ausfüllungsbedürftige Lücke im Vertrag entstehen, die durch eine ergänzende Vertragsauslegung dahin zu schließen ist, dass an Stelle der unwirksamen Befristung für deren Dauer ein beiderseitiger Kündigungsverzicht tritt (BGH, Urteil vom 10.07.2013, Az. VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820 ff.).

Eine solche Regelungslücke ist im vorliegenden Verfahren jedoch nicht ersichtlich, vielmehr enthält der Mietvertrag in § 4 Nr. 2 die ausdrückliche Regelung, dass das Mietverhältnis, sofern es an einer derartigen (bezogen auf die Befristung) Begründung fehlen sollte, das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Zwar könnte man durchaus aus der Wortwahl der Regelung, nämlich des Wortes „fehlen“ schließen, dass das Mietverhältnis nur dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten soll, wenn ein Befristungsgrund gar nicht besteht und nicht, wenn ein Befristungsgrund zwar existiert, jedoch dessen Begründung ungenügend ist. Es sind indes keine Anhaltspunkte ersichtlich, warum die Mietparteien für das Fehlen von Befristungsgründen andere Folgen wählen sollten und wollten, als für einen Verstoß gegen die gesetzlichen Formvorschriften. Vielmehr ist die Klausel im Mietvertrag anhand der §§ 133, 157 BGB so auszulegen, dass, sollte eine Befristung unwirksam sein, unabhängig von den Gründen für die Unwirksamkeit, das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten soll.

bb) Selbst wenn die Kammer von einer planwidrigen Vertragslücke ausgehen sollte, führt eine dann gemäß §§ 133, 157 BGB vorzunehmende ergänzende Vertragsauslegung nicht dazu, dass im vorliegenden Verfahren die Parteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit der Befristung einen beidseitigen Kündigungsausschluss vereinbart hätten.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine planwidrige Regelungslücke unter Berücksichtigung dessen zu schließen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre (BGH, Urteil vom 10.07.2013, Az. VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820). Dabei kann man grundsätzlich durch eine Aufnahme einer zeitlichen Befristung in einen Mietvertrag auf den Willen der Vertragsschließenden schließen, dass Mietverhältnis zumindest für diese Zeit Bestand haben soll, wodurch die gesetzliche Folge des § 575 Abs. 1 S. 2 BGB den Interessen der Parteien nicht gerecht werden würde (BGH, Urteil vom 11.12.2013, Az. VIII ZR 235/12, NZM 2014, 235 ff.).

Eine Auslegung des Willens der Vertragsparteien führt im vorliegenden Verfahren jedoch nicht dazu, dass diese erkennbar eine beiderseitige langfristige Bindung gewünscht haben. Anders als dem Urteil des BGH zugrunde liegenden Verfahren (BGH, Urteil vom 10.07.2013, Az. VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820), bei dem eine Befristung des Mietverhältnisses auf sieben Jahre mit einer doppelten je 3-jährigen Verlängerungsoption vereinbart wurde, die Parteien sich also bewusst für eine feste Vertragslaufzeit mit Verlängerungsoptionen entschieden habe, ist ein solcher Wille und/oder eine vergleichbare Konstellation im hiesigen Verfahren nicht ersichtlich. Eine ergänzende Vertragsauslegung ist nach Rechtsprechung des BGH in den Fällen der unwirksamen Befristung insbesondere dann notwendig, wenn die gesetzliche Folge des § 575 Abs. 1 S. 2 BGB gerade dem Wunsch auf langfristige Bindung nicht entsprechen würde. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB bezwecke nämlich durch die Beschränkung der Befristungsgründe einen Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungs- und Mieterhöhungsvorschriften zu umgehen, langfristige Bindungen der Vertragsparteien sollten aber weiterhin möglich sein (BGH, Urteil vom 10.07.2013, Az. VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820).

Wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, bezweckten die Mietvertragsparteien hier aber gerade keine langfristige Bindung, vielmehr wollte die Beklagte die Wohnung nach Ende der Mietzeit selbst bewohnen, sodass die Befristung für sie vor allem dazu diente, eine feste Bindung der Parteien auszuschließen. Soweit sie vorträgt, dass die Befristung auch dazu dienen sollte, einen Wechsel von Mietern in den drei Jahren zu vermeiden, würde das zwar durchaus für ein Interesse an einem Kündigungsausschluss sprechen, jedoch war, auch nach eigenen Angaben der Beklagten, Hauptzweck der Befristung der Eigenbedarf der Beklagten.

Zudem ist zu beachten, dass die Klägerin angab, ihr käme eine Befristung auf zwei bis drei Jahre „gelegen“, da sie sich in Ruhe nach Eigentum umsehen wolle (B1, Bl. 43 d.A.). Entgegen der Behauptung der Beklagten sprechen diese Angaben aber nicht zwingend dafür, dass die Klägerin selbst eine feste Bindung an den Mietvertrag gewünscht hat. Es ist durchaus auch der Rückschluss möglich, dass der Klägerin eben wegen ihrer Suche nach Eigentum nicht beabsichtigte noch länger als zwei bis drei Jahre zur Miete zu wohnen, ihr aber eine so lange Befristung recht war, damit sie bei der Suche nach Eigentum nicht unter Zeitdruck gerät. Dementsprechend weist die Klägerin überzeugend darauf hin, dass ein Kündigungsausschluss damit gerade nicht dem Willen der Klägerin entsprochen hätte, da sie sobald sie Wohneigentum gefunden hätte, das Mietverhältnis beenden hätte.

Auch wäre bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses den Interessen der Vermieterseite ausreichend Rechnung getragen, denn in diesem Fall wäre eine Eigenbedarfskündigung möglich, um das Mietverhältnis zu beenden, was bei einem Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten für die Dauer der beabsichtigten Befristung nicht möglich wäre. Dementsprechend liegt es durchaus auch im Interesse der Vermieterseite, von einem unbefristeten Mietverhältnis mit den hierbei bestehenden ordentlichen Kündigungsrechten auszugehen, da dies ihren vorgetragenen zukünftigen Nutzungszwecken in gleicher Weise dient und zudem noch eine höhere Flexibilität als bei einer Befristung und/oder Kündigungsausschluss gegeben wäre.

Nach alldem wäre eine Lücke, unterstellt eine solche bestünde, nicht dahin zu schließen, dass an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht in der Weise tritt, dass eine Kündigung frühestens zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit möglich ist. Vielmehr entspricht die gesetzliche Folge mit den dortigen Kündigungsfristen dem Willen der Parteien.

b) Soweit sich die Beklagte mit ihrer Berufung gegen die Verurteilung zur Freistellung betreffend die vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren wendet, führt diese Rüge zum Erfolg. Eine Anspruchsgrundlage für die Freistellung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten ist nicht ersichtlich, insbesondere schuldet die Beklagte nicht gemäß §§ 280 Abs. 1, 286 BGB unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens die Freistellung der Rechtsanwaltskosten.

Soweit das Amtsgericht zur Begründung des Anspruchs darauf verwiesen hat, dass die Beklagte die Kündigung verweigert habe und sich daher mit der Annahme der Kündigung bzw. Rückabwicklung des Mietvertrages in Verzug befunden habe, weist die Berufung zutreffend

darauf hin, dass die Kündigung eine einseitige empfangsbedürftiger Willenserklärung ist, die dem Empfänger lediglich zugehen, aber nicht von diesem angenommen werden muss. Ein Verzug gemäß § 286 Abs. 1, 2 BGB kommt hier nicht in Betracht.

Eine Inanspruchnnahme unter dem Gesichtspunkt einer Pflichtverletzung wegen Erhebung des Widerspruchs gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB scheidet zudem aus. Es ist durch die Klägerin schon nicht dargelegt, dass die Beklagte durch die E-Mail vom 02.12.2021 eine Pflicht aus dem Vertragsverhältnis verletzt hat, zudem ist eine solche nicht ersichtlich. Die Wirksamkeit der Befristung des Mietvertrages war im vorliegenden Verfahren streitig und es erscheint nicht mutwillig, dass die Klägerin sich auf die Befristung und damit auf die Unwirksamkeit der Kündigung berief.

2) Die keinen formellen bedenken begegnende Anschlussberufung der Klägerin bleibt ohne Erfolg.

a) Die Anschlussberufung ist zulässig, insbesondere ist sie hinsichtlich ihrer Anträge hinreichend bestimmt.

Mit den Berufungsanträgen muss der Berufungsführer grundsätzlich erkennen lassen, inwieweit das erstinstanzliche Urteil angefochten wird und welche Abänderung desselben beantragt wird, § 524, 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 ZPO.

Hier hat die Klägerin beantragt, das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und die Beklagte entsprechend der erstinstanzlichen Schlussanträge der Klägerin gemäß dem Protokoll vom 23.04.2021 zu verurteilen. Dadurch ist hinreichend klar, dass die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren vollumfänglich weiterverfolgt und das erstinstanzliche Urteil angreift, soweit dieses nicht der Klage entsprochen hat.

b) In der Sache führt die Berufung jedoch nicht zum Erfolg. Rechtlich fehlerfrei hat das Amtsgericht eine Kündigung zum 31.03.2021 und nicht zum 28.02.2021 bejaht. Soweit die Klägerin meint, das Amtsgericht habe die Kündigung gemäß § 140 BGB umdeuten müssen, dass eine Kündigung zum 28.02.2021 gemeint gewesen sei, führt diese Rüge nicht zum Erfolg.

Zutreffend hat das Amtsgericht die Kündigungserklärung der Klägerin dahingehend ausgelegt, dass eine Kündigung zum 31.03.2021 beabsichtigt war.

Empfangsbedürftige Willenserklärungen sind so auszulegen, wie sie der Empfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste (BGH, Urteil vom 12.03.1992, NJW 1992, 1446 f.; BGH, Urteil vom 05.07.1990, NJW 1990, 3206). Es ist also darauf abzustellen, wie ein objektiver Dritter bei vernünftiger Beurteilung der ihm bekannten oder erkennbaren Umstände die vom Erklärenden gewählten Ausdrucksformen hätte verstehen können und müssen (BGH, Urteil vom 05.10.1961, NJW 1961, 2251, 2253; BGH, Urteil vom 20.10.2005, NJW 2006, 286, 287; BGH, Urteil vom 28.07.2005, NJW 2005, 3636, 3637).

Zwar hätte die Klägerin, die am 25.11.2020 gekündigt hat, zum 28.02.2021 kündigen dürfen, woraus man den Rückschluss ziehen könnte, dass sie sich lediglich um einen Tag vertan hat. Doch ist dies aus Sicht eines objektiven Dritten nicht zwingend. Ein Mieter kann durchaus auch eine längere Kündigungsfrist als die gesetzliche Mindestfrist des § 573c BGB bei der Kündigung in Anspruch nehmen. Gründe für ihren Auszug, die einen Rückschluss auf den gewünschten Beendigungszeitpunkt schließen ließen, hat die Klägerin in ihrer Kündigung nicht angegeben, sodass das Amtsgericht in nicht zu beanstandender Art und Weise angenommen hat, dass im Rahmen der Auslegung von Bedeutung ist, welchen Monat die Klägerin angegeben hat.

3) Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Gründe für eine Zulassung der Revision im Sinne des § 543 Abs. 2 ZPO sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Die Streitwertbemessung beruht auf §§ 41 Abs. 1, 47, 48 GKG.

Dr. Wiederhold	Hoth	Hanpft-Ziekow
Richter am Landgericht	Richterin am Landgericht	Richterin