



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung - Recht

PN 03/22.01.2021

Lückentext ausgefüllt: Klausel wird nicht Vertragsbestandteil!

LG Freiburg, Urt. V. 30.06.2020 – 9 S 4/20

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter kündigte das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zugunsten seines Sohnes und seiner Schwiegertochter und verlangt Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Mieter berufen sich darauf, dass das Recht zur Eigenbedarfskündigung bei Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen wurde. Das bei Vertragsschluss verwendete Mietvertragsformular wurde für jede Vertragspartei einmal ausgefüllt. In dem von dem Vermieter vorgelegten Formular, das die Unterschrift beider Vertragsparteien trägt, findet sich eine Eintragung zum Kündigungsverzicht des Vermieters. In der vom Mieter vorgelegten Fassung, die nur die Unterschrift der Vermieter trägt, findet sich diese Eintragung in einem anderen Feld. Der im Formular zum Kündigungsverzicht vorgesehene Satz ist weder im vom Vermieter noch im vom Mieter vorgelegten Vertragsexemplar ausgefüllt.

Aus den Gründen:

Die Mieter müssen räumen, so das LG. Die Eigenbedarfskündigung ist wirksam, weil sie nicht mietvertraglich ausgeschlossen wurde. Vorformulierte Vertragsbestandteile werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie von den Parteien bewusst und gewollt einbezogen werden (§ 305 Abs. 2 BGB). Ist eine Klausel von den Parteien - obwohl nach der Gestaltung hierfür vorgesehen - nicht ausgefüllt worden, so wird die dort getroffene Regelung mangels Einigung nicht Bestandteil des Vertrages. Bereits durch diese Auslassung haben sich die Parteien entschieden, die genannten Kündigungsmöglichkeiten überhaupt nicht einzuschränken. Zwar ist der Beginn des Mietverhältnisses mit der Datumsangabe „01.04.2013“ in der vom Mieter vorgelegten Fassung unter der Überschrift „Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit wechselseitigen Kündigungsverzicht“ anders als in dem bei den Vermietern verbliebenen Exemplar unter der darüber befindlichen Variante „Mietvertrag auf unbestimmte Zeit“ eingetragen. Dies genügt angesichts der hier gegebenen Umstände aber nicht dafür, von der Vereinbarung eines unbefristeten Kündigungsverzichts auszugehen. Nichts anderes ergibt sich aus der sogenannten Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB. Diese Vorschrift betrifft allein die hier nicht gegebene Situation eines offenen Ergebnisses, bei der sich durch Auslegung kein eindeutiger Erklärungsgehalt einer Klausel ermitteln lässt. Nur für diesen hier nicht vorliegenden Fall einer Unklarheit enthält diese Vorschrift eine Entscheidung zu Lasten des Verwenders.

Praxishinweis:

Lückentexte bergen die Gefahr in sich, nicht übereinstimmend ausgefüllt oder gestrichen zu werden. Noch höhere Risiken bergen Formularverträge in sich, in denen Vertragsalternativen angekreuzt werden müssen. Stimmen mehrere Vertragsexemplare nicht überein, bleibt es meist bei den gesetzlichen Vorschriften. Das Ausfüllen eines Formularmietvertrages ist und bleibt daher keine Kleinigkeit und muss bedacht und mit großer Sorgfalt geschehen.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net