## Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung des Mietvertrages

Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung des Mietvertrages <br /><br />Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, wie ein Mietvertrag ausgelegt werden kann, der eine unwirksame Befristung enthält. <br />Der Beklagte mietete von der Klägerin ab dem 1. November 2004 eine Wohnung. Der Vertrag enthält folgende Bestimmung: <br />"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." <br />Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. August 2011. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 kündigte sie fristlos. Ihrer Räumungsklage wurde in den Vorinstanzen aufgrund der Eigenbedarfskündigung stattgegeben. <br />Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass für die Dauer der unwirksamen Befristung im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht anzunehmen ist. <br />Im zu entscheidenden Fall war die Befristung des Mietvertrages unwirksam, weil die Voraussetzungen des  575 Abs. 1 Satz 1 BGB* nicht vorlagen; gemäß  575 Abs. 1 Satz 2 BGB galt der Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die dadurch im Vertrag entstandene Lücke ist durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Dabei ist zu berücksichtigen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Da das von beiden Parteien verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden kann, ist ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen. <br />Die während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung der Klägerin vom 28. Februar 2011 ist daher unwirksam. Der Senat hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil dieses keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die weitere (fristlose) Kündigung der Klägerin wirksam ist. <br />* 575 BGB: Zeitmietvertrag <br />(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit <br />1.die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,<br />2.in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder <br />3.die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. <br />? <br />Urteil vom 10. Juli 2013 - VIII ZR 388/12<br />AG Waldshut-Tiengen - Urteil vom 29. Juni 2012 - 7 C 280/11<br />LG Waldshut-Tiengen - Urteil vom 8. November 2012 - 2 S 39/12 <br /><br />Bundesgerichtshof (BGH)<br />76125 Karlsruhe<br />Deutschland<br />Telefon: (0721) 159-0<br />Telefax: (0721) 159-2512<br />Mail: poststelle@bgh.bund.de<br />URL: http://www.bundesgerichtshof.de/ <br /><img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=538656" width="1" height="1">

### Pressekontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
poststelle@bgh.bund.de

### Firmenkontakt

Bundesgerichtshof (BGH)

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
poststelle@bgh.bund.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet.Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe.Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgegliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.