

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 573 Abs. 2 BGB

- 1. Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zu Folge der Vermieter das Mietverhältnis "nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechnigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen", wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechnigte Interesse des Vermieters nicht.**
- 2. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber vermieteten Wohnraums anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein, auch wenn die Mieterschutzklausel nicht in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wurde.**
- 3. Die Kündigungsbeschränkung in einem Mietvertrag schließt eine Eigenbedarfskündigung nicht generell aus. Sie verschärft lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Abs. 2 BGB genannte "berechnigte Interesse" nicht ausreicht, sondern darüber hinaus ein besonderer Ausnahmefall vorliegen muss, in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Mit einer solchen Klausel wird dem Mieter ein gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhter Bestandsschutz zugebilligt.**
- 4. Diesem Verständnis der Kündigungsbeschränkung steht nicht entgegen, dass in dem Gebäude zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses drei Wohnungen vorhanden waren und eine erleichterte Kündigung nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB damals schon tatbestandlich nicht in Betracht kam.**

BGH, Urteil vom 16.10. 2013; Az.: VIII ZR 57/13

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzter für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 19. Februar 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Tatbestand:

Die Beklagte mietete mit Vertrag vom 12. März 1998 von der D. Aktiengesellschaft (im Folgenden: D.) eine Wohnung im 2. Obergeschoß eines Anwesens in Berlin. Bei Vertragsschluss befanden sich in dem Gebäude drei jeweils abgeschlossene, einzeln vermietete Wohnungen.

§ 4 des Mietvertrags enthält zur Mietdauer und zur Kündigung folgende Bestimmungen:

"(1) Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. [...]"

Die D. wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen der D. eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe Nr. 9 AVB)."

Am 1. Juli 2006 verkaufte die D. das Gebäude an die K. GmbH. Der notarielle Kaufvertrag enthielt eine an spätere Erwerber weiterzuehende Mieterschutzbestimmung, mit der die Kündigung wegen Eigenbedarfs und die Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB) ausgeschlossen wurden. Die D. bestätigte gegenüber der Beklagten mit einem Schreiben vom 8. September 2006, dass der Kaufvertrag eine entsprechende Mieterschutzklausel enthalte.

Am 30. März 2009 veräußerte die K. GmbH das Gebäude an die Kläger, ohne die Mieterschutzklausel in den notariellen Kaufvertrag aufzunehmen. Die Kläger legten die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zusammen und bewohnen sie seitdem.

Mit Schreiben vom 2. November 2009 kündigten die Kläger das Mietverhältnis unter Hinweis darauf, dass sie die Wohnung der Schwester der Klägerin und deren Familie überlassen wollten, zum 31. Juli 2010. Mit der Klageschrift vom 30. Juni 2010 kündigten die Kläger vorsorglich nochmals 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. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Kündigung der Kläger in der Klageschrift vom 30. Juni 2010 sei gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB begründet. Das streitgegenständliche Haus werde von den Klägern bewohnt und habe nicht mehr als zwei Wohnungen. Für die Frage, ob die Voraussetzungen für eine Kündigung vorlägen, komme es auf den Zeitpunkt ihres Zugangs an. Falls der Vermieter im Einzelfall die gegebenen Möglichkeiten rechtsmissbräuchlich ausnutze oder der Mieter aufgrund besonderer Umstände darauf vertrauen dürfe, dass sich die bei Vertragsbeginn erkennbaren Kündigungsmöglichkeiten nicht ausweiteten, sei dies im Rahmen der Grundsätze von Treu und Glauben zu berücksichtigen. Für einen Verstoß gegen diese Grundsätze lägen keine Anhaltspunkte vor.

Der Räumungsverpflichtung der Beklagten stünden auch keine Härtegründe gemäß § 574 BGB entgegen. Nach den gutachterlichen Feststellungen sei eine Aufgabe der Wohnung durch die Beklagte trotz der Erkrankung an Multipler Sklerose nicht schlechterdings ausgeschlossen. Ein Umzug stelle zwar eine erhebliche Belastung für die Beklagte dar. Bei der vorliegend schleichend verlaufenden Krankheit sei ein Zusammenhang zwischen belastenden Situationen und einer Krankheitsverschlechterung unklar, aber letztlich nicht auszuschließen. Letzteres sei aber auch aufgrund anderer äußerer Umstände möglich, etwa einer Virusinfektion. Die geäußerten Suizidgedanken könnten nie sicher vermieden werden. Für eine begleitende Psychotherapie sei die Bereitschaft der Beklagten nötig, sich hierauf einzulassen. Unter diesen Umständen gehe die Kammer davon aus, dass die Beklagte trotz der nicht zu verkennenden Schwierigkeiten aufgrund ihrer gesundheitlichen Einschränkungen einen Umzug grundsätzlich bewerkstelligen könne, erforderlichenfalls unter therapeutischer Begleitung; hieran mitzuwirken, sei die Beklagte grundsätzlich verpflichtet.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Räumung der von der Beklagten bewohnten Wohnung nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass eine Kündigung der Kläger nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB durch die in § 4 des Mietvertrages enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen ist. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, die Räumung stelle für die Beklagte keine unzumutbare Härte dar, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

1. Gemäß § 4 Abs. 3 des Mietvertrags kann der Vermieter das Mietverhältnis nur in besonderen Ausnahmefällen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Eine solche Bestimmung schließt nach dem Wortlaut sowie ihrem Sinn und Zweck die erleichterte Kündigung gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, die kein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne des § 573 BGB voraussetzt, aus (vgl. OLG Karlsruhe, NJW-RR 1986, 89 f.; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 573a BGB Rn. 6). Diesem Verständnis der Kündigungsbeschränkung steht nicht entgegen, dass in dem Gebäude zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses drei Wohnungen vorhanden waren und eine erleichterte Kündigung nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB damals schon tatbestandlich nicht in Betracht kam. Denn dieser Umstand ändert nichts daran, dass die Kündigung des Vermieters im Mietvertrag auf besondere Ausnahmefälle beschränkt worden ist, in denen wichtige berechnete Interessen des Vermieters die Beendigung des Mietvertrages erforderlich machen.

b) Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber vermieteten Wohnraums anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein.

Das gilt auch für eine wirksam vereinbarte Kündigungsbeschränkung (Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2011, § 573 Rn. 241; OLG Karlsruhe, aaO S. 90).

Zwar bezieht sich die Kündigungsbeschränkung ihrem Wortlaut nach auf "wichtige berechnigte Interessen der D.". Dies erklärt sich jedoch daraus, dass es hinsichtlich des berechnigten Interesses grundsätzlich auf die Person des Vermieters - damals der D. - ankommt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die damaligen Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum der D. stand.

2. Feststellungen zu dem von den Klägern mit den streitgegenständlichen Kündigungen geltend gemachten Eigenbedarf hat das Berufungsgericht aus seiner Sicht folgerichtig - nicht getroffen. Entgegen der Auffassung der Revision ist den Klägern allerdings eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) nicht grundsätzlich verwehrt.

Die Kündigungsbeschränkung in § 4 Abs. 3 des Mietvertrags schließt eine Eigenbedarfskündigung nicht generell aus. Sie verschärft lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Abs. 2 BGB genannte "berechnigte Interesse" nicht ausreicht, sondern darüber hinaus ein besonderer Ausnahmefall vorliegen muss, in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Mit einer solchen Klausel wird dem Mieter ein gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhter Bestandsschutz zugebilligt (Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 27; OLG Karlsruhe, aaO S. 90).

3. Zu Recht beanstandet die Revision ferner, dass die Würdigung des Berufungsgerichts zu der Frage, ob die Beklagte nach § 574 Abs. 1 BGB die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, von Rechtsfehlern beeinflusst ist.

a) Noch zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Beklagte sich krankheitsbedingt besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt sieht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben und deshalb als Härtegrund in Betracht kommen (vgl. Senatsurteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596 Rn. 15). Die eingehende Darstellung des gerichtlichen Sachverständigen zu den schwerwiegenden Krankheitssymptomen und deren Auswirkungen auf die Belastbarkeit und Umstellfähigkeit der Beklagten hat das Berufungsgericht in seinem wesentlichen Kern indes nicht zur Kenntnis genommen, wie sich aus seiner pauschalen und bagatellisierenden Würdigung ergibt, ein Umzug der Beklagten sei nicht "schlechterdings ausgeschlossen" und könne von dieser mit entsprechender therapeutischer Begleitung bewerkstelligt werden.

Nach dem schriftlichen Gutachten und den Erläuterungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung wirkt sich die Krankheit der Beklagten auf alle Aspekte der Lebensführung in erheblichem Umfang negativ aus. Die bestehenden schwerwiegenden Defizite in der Motorik könnten nur unter Aufbietung maximaler mentaler Ressourcen und auch nur partiell kompensiert werden. Das Erlernen von neuen motorischen Abläufen, Handlungsfolgen und Tagesabläufen stelle einen zusätzlichen Stressfaktor dar. Die Beklagte sei wegen der reduzierten kognitiven Umstellfähigkeit auf langfristige und stabile soziale Beziehungen angewiesen. Eine komplette geographische Umorganisation der Routen zu den Therapeuten sei ebenfalls ein Stressfaktor. Ein erzwungener Wohnungswechsel würde - vor dem

Hintergrund sowohl der zuvor beschriebenen konkreten krankheitsbedingten Einschränkungen als auch der Gefahr einer Verschlechterung der Grunderkrankung - im Alltag eine Überforderung ("ungeheure Belastung") bedeuten und wäre mit physischen und psychischen Konsequenzen verbunden, die mindestens den Verlust der selbständigen Lebensführung bedeuten würden. Mit diesen zentralen Feststellungen des Sachverständigen hat sich das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nicht auseinandergesetzt.

Soweit es darauf abstellt, dass die Beklagte zur Mitwirkung an einer therapeutischen Begleitung des Umzugs verpflichtet wäre, hat es, wie die Revision mit Recht rügt, nicht zur Kenntnis genommen, dass der Sachverständige bei seiner Anhörung vor dem Amtsgericht erläutert hat, dass eine solche Begleitung nicht den gewünschten Erfolg hätte, weil es der Beklagten (krankheitsbedingt) an der dazu erforderlichen Grundvoraussetzung, dem Vertrauen zu einem solchen Therapeuten, fehlen würde.

b) Zu Recht beanstandet die Revision ferner, dass das Berufungsgericht eine konkrete Abwägung der von ihm jedenfalls im Ansatz anerkannten krankheitsbedingten Schwierigkeiten der Beklagten beim Umzug sowie der Gefahr einer Krankheitsverschlechterung mit dem Erlangungsinteresse der Kläger, auf das es in keiner Weise eingegangen ist, unterlassen hat.

c) Schließlich lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts, das darauf abstellt, der Umzug sei für die Beklagte zwar mit erheblichen Belastungen verbunden, aber nicht unmöglich oder schlechterdings ausgeschlossen, besorgen, dass es unangemessen hohe Anforderungen an das Vorliegen einer unzumutbaren Härte stellt und verkennt, dass nicht nur sichere Folgen einer Räumung zu berücksichtigen sind, sondern bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen kann.

[

III. Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - nur über die hilfsweise erklärte, auf § 573a BGB gestützte Kündigung der Kläger entschieden und deshalb zur Wirksamkeit der weiteren, auf Eigenbedarf (bezüglich der Schwester) gestützten Kündigung keine Feststellungen getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit der Verweisung an einen anderen Spruchkörper des Berufungsgerichts Gebrauch (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO).