

Folge 10 | Eigentum verpflichtet?

Nach dem Urteil: [AG Schöneberg, Urteil vom 24.06.2020 – 104 C 37/20](#)

Besprochen von: Prof. Rupprecht Podszun & Nils Overhoff



I. Anspruch aus § 546 Abs. 1 wegen Eigenbedarfskündigung

Die Räumungsklage ist begründet, wenn die Klägerin gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB hat.

1. Mietvertrag zwischen der Klägerin und den Beklagten

a. Klägerin = Vermieter?

Vermietung ursprünglich durch die Gesellschaft, später Veräußerung der Wohnung an B GmbH und später an die Anspruchstellerin

Mietverhältnis über Wohnraum, § 549 Abs. 1 BGB. → „Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB

Voraussetzungen:

- Mietverhältnis
- Überlassung des Wohnraums an Mieter
- Veräußerung an Dritten (Maßgeblich ist dinglicher Rechtserwerb!)
 - Vermieter tritt in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein
 - Erst B GmbH und dann Klägerin sind sukzessive in Mietverhältnis eingetreten

b. Beklagte = Mieter?

Eheleute, Ehepartnerin ist später in den Mietvertrag aufgenommen worden

2. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis ist nicht aufgrund einer ablaufenden Befristung, auflösenden Bedingung oder eines Aufhebungsvertrages beendet worden. Daher setzt die Beendigung des Mietverhältnisses eine wirksame Kündigung voraus.

a. Kündigungserklärung bei Wohnraummietverhältnissen

- Wirksamwerden der Kündigungserklärung mit Zugang, § 130 Abs. 1 S. 1 BGB
- Richtiger Adressat (vgl. o.)
- Schriftform, § 568 BGB i.V.m. § 126 BGB

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

- Oft Begründungspflicht – abhängig vom Kündigungsgrund, hier § 573 Abs. 3 S. 1
Zweck: Mieter Klarheit über Rechtslage verschaffen. Kündigungsgrund muss identifizierbar sein. Bei Eigenbedarf Angabe der Person, für die Wohnung benötigt wird.
→ Bei Nichtbeachtung: materielle Präklusionswirkung, S. 2

b. Wirksamkeit der Kündigung

Besonderheit Wohnraummiete: ordentliche Kündigung nur bei berechtigtem Interesse, § 573 Abs. 1 S. 1 BGB → Hier: § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB – Eigenbedarfskündigung

Vermieter muss die Wohnung für sich benötigen – hier (+)

- Es genügt der „ernsthafte, auf vernünftige, der Rechtsordnung nicht widersprechende Erwägungen gestützte Nutzungswunsch“¹
- Keine Not-, Mangel- oder Zwangslage erforderlich
- Auch gezielte Herbeiführung des Bedarfs durch Aufgabe der bisherigen Wohnung
- Absicht Zweitwohnsitz genügt
- Keine unzulässige Vorratskündigung (hinreichend konkrete Pläne)

Rechtsfolge: Berechtigtes Interesse des Vermieters (keine Interessenabwägung!)

- c. Ausschluss Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung in Wohnungseigentum? (-)
Haltedauer von i.d.R. 3 Jahren eingehalten, § 577a Abs. 1 BGB.
- d. Unwirksamkeit der Kündigung wegen Verzichts auf Eigenbedarfskündigung in Vertragsklauseln?

Nr. 10 Abs. 1 der Allgemeine Vertragsbestimmungen des Mietvertrages:

„Wohnungsunternehmen will von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen und nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechtigte Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.“

→ Nur Absichtserklärung, kein Verzicht; nur Bindung des Wohnungsunternehmens

§ V. 5 des Kaufvertrages zwischen der A GmbH und der B GmbH:

„Der Käufer übernimmt gegenüber den heutigen Mietern die Verpflichtung, auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB zu verzichten und verpflichtet sich, in den Verträgen mit den Enderwerber dieselbe Verpflichtung aufzunehmen.“

→ Nicht Bestandteil des Mietvertrages; keine Verpflichtung, die Verpflichtung an weiteren Erwerber weiterzugeben (B-GmbH hatte nochmals verkauft)

(Es könnte sich um einen Vertrag zugunsten Dritter (hier Mieter) handeln, dann aber nur Anspruch gegen die Vertragsparteien, nicht die jetzige Vermieterin)

- e. Widerspruch der Mieter

¹ BVerfG, Beschluss vom 14.09.1989 - 1 BvR 674/89.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzulässiger Härte, § 574 ff. BGB

Hier keine unzulässige Härte nachgewiesen

f. Zwischenergebnis

Das Mietverhältnis wurde durch eine wirksame Kündigung beendet.

3. Ergebnis: Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB.

II. Anspruch aus § 546 Abs. 1 wegen fristloser Kündigung

Fristlose Kündigung wirksam, § 543 Abs. 1, „böse Hexe“ = Schmähung, Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar.

III. Anspruch aus § 985 BGB

Vermieter kann auch Herausgabe gemäß § 985 BGB verlangen, Recht zum Besitz (§ 986) ist wegen Kündigung weggefallen.

Beachte: Gericht gewährt Räumungsfrist bis 31.10.2020 gem. § 721 Abs. 1 ZPO.