

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 566, 573 BGB

- 1. Enthält der Mietvertrag die Regelung: „Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, so gilt diese Kündigungsbeschränkung auch für den Grundstückserwerber bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.**
- 2. Eine solche vertragliche Kündigungsbeschränkung eine spätere 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, und dem Mieter ein gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhter Bestandsschutz zugebilligt wird.**

LG Berlin, Urteil vom 08.02.2022, Az.: 63 S 146/20

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das am 24. Juni 2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg – xxxxx - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Gründe:**

I.

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

1.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Sie hat auch in der Sache Erfolg. Die Klägerin kann von dem Beklagten die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung nicht beanspruchen, da die von ihr erklärten Kündigungen das Mietverhältnis nicht beendet haben.

a.

Was die Kündigungserklärung vom 23. Mai 2019 wegen Eigenbedarfs anbetrifft, kann dahin stehen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Geltendmachung von Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB vorliegen. Denn jedenfalls steht der Wirksamkeit der Kündigung die Regelung unter Nr. 10 Absatz 1 des Mietvertrags entgegen. Dort heißt es:

„Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“.

Diese Regelung bindet auch die Klägerin, die gemäß § 566 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist. Soweit die Klägerin meint, hier würde ihr Grundrecht aus Art. 14 GG verletzt, muss sie sich entgegenhalten lassen, dass sie das Eigentum an der Wohnung von vornherein belastet mit der vertraglichen Kündigungseinschränkung erworben hat.

aa.

Anders als das Amtsgericht meint, handelt es sich bei der vorgenannten Regelung nicht lediglich um eine unverbindliche Absichtserklärung der ursprünglichen Vermieterin. Maßgeblich ist, wie die Regelung aus Sicht eines objektiven Empfängers zu verstehen war. Wenn dort aber sogar ausdrücklich formuliert ist, dass das Mietverhältnis unter besonderen Voraussetzungen gekündigt werden „kann“, kann dies im Gegenschluss nur so verstanden werden, dass das Mietverhältnis bei Nichtvorliegen besonderer Voraussetzungen nicht gekündigt werden kann und die Vermieterseite daran gebunden ist. Die Regelung kann darüber auch nicht so ausgelegt werden, dass sich die Einschränkung lediglich auf eine Kündigung der ursprünglichen Vermieterin beziehen sollte, weil dort von dem „Wohnungsunternehmen“ gesprochen wird. Ausweislich des Rubrum des Mietvertrags wurde mit „Wohnungsunternehmen“ die Vermieterseite bezeichnet, während die Beklagten als „Mieter“ bezeichnet wurden; diese vordefinierten Bezeichnungen ziehen sich durch den gesamten Mietvertrag.

bb.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schließt eine solche vertragliche Kündigungsbeschränkung eine spätere Eigenbedarfskündigung nicht generell aus; sie verschärft lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Abs. 2 BGB genannte "berechnete Interesse" nicht ausreicht, sondern darüber hinaus ein besonderer Ausnahmefall vorliegen muss, in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen, und dem Mieter ein gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhter Bestandsschutz zugebilligt wird (vgl. BGH, Urteil vom 16. Oktober 2013 – VIII ZR 57/13 –, Rn. 15, juris).

cc.

Soweit sich die Klägerin nun auf Gründe für ihren Eigenbedarf beruft, die nach ihrer Auffassung auch einen solchen Ausnahmefall auslösen, scheiden dabei denklogisch von vornherein solche Gründe aus, die der Klägerin bereits bekannt waren, als sie die

streitgegenständliche Wohnung gekauft hat, und die damit zugleich auch Motiv für die Anschaffung einer Eigentumswohnung waren. Denn insofern wäre der Klägerin ein widersprüchliches Verhalten vorzuhalten. Wären diese Gründe derart dringend gewesen, hätte es aus Sicht der Klägerin näher gelegen, gleich eine unvermietete Eigentumswohnung zu erwerben. Bei einer vermieteten Wohnung musste sie immer damit rechnen, diese nicht kurzfristig oder wegen besonderer Härtegründe im Sinne des § 574 BGB auch längerfristig nicht selbst beziehen zu können. Dies betrifft die Absicht der Klägerin, die Wohnung bereits vor ihrem Renteneintritt als ruhige und größere Zweitwohnung in Berlin zu nutzen, um danach vollständig dorthin umzusiedeln.

dd.

Bleibt damit als nach dem Abschluss des Kaufvertrags neu hinzugetretenes Motiv für eine Eigennutzung die im Jahre 2019 bei der Klägerin aufgetretene und auch in der Kündigungserklärung vom 23. Mai 2019 angesprochene Krebserkrankung der Klägerin übrig, so verhilft auch dies nach Auffassung des Berufungsgerichts der Klägerin hier nicht zum Erfolg. Aus dem Kündigungsschreiben selbst ergibt sich, dass die – geheilte – Krebserkrankung nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Lebenssituation der Klägerin geführt hat. Sie hat vornehmlich den bereits bestehenden Wunsch, in einem ruhigen Wohnumfeld zu wohnen, verstärkt, weswegen die Klägerin nun auch in Erwägung zog, zukünftig in Teilzeit zu arbeiten oder den Ruhestand früher anzutreten und damit ihren Lebensmittelpunkt bereits vor Renteneintritt nach Berlin zu verlagern.

Soweit die Klägerin darüber hinaus darauf verweist, dass sie sich im Falle eines erneuten Ausbruchs ihrer Krebserkrankung begleitend zur schulmedizinischen Krebstherapie mit einer sog. Guolin-Quigong-Therapie beginnen wolle, die in Berlin, aber nicht in Kiel angeboten werde, stellt dies bereits keinen aktuell bestehenden Grund für einen Eigenbedarf bekannt. Er setzt voraus, dass sowohl die Krebserkrankung erneut ausbricht, als auch, dass bis dahin am Wohnort der Klägerin immer noch keine Guolin-Quigong-Therapie angeboten wird. Eine solche Therapie wird tatsächlich inzwischen auch in Kiel angeboten. Danach kommt es nicht mehr darauf an, dass ebenfalls Zweifel daran bestehen, dass der Wunsch, eine Guolin-Quigong-Therapie in Berlin durchzuführen, einen Ausnahmetatbestand im Sinne der BGH-Rechtsprechung auslöst, zumal nicht bekannt ist, wie oft im Rahmen einer solchen Therapie der Therapeut überhaupt vor Ort aufgesucht werden müsste und mit welchen Belastungen dies gegebenenfalls verbunden wäre.

b.

Es kann ebenfalls nicht festgestellt werden, dass die Kündigungserklärung vom 9. April 2020 (Bl. I/132 ff.) das Mietverhältnis beendet hat.

Im Schriftsatz der Klägerin vom 29. April 2020 befindet sich diesbezüglich nur die Wiedergabe der Erklärung, nicht jedoch eigentlicher Sachvortrag zum Kündigungsgrund. Die Kündigung ist ihrem Wortlaut zufolge darauf gestützt, dass der Beklagte zu 1.) gegenüber einem Dritten die Klägerin als Hexe bezeichnet habe und die unzutreffende Aussage getätigt habe, dass sie das Mietverhältnis fristlos gekündigt habe. Die Beklagten haben insofern unstreitig gestellt, dass der Beklagte zu 1.) tatsächlich die folgende Äußerung getätigt habe: „Frau Salomon wartet nur einen Grund, um uns fristlos zu kündigen. Sie benimmt sich wie die böse Hexe im Märchenland und möchte uns aus ihrem schönen Schloss vertreiben.“ Mit dieser Erklärung habe der Beklagte zu 2.) im Zusammenhang mit Heizungsausfällen den Handwerkern gegenüber seinen Unmut ausdrücken wollen. Dieser Darstellung ist die Klägerin ihrerseits nicht mehr entgegengetreten.

Von dem vorliegenden wiedergegebenen Wortlaut der Erklärung ausgehend stellt dies von vornherein keinen Grund für eine fristlose Kündigung i.S.d. § 543 BGB, aber auch keinen Grund für eine ordentliche Kündigung im Sinne des § 573 BGB dar. Der Beklagte zu 2.) hat die Klägerin nicht als „Hexe“ bezeichnet, sondern lediglich ihr Verhalten mit dem einer „bösen Hexe im Märchenland“ verglichen. So wenig, wie der Handwerker, dem gegenüber die Äußerung getätigt wurde, davon ausgehen konnte, dass es sich bei der streitgegenständlichen Wohnung um ein „schönes Schloss“ handelt, konnte er annehmen, dass die Klägerin tatsächlich eine „böse Hexe“ ist, sondern durfte die Äußerung als bildhaft überspitzt und nicht wirklich ernst zu nehmend verstehen. Soweit der Beklagte zu 2.) mit dieser Äußerung überhaupt vertragliche Pflichten gegenüber der Klägerin verletzt hat, stellt sich eine solche Pflichtverletzung jedenfalls nicht als ausreichend erheblich im Sinne des § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB dar.

c.

Was schließlich die Kündigungserklärung vom 18. Mai 2020 (Bl. III/127 f. d.A.) anbetrifft, auf die sich die Klägerin erstmals im Berufungsverfahren stützen will und die damit begründet ist, dass die Beklagten sich unberechtigt über den Ausfall der Beheizung und Warmwasserversorgung beschwert hätten, obwohl sie selbst hierfür verantwortlich gewesen seien, ist über diese vorliegend nicht zu entscheiden. Hier soll in der Berufungsinstanz ein neuer Streitgegenstand eingeführt und damit die Klage im Sinne des § 533 ZPO geändert werden. Das ist aber nur dann möglich, wenn dies auf Tatsachen gestützt werden kann, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung ohnehin zugrunde zu legen hat (§ 533 Nr. 2 ZPO). Der Kündigung vom 18. Mai 2020 liegt jedoch ein völlig neuer Lebenssachverhalt zugrunde, auf den es für die Beurteilung der ersten beiden Kündigungen nicht ankam (vgl. auch BGH, Urt. v. 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, BeckRS 2009, 86439 - Rz. 31f.).“

2.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.