

Unnötig komplizierte und unverständliche Klauseln sind unwirksam

Ein Mietverhältnis kann durch außerordentlich schwer verständliche und „sinnlose“ Klauseln nicht verlängert werden.

AG Neustadt, Urteil vom 21.09.2020 – 44 C 343/20, Volltext: IMRRS 2021, 0431

BGB § 305 Abs. 1 Satz 1, § 307 Abs. 1, § 535 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Die Parteien verband ein auf zwei Jahre befristetes Mietverhältnis für ein Nagelstudio. In dem vom Vermieter gestellten Mietvertrag ist unter § 2 Abs. 2 geregelt: „Wird das Mietverhältnis nicht durch Optionsausübung verlängert und wird es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf gekündigt, verlängert es sich jeweils um ein Jahr“. Der Mieter hat das Mietverhältnis fristgerecht drei Monate vor Ablauf gekündigt, das Mietobjekt am letzten Tag geräumt und dem Vermieter die Schlüssel zugesandt. Der Vermieter hält die Kündigung für unwirksam und das Mietverhältnis dadurch (automatisch) um ein Jahr verlängert. Er beantragt festzustellen, dass der Mietvertrag mit Verlängerungsklausel nicht ordnungsgemäß gekündigt wurde. Der Mieter ist der Ansicht, dass die Regelung im Mietvertrag (§ 2 Abs. 2) unwirksam sei, da sie in sich widersprüchlich sei.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab und führt aus, dass der Mietvertrag durch Zeitablauf beendet wurde. Eine Verlängerung der vertraglich vereinbarten Laufzeit ist auch nicht automatisch erfolgt. Die Regelung in § 2 Abs. 2 stellt eine Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Die Verlängerungsklausel ist jedoch gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, da sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt. Diese unangemessene Benachteiligung folgt aus der **Unklarheit und Undurchschaubarkeit der Bestimmung** und dem damit einhergehenden **Verstoß gegen das Transparenzgebot**. Das Amtsgericht hat dies damit begründet, dass die vom Vermieter verwendete Klausel durch die verwandte **doppelte Verneinung außerordentlich schwer verständlich** ist und auch keinen Sinn ergibt. Eine Verlängerung durch einseitige Optionsausübung ist gerade nicht vereinbart, so dass zweifelhaft ist, wie und unter welchen Voraussetzun-

gen eine Verlängerung durch Optionsausübung möglich ist. Die verwendete Klausel ist **unnötig kompliziert und unverständlich**, da die Frage, ob sich das Mietverhältnis ohne Zutun des Mieters verlängern soll, nicht klar und einfach beantwortet wird. Dies erst recht, da in § 2 Abs. 3 im Übrigen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit ausgeschlossen sein soll. Da die vom Vermieter verwendete Verlängerungsklausel unwirksam ist, bedarf es keiner Entscheidung, ob die vom Mieter ausgesprochene Kündigung (des befristeten Mietverhältnisses) fristgerecht erfolgt ist. Der Feststellungsantrag ist somit unbegründet, da das Mietverhältnis aufgrund der Befristung geendet hat.

Praxishinweis

Das Gericht hat hier dem (gerichtsbekanntem) querulatorischen Vermieter aufgezeigt, dass bereits die erschwerte Lesbarkeit des „selbstgestrickten“ Mietvertrags unter Verwendung mehrerer sich widersprechender und unnötig komplizierter und unverständlicher Klauseln ausreicht, diese unwirksam werden zu lassen. Da unklar ist, was gelten soll und wie der Mieter zu agieren hat, war die Verlängerungsklausel unwirksam. Die Entscheidung ist kurz, knapp und lesenswert.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe