

## **Mietbeginn bei vertraglicher Anknüpfung sowohl an die Übergabe der Mietsache als auch an ein Datum**

Der Mietbeginn wird sowohl bei der Wohnraum- als auch bei der Geschäftsraummiete für gewöhnlich an ein Datum geknüpft, meistens der erste eines Monats. Der datenmäßig bezeichnete Tag zählt bei der Fristberechnung mit, was insbesondere für die Berechnung von Kündigungs(-ausschluss)fristen Bedeutung hat, §§ 187 Abs. 2 Satz 1, 188 BGB (Staudinger-Reppen, BGB, Buch 1, Neubearbeitung 2004, § 187 BGB Rdz. 10; MüKo-Grothe, BGB, Band 1, 5. Auflage 2006, § 187 Rdz. 6). Anders liegt es hingegen, wenn für den Anfang einer Frist ein Ereignis oder ein in den Lauf eines Tages fallender Zeitpunkt maßgebend ist. Dann wird gem. § 187 Abs. 1 BGB dieser Tag bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Wird in einem Mietvertrag über Räume sowohl ein Datum als auch die Übergabe als Ereignis i. S. d. § 187 Abs. 1 BGB als für den Mietbeginn maßgeblich bezeichnet, fragt sich, ob allein das genannte Datum, die auf diesen Tag vereinbarte Übergabe als Ereignis oder schließlich allein die ggf. an einem anderen Tage erfolgende Übergabe maßgeblich sein soll.

In einer Entscheidung vom 23.05.08 hat sich das Kammergericht für die erstgenannte Variante entschieden (KG, Beschluss vom 23.05.08, Az. 8 W 28/08). Dort war in einem vom Vermieter vorformulierten Vertrag zur Mietzeit folgende Regelung enthalten:

„Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe/Übernahme am 01.11.2003 und wird für die Dauer von einem Jahr abgeschlossen. Dieses verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt wird.“

Die Mieträume wurden am 05.11.2003 übergeben. Die ordentliche Kündigung des Mieters ging dem Vermieter am 01.08.2007 zu. Nach Auffassung des Kammergerichts wurde hierdurch das Mietverhältnis erst zum 31.10.2008 beendet. Als Mietbeginn gelte der 01.11.2003, da es einer lebensnahen Betrachtungsweise entspräche anzunehmen, dass das Mietverhältnis am 01. und nicht am 02.11.2003 beginnen und damit erst zum 01.11.2004 erstmals enden sollte. Die für den Mietbeginn als maßgeblich bezeichnete „Übergabe/Übernahme“ stehe dieser Auslegung nicht entgegen, da sie lediglich als Folge der Vereinbarung, nicht aber als Bedingung für den Beginn des Mietverhältnisses im Sinne von § 187 Abs. 1 BGB zu

---



verstehen sei. Der Mieter dürfe erwarten, die Mieträume bereits ab dem 01.11.03, 0.00 Uhr, nutzen zu können. Andernfalls habe die Vermieterseite freie Hand, wann der Mieter die Mieträume am 01.11.2003 übergebe. Es komme hinzu, dass es für den Beginn eines Mietverhältnisses der Übergabe der Mietsache nicht bedarf. Während der Lauf anderer Fristen (wie z. B. die Kündigungsfristen nach § 580 a BGB) von dem Eintritt eines Ereignisses (wie einer Kündigung) abhängig sei, könne der Beginn des Mietverhältnisses jedenfalls bei Herstellung der Mietsache durch konkrete Zeitangabe bestimmt werden. Nur darauf komme es an. Eine tatsächlich erfolgende spätere Übergabe bekräftige die Richtigkeit dieser Auslegung, weil die Parteien nicht auf dieses tatsächliche Ereignis, sondern auf den Beginn des Tages 01. November 2003 abstellen wollten. Aufgrund des hieraus abgeleiteten Mietbeginns am 01.11.2003 konnte die am 01.08.2007 zugegangene mieterseitige Kündigung des Mietverhältnisses erst zum Ende des folgenden Mietjahres, also dem 31.10.08 beenden.

Die Entscheidung ist kritikwürdig. Der Vertragsklausel lässt sich nicht entnehmen, ob die Mieterin tatsächlich die Erwartung hatte oder haben durfte, die Mieträume ab 01.11.2003, 0.00 Uhr, nutzen zu können. Es kann im Gegenteil als üblich angesehen werden, wenn die Übergabe der Mietsache als von den Vertragsparteien „pünktlich“ empfunden im Laufe dieses Tages erfolgt. Auch das Argument des Kammergerichts, die Vermieterseite habe freie Hand, wann sie die Mieträume übergebe, geht fehl. Sofern sich die Mieträume noch im Besitz des Vermieters befinden, überträgt er diese unabhängig von der getroffenen schuldrechtlichen Regelung im Mietvertrag an den Mieter, sie liegt also immer in der Hand des Vermieters. Weshalb die Parteien den Beginn des Mietverhältnisses nicht an die Übergabe der Mietsache sollen knüpfen können, ist nicht ersichtlich und kann gute Gründe haben. Meines Erachtens wird hier mit einem Zirkelschluss argumentiert.

Da Unklarheiten in vorformulierten Verträgen zu Lasten des Verwenders – hier des Vermieters – gehen, ist die für den Mieter günstigere Auslegung maßgeblich (Palandt-Heinrichs, BGB, 67. Auflage, § 305 c Rdz. 18 ff.). Erfolgt die Übergabe wie im entschiedenen Fall tatsächlich später, ändert dies nichts am vereinbarten Mietbeginn. Die Vertragsklausel sieht die Übergabe der Mietsache am genannten Tage vor, was zum einen für die Fristberechnung maßgeblich ist und zum anderen die entsprechende Erwartung der Vertragspartner und die mit ihr einhergehende Verpflichtung zum Ausdruck bringt. Bei der Auslegung einer vorformulierten Vertragsklausel kann es hingegen nicht auf die tatsächliche Übergabe ankommen, zumal diese nicht im Sinne einer aufschiebenden Bedingung für den Mietvertrag insgesamt vereinbart war. Im vorliegenden Fall sprach hiergegen schon die erst rund sieben Wochen



später erfolgte Unterzeichnung des Vertrages. Anstelle einer überdehnten Auslegung der Vertragsklausel im Hinblick auf üblicherweise getroffene Vereinbarungen und angebliche Erwartungshaltungen des Mieters ist eine derartige Regelung (Zweifel gehen zu Lasten desjenigen, der das Vertragsformular vorlegt, § 305 c Abs. 2 BGB) als Bestimmung des Mietbeginns mit dem vereinbarten Übergabetermin anzusehen und führt damit zwingend zur Berechnung der Frist nach § 187 Abs. 1 BGB. War somit Mietbeginn der 02.11.2003, hat die mieterseitige ordentliche Kündigung mit Zugang am 01.08.07 das Mietverhältnis zum 31.10.07 beendet.

04.06.2008

Rathke