

Zur Anwendbarkeit des 573a BGB* bei einer mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung

Zur Anwendbarkeit des 573a BGB* bei einer mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein Vermieter das Mietverhältnis trotz einer mit seinem Rechtsvorgänger vereinbarten mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung gemäß 573a BGB kündigen kann.
Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 12. März 1998 eine Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin. Bei Vertragsschluss befanden sich in dem Gebäude drei einzeln vermietete Wohnungen. In 4 des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrags heißt es unter anderem:
Die [Vermieterin] wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen der [Vermieterin] eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe Nr. 9 AVB).
Im Juli 2006 verkaufte die ursprüngliche Vermieterin das Gebäude. Der notarielle Kaufvertrag enthielt eine an spätere Erwerber weiterzugebende Mieterschutzbestimmung, die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs und die Verwertungskündigung ausschloss. Der Weiterverkauf an die Kläger im Jahr 2009 erfolgte ohne die Mieterschutzbestimmung. Die Kläger legten die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zusammen und bewohnen sie seitdem.
Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 2. November 2009 zum 31. Juli 2010, da sie die Wohnung der Schwester der Klägerin überlassen wollten. Am 30. Juni 2010 kündigten sie nochmals vorsorglich wegen Eigenbedarfs und stützten die Kündigung hilfsweise auf 573a BGB*. Die Beklagte widersprach beiden Kündigungen unter Berufung auf Härtegründe.
Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hat ihr unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils stattgegeben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Kündigung nach 573a Abs. 1 Satz 1 BGB durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen ist. Gemäß 566 Abs. 1 BGB* tritt der Erwerber vermieteten Wohnraums anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Dies gilt auch für die Kündigungsbeschränkung. Überdies hat das Berufungsgericht zu der Frage, ob die Beklagte nach 574 Abs. 1 BGB* die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, rechtsfehlerhaft den wesentlichen Kern des Sachverständigengutachtens zu den schwerwiegenden Krankheitssymptomen der Beklagten nicht zu Kenntnis genommen und die gebotene Abwägung dieser Umstände mit dem Erlangungsinteresse der Kläger unterlassen. Da das Berufungsgericht über die - nicht generell von der Kündigungsbeschränkung erfasste - Eigenbedarfskündigung noch nicht entschieden hat, war das Berufungsurteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückzuverweisen.
* 573 a BGB
(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des 573 bedarf.
* 566 BGB
(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
* 574 BGB
(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.
Urteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13
AG Berlin-Schöneberg - Urteil vom 24. Mai 2012 - 18 C 200/10
LG Berlin - Urteil vom 19. Februar 2013 - 63 S 232/12
Bundesgerichtshof BGH
Herrenstraße 45 a
76125 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: (0721) 159-0
Telefax: (0721) 159-2512
Mail: pressestelle@bgh.bund.de
URL: <http://www.bundesgerichtshof.de/>

Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@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 aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.