

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters als Bumerang?!

Die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung kann wirksam ausgeschlossen werden.

LG Marburg, Beschluss vom 13.05.2019 – 5 S 98/18, Volltext: IMRRS 2019, 0934

BGB §§ 126, 550

Problem/Sachverhalt

Die Mieter haben vom Vater und Rechtsvorgänger der klagenden Vermieter im Jahr 2011 eine Fünf-Zimmer-Wohnung gemietet. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit; das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (u. a. Eigenbedarf) ist ausgeschlossen, da die Vertragspartner ein längerfristiges Mietverhältnis anstreben. Der Vater der Vermieter hat dann das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (s)eines Sohnes im Oktober 2017 gekündigt und im Januar 2018 das Haus auf seine beiden Söhne übertragen. Die Vermieter sind der Auffassung, dass die Klausel unwirksam sei, und haben Räumungsklage erhoben. Die Parteien streiten, wer den Formular-Mietvertrag gestellt hat. Hierzu konnten die Mieter den Original-E-Mail-Verkehr mit Übersendung des vom Vater/Rechtsvorgänger unterzeichneten Mietvertrags vorlegen.

Entscheidung

Das Amtsgericht wies die Klage als unbegründet ab, weil die Eigenbedarfskündigung wirksam ausgeschlossen worden sei. Die Klausel sei auch wirksam, da selbst wenn die Mieter den Mietvertrag gestellt hätten, sich der Vermieter nicht hierauf hätte einlassen müssen. Unabhängig davon sei auch die Schriftform (§ 550 Satz 1 BGB) gewahrt, so dass der Verzicht des Vermieters auf sein Recht zur Eigenbedarfskündigung wirksam sei (vgl. BGH, IMR 2007, 173). Die Vermieter haben Berufung eingelegt und diese damit begründet, dass die Klausel wegen Verstoßes gegen das Schriftformgebot unwirksam sei, da es keine Vertragsurkunde mit den Unterschriften beider Vertragsparteien gebe. Das Landgericht weist nach Hinweisbeschluss die Berufung zurück. Ein Verstoß gegen § 550 Abs. 1 Satz 1, § 126 BGB ist nicht feststellbar, da die vertragliche Vereinbarung diesem Formgebot entspricht (vgl. BGH, a.a.O.). Danach genügt es, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und **jede Partei die für die jeweils andere Partei bestimmte**

Urkunde unterzeichnet, wobei der Zugang dieser Urkunden und die Frage, wo sich die Urkunden befinden, ohne Belang ist (vgl. BGH, IBR 2004, 602, und IMR 2018, 241). Ebenso ist es unerheblich, ob sie im Zeitpunkt der gerichtlichen Prüfung der Formgemäßheit des Mietvertrags noch existieren (vgl. BGH, IMR 2018, 241). Unter Verweis auf die von den Mietern vorgelegte E-Mail ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Mieter diese ausgedruckt und ebenfalls unterzeichnet haben, da sich dies aus den von den Vermietern vorgelegten Farbkopien ergibt. Danach ist auch keine Formnichtigkeit eingetreten (vgl. § 125 BGB). Trotz Hinweises haben die Vermieter die Berufung nicht zurückgenommen, so dass diese mit weiterem Beschluss dann zurückgewiesen wurde.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist lesenswert und die zitierte Rechtsprechung eindeutig. Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum der Vermieter hier leugnet, den Mietvertrag gestellt zu haben, und sich auf die Klausel eingelassen hat. Mit „Winkel- und Klimmzügen“ versuchte dieser, die Mieter räumen zu lassen. Das Landgericht hat dem Treiben Einhalt geboten. Danach begannen die Schikanehandlungen der Vermieter; weitere Verfahren sind anhängig.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2019, 401: LG Berlin – Ausschluss der Eigenbedarfskündigung im Kaufvertrag

IMR 2019, 402: LG Berlin – Verzicht auf Recht der Eigenbedarfskündigung bedarf keiner Schriftform!