



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Oberlandesgericht Hamm, Rechtsentscheid vom 21.07.1992, Az.
30 REMiet 1/92**

Tatbestand (gekürzt):

Der Kl. begehrt Räumung einer Wohnung, in der der Bekl. seit 1952 als Mieter lebt. Der Kl. hat die Wohnung am 3. 12. 1990 von seinem Vater gekauft und ist am 20. 3. 1991 als Eigentümer eingetragen worden. Der Vater hatte das Gebäude 1989 erworben, an den darin befindlichen Wohnungen Wohnungseigentum begründet und die Eigentumswohnungen dann veräußert, zuletzt die umstrittene Wohnung an den Kl. Vorher hatte er dem Bekl. am 20. 7. 1990 zum 30. 4. 1991 gekündigt mit der Begründung, er brauche die Wohnung für seinen Sohn (den Kl.). Auf diese Kündigung stützt der Kl. die Räumungsklage.

Das AG hat die Klage abgewiesen, da der Räumungsanspruch derzeit schon im Hinblick auf die Wartezeit gem. § 564b II Nr. 2 S. 2 und 3 BGB keinen Erfolg haben könne. Das LG, bei dem der Kl. Berufung eingelegt hat, legt folgende Rechtsfrage zum Rechtsentscheid vor:

“Wirkt die von dem Verkäufer einer Eigentumswohnung ausgesprochene Kündigung wegen Eigenbedarfs für seinen Sohn fort, wenn dieser die Wohnung selbst erwirbt und für ihn die Kündigungsbeschränkung des § 564b II Nr. 2 S. 2 und 3 BGB gilt?”

Entscheidungsgründe (gekürzt):

II. Die Vorlage ist gem. § 541 I ZPO zulässig.

1. Die vorgelegte Frage besteht genau genommen aus zwei Teilen, nämlich a) ob eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Angehörigen auch nach Wohnungsveräußerung an den Angehörigen weiterwirkt und b) ob das gegebenenfalls auch dann gilt, wenn der Angehörige selbst aus Gründen von § 564b II Nr. 2 S. 2 bis 4 BGB vorerst nicht kündigen könnte.

Die allgemeinere erste Teilfrage ist unzweifelhaft von grundsätzlicher Bedeutung. Sie spielt sicher nicht nur ganz selten eine Rolle und wird auch in der Literatur gelegentlich behandelt, ohne daß eine einhellige, einen Rechtsentscheid erübrigende Meinung schon feststünde. Die zweite Teilfrage ist zwar sehr viel spezieller - zu ihr ist dem Senat nur die Entscheidung des LG Karlsruhe vom 6. 4. 1990 (WuM 1990, 353) aufgefallen -, betrifft aber doch nicht nur den

hiesigen Einzelfall, sondern einen Falltyp, der noch anderweitig vorkommen kann; auch ihr ist deshalb rechtsgrundsätzliche Bedeutung nicht abzusprechen.

2. Die vorgelegte Frage ist entscheidungserheblich: Verneint man sie, ist die Klage ohne weiteres abweisungsreif; bejaht man sie, dann ist - je nachdem, ob man das Beklagtenvorbringen zum Eigenbedarf und zur Wohnrechtsvereinbarung für erheblich hält oder nicht - entweder der Klage ohne weiteres stattzugeben oder Beweis zu erheben.

III. Die Vorlagefrage ist wie aus dem Entscheidungssatz ersichtlich zu beantworten.

1. a) Die Kündigung eines Vermieters wird nicht dadurch unwirksam, daß er die Mietsache veräußert. Der Erwerber tritt vielmehr gem. § 571 BGB in die durch die Kündigung begründeten Vermieterrechte ein, wird also Inhaber auch des Rückgabeanspruchs nach § 556 I BGB (vgl. u. a. BGHZ 72, 147 (150) = NJW 1978, 2148 = LM § 571 BGB Nr. 25; LG Frankenthal, WuM 1991, 350 (351); Staudinger-Emmerich, BGB, (2. Bearb., 1981), § 571 Rdnr. 62c; Emmerich-Sonnenschein, Miete, 6. Aufl., § 571 Rdnr. 17; Voelskow, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 571 Rdnr. 18; Erman-Schopp, BGB, 8. Aufl., § 571 Rdnr. 10; Schmidt=Futterer-Blank, WohnraumschutzG, 6. Aufl., Rdnr. B53; Bub-Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, Rdnr. II 889; Stornel, Miete, 3. Aufl., IV Rdnr. 19; Gather, DWW, 1992, 37 (41)) und, in der Zeit bis zum Kündigungstermin, der Anwartschaft darauf (vgl. Schmidt=Futterer-Blank, WohnraumschutzG, Rdnr. B53).

b) Ausnahmen von diesem Grundsatz macht man bei bestimmten Kündigungsgründen, von denen man annimmt, daß sie über den Zeitpunkt der Kündigung hinaus Bestand haben müssen. Als Beispiele gelten die Wohnungskündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Verwertungsinteresses gem. § 564b II Nr. 2 und Nr. 3 BGB (vgl. LG Frankenthal, WuM 1991, 350 (351); LG Osnabrück, WuM 1990, 81 (82); LG Aachen, WuM 1990, 27; Staudinger-Sonnenschein, BGB, § 564b Rdnr. 50; Voelskow, in: MünchKomm, § 571 Rdnr. 18; Schmidt=Futterer-Blank, WohnraumschutzG, Rdnr. B53; Bub-Treier, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, Rdnr. IV 74; Stornel, Miete, IV Rdnr. 19; Barthelmess, 2. WKSchG/MHRG, 4. Aufl., § 564b Rdnr. 53a; Gather, DWW 1992, 37 (41); a. A. offenbar Staudinger-Emmerich, BGB, § 571 Rdnr. 62c). Der durch sie erzeugte Räumungsanspruch kann nach überwiegender Meinung nicht durchgesetzt werden, wenn der Eigenbedarf oder das Verwertungsinteresse nicht noch bei Ablauf der Kündigungsfrist (evtl. sogar noch danach) bestehen; als Fall des Bedarfs- oder Interessewegfalls gilt dabei gerade auch die Veräußerung der Wohnung (vgl. die unmittelbar vorstehend Zitierten).

Dem ist (mit den Einschränkungen gemäß nachfolgend c) zuzustimmen. Wenn nämlich der Vermieter kein Erlangungsinteresse dieser Art mehr hat, gebührt dem Bestandsschutz zugunsten des Mieters der Vorzug. Streiten kann man allenfalls noch über die dogmatische Form, in der dieser Bestandsschutz zu verwirklichen ist, d. h. ob man der Kündigung dann einfach die Wirksamkeit abspricht (so z. B. LG Aachen, WuM 1990, 27; Staudinger-Sonnenschein, BGB, § 564b Rdnr. 50) oder - nach Ansicht des Senats richtiger - eine Verpflichtung des Vermieters postuliert, das Mietverhältnis trotz der Kündigung auf Wunsch des Mieters fortzusetzen (vgl. dazu vor allem v. Stebut, NJW 1985, 289 f. m. w. Nachw.).

c) Nicht jede Veräußerung der Wohnung beseitigt allerdings zwangsläufig das Erlangungsinteresse des Vermieters, jedenfalls das wie hier mit Eigenbedarf begründete. Sollten einzelne der zuvor Zitierten insoweit anderer Meinung sein (so z. B. möglicherweise LG Aachen, WuM 1990, 27, wo es allerdings um ein Verwertungsinteresse gem. § 564b II Nr. 3 BGB ging), wäre ihnen nicht zu folgen.

§ 564b II Nr. 2 BGB setzt nicht voraus, daß der kündigende Vermieter Eigentümer ist, und kann insofern auch nicht voraussetzen, daß er Eigentümer bleibt. Fraglich könnte höchstens sein, ob er die Vermieterstellung behalten muß, die er (jedenfalls als Eigentümer-Vermieter) gem. § 571 Eigentümer-Vermieterligierung ja gleichfalls verliert. Indes geben weder der Wortlaut noch Sinn und Zweck von § 564b II Nr. 2 BGB (und von § 571 BGB) Anlaß, diese Frage hier grundsätzlich anders zu beantworten, als oben (zu a) bereits geschehen. Zum Schutze des Wohnungsmieters genügt die Forderung, daß der kündigende Vermieter weiterhin ein berechtigtes Interesse - hier in Form des Eigenbedarfs - an der Beendigung des Mietverhältnisses haben muß. Die zusätzliche Forderung, daß auch die Person des Vermieters dieselbe bleiben müsse, schösse über das Ziel hinaus. Ein Vermieterwechsel soll dem Mieter nicht schaden (§ 517 BGB) aber auch nicht nützen. Insoweit gelten für die Wohnungsmiete keine Besonderheiten.

Nun wird das Vermieterinteresse an der Kündigung sich mit einer Veräußerung zwar in aller Regel tatsächlich erledigen, vor allem beim Kündigungsgrund nach § 564b II Nr. 3 BGB. Das muß aber nicht stets so sein.

Einem Eigentümer/Vermieter z. B., der wegen Eigenbedarfs gekündigt hat und die Wohnung nun veräußern will oder muß, wird dieser Eigenbedarf auch nach der Veräußerung nicht abzusprechen sein, sofern er sichergestellt hat, daß der Erwerber ihm die Nutzung gestatten wird (vgl. Barthelmess, 2. WKSchG/MHRG, 4. Aufl., § 564b Rdnr. 53 a). Das Recht, von seinem Eigentum auf solche Weise Gebrauch zu machen, sollte im Rahmen von § 564b II Nr. 2 BGB noch immer Vorrang vor dem Schutzinteresse des Mieters haben. Etwaige Zweifel aus dem Grunde, weil der Erwerber selbst keinen Eigenbedarf hätte, scheinen dem Senat bei so einer Sachlage unbegründet.

Vollends verstummen müssen derartige Zweifel aber jedenfalls im hier zu beurteilenden Fall, daß der Erwerber nicht nur einen eigenen, sondern einen mit dem - fortbestehenden - Veräußererbedarf praktisch deckungsgleichen Eigenbedarf hat. Die unter vorstehend b) geschilderten Beschränkungen, denen Rechtsprechung und Lehre die Kündigungsberechtigung gem. § 564b II Nrn. 2, 3 BGB unterwerfen, sind letztlich ein Ausfluß des Gedankens von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Bei der hier behandelten Fallgestaltung kann aber keine Rede mehr davon sein, daß die Kündigung mit der Veräußerung rechtsmißbräuchlich oder sonst treuwidrig wird (so zutreffend LG Karlsruhe, WuM 1990, 353; vgl. ferner Emmerich-Sonnenschein, Miete, 6. Aufl., § 564b Rdnr. 29).

2. Auch die zusätzliche Besonderheit der vorliegenden Fallgestaltung, daß der erwerbende Angehörige selber aus Gründen von § 564b II Nr. 2 S. 2 bis 4 BGB eigenen Eigenbedarf erst

nach einer Sperrfrist geltend machen könnte, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Auch sie verleiht dem Angriff des Mieters auf die Wirksamkeit der Kündigung noch kein durchschlagendes Gewicht. Bei diesem Angriff kann der Mieter sich, wie gesagt (siehe oben Nr. 1 c) nur auf das Prinzip von Treu und Glauben stützen. Treu und Glauben gebieten aber auch hier keine Reduzierung des Kündigungsrechts.

Wer Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und verkauft, erzeugt dadurch meist einen bis dahin nicht vorhandenen Eigenbedarf, denn gewöhnlich will der Käufer eigenen Wohnbedarf befriedigen. Sinn des § 564b II Nr. 2 S. 2 BGB war es, dem Trend zu solchen - oft in spekulativer Absicht unternommenen - Umwandlungen entgegenzuwirken und dem Mieter gegen die vermehrte Kündigungsgefahr einen gewissen Schutz zu bieten (vgl. etwa Kurtenbach, DB 1971, 2453 (2455)). Auf Fälle der vorliegenden Art ist die Sperrvorschrift demnach gar nicht gemünzt, denn hier ist der Eigenbedarf unabhängig von Umwandlung und Veräußerung entstanden. Auch hier ist folglich kein Grund erkennbar, warum der Mieter von einer Veräußerung profitieren sollte, obwohl er ohne sie auch nicht besser stünde.

Die Meinung von AG und LG, mit diesem Ergebnis sei § 564b II Nr. 2 S. 2, 3 BGB umgangen, trifft nach alledem nicht zu (vgl. anders auch LG Karlsruhe, WuM 1990, 353). Eine Umgehungsgefahr bestünde nur, wenn man in Veräußerungsfällen dem Veräußerer generell das Recht gäbe, wegen Eigenbedarfs des Erwerbers zu kündigen. Ein solches Recht wird zwar gelegentlich angenommen (vgl. etwa Barthelmess, 2. WKSchG/MHRG, § 564b Rdnr. 53a), von der herrschenden Meinung aber zutreffend abgelehnt. In Bezug auf den Kreis von Dritten allerdings, deren Eigenbedarf gem. § 564b II Nr. 2 S. 1 BGB auch der Veräußerer geltend machen darf (siehe oben Nr. 1), kann angesichts seiner begrenzten Größe schon von einer Gefährdung des Gesetzeszwecks nicht gesprochen werden. Auch wegen seiner ausdrücklichen gesetzlichen Privilegierung ist bei diesem Kreis ferner der Vorwurf einer "Umgehung" des Gesetzes verfehlt. Das gilt jedenfalls im allgemeinen. Sollte es aus besonderen Gründen ausnahmsweise einmal anders sein, wäre das eine Frage des Einzelfalls, über die nicht durch Rechtsentscheid zu befinden ist.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de