

LG Heilbronn
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 535, 580a, 305c, 307 BGB

LG Heilbronn, Urteil vom 15.07.2020, Az.: Sp 2 S 30/19

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Besigheim vom 29.08.2019, Az.: 7 C 600/18 abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 855,09 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Mit Urteil vom 29.08.2019 wurde die Beklagte verurteilt, an den Kläger 855,09 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit seit 23.09.2018 zuzüglich Zinsen in Höhe von 44,34 € sowie Verzugskosten in Höhe von 105,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 13.10.2018 zu zahlen.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils vom 29.08.2019 (Bl. 58 ff. d.A.) Bezug genommen.

Die Beklagte hat gegen das ihr am 04.09.2019 zugestellte Urteil (Bl. 65 d.A.) am 02.10.2019 Berufung eingelegt (Bl. 77 ff. d.A.), die mit Schriftsatz vom 04.11.2019, der am selben Tag beim Landgericht Heilbronn eingegangen ist (Bl. 91 ff. d.A.), begründet wurde.

Die Beklagte rügt die Verletzung materiellen Rechts und macht geltend, das Amtsgericht stütze seine Entscheidung auf die Klausel unter XIII. Ziff. 2 der AGB des Klägers, habe dabei aber übersehen, dass diese Klausel überraschend sei und die Beklagte unangemessen benachteilige. Ein

zeitlicher Kündigungskorridor, der dem Mieter wie unter XIII. Ziff. 2 der AGB vorgegeben nur innerhalb eines kurzen Zeitfenster eine wirksame Kündigung erlaube, sei völlig unüblich und ohne gesetzliches Beispiel. Der damit verbundenen Einschränkung stehe auch kein nachvollziehbares Interesse auf Seiten des Vermieters gegenüber; eine Kompensation finde nicht statt.

Nachdem eine geltungserhaltene Reduktion nicht in Betracht komme, sei auch die Verlängerung der Grundmietzeit und die Formvorschrift zur Kündigungserklärung unwirksam. Die Beklagte meint, ihre Kündigung vom 14.02.2017 sei wirksam; sie sei dem Kläger auch am oder vor dem 20.02.2017 zugegangen, wie sich aus dem als Anlage B2 vorgelegten Schreiben des Klägers ergebe.

Die Beklagte beantragt,

Das Urteil des Amtsgerichts Besigheim, verkündet am 29.08.2019, zugestellt am 04.09.2019, Az. 7 C 600/18 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger beruft sich auf die Richtigkeit der amtsgerichtlichen Entscheidung. Er führt aus, in der Rechtsprechung sei der zeitlich befristete Ausschluss von Kündigungsmöglichkeiten anerkannt. Für eine Kombination mit einer vertraglich vereinbarten Verlängerung des Mietvertrags gelte nichts anderes. Die Klausel führe auch nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung, nur weil man sich zwei Zeitpunkte für die Kündigungsfrist notieren müsse.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

1. Das Amtsgericht hat die Beklagte in seinem Urteil zur Zahlung weiterer Mietzinsen verurteilt und ausgeführt, die Klägerin (gemeint ist offensichtlich die Beklagte) habe nicht zur Überzeugung des Gerichts nachweisen können, dass eine Kündigung fristgemäß, also frühestens 6 Monate und spätestens 3 Monate vor Ablauf der verlängerten Vertragslaufzeit dem Kläger zugegangen sei; die diesbezügliche Regelung unter XIII. Ziff. 2 des Vertrags vom 29.08.2013 sei wirksamer Vertragsbestandteil geworden. Es hat weiter ausgeführt, dass die - anwaltlich in erster Instanz nicht vertretene - Beklagte bereits nicht vorgetragen habe, zu welchem Zeitpunkt dem Beklagten (gemeint ist offensichtlich der Kläger) ein Kündigungsschreiben zugegangen sein soll, geschweige denn, zu welchem Zeitpunkt eine Kündigungserklärung abgegeben und dem Kläger übersandt worden sein soll.

Es ist dabei zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass es sich bei der Anlage zum Vertrag (Blatt 2 der Anlage K1, Bl. 17 d.A.), welche die streitgegenständliche Regelung zu den Kündigungsmodalitäten unter XIII. Ziff. 2 enthält, um allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. §§ BGB § 305 ff. BGB handelt, welche unstreitig wirksam in das zwischen den Parteien vereinbarte Mietverhältnis über ein Kopiergerät einbezogen worden sind. Die Folgerung des Amtsgerichts, dass der Kläger zurecht weitere Mietzinsen verlangt, weil es an einer fristgemäßen Kündigung dieses Mietverhältnis seitens der Beklagten fehlt, hält der rechtlichen Nachprüfung jedoch nicht stand.

Vielmehr hat die Kündigung der Beklagten vom 14.02.2017, welche dem Kläger unstreitig zugegangen ist, entgegen der Ansicht des Amtsgerichts den zwischen den Parteien vormals bestehenden Mietvertrag wirksam beendet. Denn die Klausel unter XIII. Ziff. 2 der klägerischen AGB, auf welche das Amtsgericht seine Entscheidung gestützt hat, ist überraschend gem. § 305c Abs. 1 BGB und benachteiligt die Beklagte unangemessen i.S.d. § 307 Abs. 1 S.1 BGB. Sie ist daher unwirksam; an ihre Stelle treten die gesetzlichen Vorschriften, §§ 580a Abs. 3 Nr.2, 306 Abs. 2 BGB.

a) Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen sind überraschend i.S.d. § 305c Abs. 1 BGB, wenn sie so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht. Das Ungewöhnliche einer Klausel bestimmt sich dabei allein nach objektiven Kriterien; maßgebend sind das Gesamtbild des konkreten Vertrags und die Erwartungen, die der redliche Verkehr typischerweise oder auf Grund des Verhaltens des Verwenders bei Vertragsschluss an den typischen Vertragsinhalt knüpft (vgl. Ulmer/Schäfer in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl. 2016, § 305c BGB, Rn. 12; Palandt/Grüneberg, BGB, 79. Aufl. 2020, § 305c Rn. 3). Ob eine Klausel überraschend ist, richtet sich nach für den Verwender erkennbaren subjektiven Umständen in der Sphäre des Kunden; dabei ist ein generell-konkreter Maßstab zugrunde zu legen, namentlich auf den Erwartungshorizont des für den konkreten Vertrag typischen Kunden abzustellen (vgl. Ulmer/Schäfer aaO Rn. 22; Palandt/Grüneberg aaO Rn. 4).

Nach diesen Maßstäben handelt es sich bei dem unter XIII. Ziff. 2 der klägerischen AGB vorgesehenen „Kündigungskorridor“ zunächst um eine ungewöhnliche Klausel. Zwar ist es im gewerblichen Mietrecht üblich, eine feste Grundmietzeit zu vereinbaren. Auch Verlängerungsklauseln, die zu einer automatischen Verlängerung der Grundmietzeit führen, wenn nicht eine Partei den Vertrag kündigt, sind gebräuchlich. Darüber hinaus ist auch die Vereinbarung von Kündigungsfristen üblich, welche dem Vermieter und Verwender solcher Klauseln Planungssicherheit bieten sollen und dem Mieter daher auferlegen, sich spätestens bis zu einem festgelegten Zeitpunkt zu erklären, falls der Vertrag nicht verlängert werden soll. Selbst die Kombination all dieser Elemente in einer Klausel entspricht der üblichen Praxis.

Dass die Kündigung aber nicht nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt spätestens erklärt werden muss, sondern auch frühestens ab einem weiteren bestimmten Zeitpunkt überhaupt wirksam erklärt werden kann (Kündigungskorridor), ist nicht nur für das gewerbliche Mietrecht, sondern für das gesamte bürgerliche Recht objektiv ungewöhnlich. Eine solche Klausel schließt die Abgabe von Erklärungen, die auf die Beendigung der vertraglichen Beziehung der Parteien gerichtet sind, sowohl zu Beginn einer Vertragslaufzeit als auch zu deren Ende hin aus. Mithin wird die Möglichkeit, sich vom Vertrag zu lösen, von zwei Seiten her beschränkt mit dem Ergebnis, dass nur ein kleines Zeitfenster - vorliegend eines von vier Quartalen - verbleibt, um wirksame Erklärungen zur Beendigung des Vertrags abzugeben. Eine solche Regelung ist in der Rechtsordnung ohne Beispiel.

Zwar ist dem Kläger zuzugeben, dass in der Rechtsprechung der Ausschluss einer ordentlichen Kündigung für einen bestimmten Zeitraum im Mietrecht ausdrücklich anerkannt ist. Dabei handelt es sich jedoch stets um einen beidseitigen Kündigungsverzicht (vgl. BGH, Urteil vom 06. April 2005, Az. VIII ZR 27/04; BGH, Versäumnisurteil vom 11. Dezember 2013, Az. VIII ZR 235/12; BGH, Urteil vom 10. Juli 2013, Az. ZR 388/12). Vorliegend will die vom Kläger verwendete Regelung erreichen, dass lediglich der Mieter („Kunde“) an den Ausschluss der ordentlichen Kündigung für eine Dauer von sechs Monaten nach Vertragsverlängerung gebunden ist. Zudem handelt es sich nicht um einen einmaligen Kündigungsverzicht zu Beginn der Vertragslaufzeit, sondern um eine Regelung, die das Recht zur ordentlichen Kündigung wiederkehrend für die Dauer von sechs Monaten ausschließt. Eine solche Regelung ist objektiv ungewöhnlich.

Darüber hinaus ist die Regelung auch aus der Erwartungshaltung eines typischen Kunden betrachtet überraschend: Damit, dass eine vor der Zeit abgegebene Kündigung aufgrund einer Regelung in allgemeinen Geschäftsbedingungen „ins Leere“ geht und unwirksam bleibt, braucht niemand zu rechnen. Vielmehr entspricht es den üblichen Gepflogenheiten im Bereich der Informations- und Kommunikationsbranche, langfristige Verträge durchaus mit langen Vorlaufzeiten zu kündigen, um entsprechende Planungssicherheit etwa für den Umstieg auf ein anderes Produkt zu haben. Darüber hinaus werden Kündigungserklärungen, die verfristet sind, üblicherweise dahingehend ausgelegt, dass die Kündigung zum nächsten möglichen Zeitpunkt wirksam werden soll. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Regelung, die einer zu frühen Kündigung die Wirksamkeit endgültig nehmen soll, überraschend i.S.d. § 305c Abs. 1 BGB.

b) Darüber hinaus hält die Regelung unter XIII. Ziff. 2 der klägerischen AGB auch der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand.

Gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung liegt dabei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vor, wenn der Verwender durch

einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (vgl. BGH, Urteil vom 17. 9. 2009, Az. III ZR 207/08 m.w.N.).

Vorliegend hat der Kläger nichts dazu vorgetragen, was ihn zu der konkreten Ausgestaltung der Klausel unter XIII. Ziff. 2 seiner AGB bewogen hat. Auch ohne Erklärung des Klägers hierzu kann die Kammer jedoch kein schützenswertes Interesse erkennen, dass es erforderlich machen würde, das Recht zur ordentlichen Kündigung nach Ablauf der Grundmietzeit und danach jährlich wiederkehrend für die Dauer von sechs Monaten auszuschließen. Das allein erkennbare Interesse, etwaige „zu frühe“ Kündigungserklärungen der Vertragspartner unwirksam zu machen, läuft auf reine Schikane hinaus und ist nicht schützenswert; es verdient die Billigung der Rechtsordnung nicht.

Darüber hinaus ist auch nicht erkennbar, dass der Kläger als Verwender die Belange seiner Vertragspartner überhaupt berücksichtigt geschweige denn einen angemessenen Ausgleich für den wiederkehrenden zeitlichen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vorgesehen hätte. Daher verstößt die streitgegenständliche Regelung nach den oben genannten Maßstäben gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Sie ist damit unwirksam.

2. Vor dem Hintergrund der dem Kläger unstreitig zugegangenen Kündigung ist es für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich, ob sich die Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Klausel auf die ebenfalls unter XIII. Ziff. 2 der klägerischen AGB enthaltenen Regelungen zur Verlängerung der Grundmietzeit und zur Form der Kündigung auswirkt. Denn der Kläger hat die Kündigung vom 14.02.2017 jedenfalls am oder vor dem 20.02.2017 erhalten; auf die in den AGB geregelte Form hat er konkludent verzichtet, § 305b BGB. Der Mietvertrag ist damit zum nächst möglichen Zeitpunkt gem. § 580a Abs. 3 Nr. 2 BGB, jedenfalls aber spätestens zum unstreitigen Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache am 17.08.2017 beendet worden, so dass dem Kläger die streitgegenständlichen Mietzinsen nicht zustehen.

a) Die Kündigung der Beklagten vom 14.02.2017 ist dem Kläger zur Überzeugung der Kammer jedenfalls am oder vor dem 20.02.2017 zugegangen. Das ergibt sich ohne weiteres aus dem Schreiben des Klägers Anlage B2 (Bl. 99 d.A.) vom selben Datum, in welchem der Kläger - vertreten durch Frau - auf das Kündigungsschreiben der Beklagten sowohl im Betreff als auch im Text Bezug nimmt und ihm widerspricht. Er gibt an, keine Gründe erkennen zu können, welche die von ihm als außerordentlich verstandene Kündigung stützen würden.

In dem Schreiben Anlage B2 liegt zur Überzeugung der Kammer auch ein konkludenter Verzicht auf die Formvorschrift unter XIII. Ziff. 2 der klägerischen AGB, nach der Kündigungen schriftlich per Einschreiben zu erfolgen haben. Der Kläger hat die Kündigung in seinem Schreiben vom 20.02.2017 weder zurückgewiesen noch die fehlende Form beanstandet.

Vielmehr hat er sich inhaltlich mit der Kündigung auseinandergesetzt und damit zu erkennen gegeben, dass er nicht auf die Einhaltung der Schriftform Wert legt. Der konkludente Verzicht geht der formularmäßig vereinbarten Schriftform der Kündigung gem. § 305b BGB ungeachtet der Frage, ob diese formularmäßige Vereinbarung wirksam ist, vor; dies gilt auch, soweit die AGB des Klägers unter XIV. Ziff. 1 eine generelle Schriftformklausel enthalten (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 79. Aufl. 2020, § 305b Rn. 5).

b) Zwar hat die Beklagte das Schreiben des Klägers vom 20.02.2017 erstmals im Berufungsverfahren vorgelegt. Dies war jedoch gem. § 531 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zulässig.

Nach dieser Vorschrift sind neue Angriffs- und Verteidigungsmittel in der Berufungsinstanz grundsätzlich ausgeschlossen und nur zuzulassen, wenn infolge eines Verfahrensmangels im ersten Rechtszug nicht geltend gemacht wurden. Hierunter fällt insbesondere unterlassener Vortrag einer Partei, der darauf zurückzuführen ist, dass das Gericht erster Instanz einen gebotenen Hinweis nach § 139 ZPO unterlassen hat (Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 531 Rn. 28).

Das Amtsgericht hat sein Urteil u.a. auf fehlenden Vortrag der Beklagten zu dem Zeitpunkt gestützt, zu dem die behauptete Kündigung dem Kläger zugegangen sein soll. Dabei handelt es sich um einen Gesichtspunkt, der weder in der Klageerwiderung noch im Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 01.08.2019 (Bl. 49 f. d.A.) Erwähnung gefunden hat. Daraus ergibt sich, dass dieser Gesichtspunkt von der nicht anwaltlich vertretenen Partei im ersten Rechtszug entweder übersehen oder jedenfalls nicht für erheblich gehalten worden ist, weshalb das Amtsgericht gem. § 139 Abs. 2 ZPO verpflichtet gewesen wäre, darauf hinzuweisen. Ein entsprechender Hinweis lässt sich der Akte jedoch nicht entnehmen. Die Beklagte konnte das Schreiben vom 20.02.2017 daher auch in der zweiten Instanz noch einbringen.

3. Nach alledem war das Urteil des Amtsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

III.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 und 708 Nr. 11, 713 ZPO.