BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 307/07

Verkündet am:
25. Juni 2008
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573a

Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen weitere Räume vorhanden sind, die sich für eine Nutzung als (dritte) Wohnung eignen und früher auch als Wohnung genutzt wurden, wenn diese weiteren Räume schon bei Abschluss des Mietvertrages, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt worden sind.

BGH, Urteil vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07 - LG Waldshut-Tiengen
AG Waldshut-Tiengen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Waldshut-Tiengen vom 8. November 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der von der Klägerin erklärten Kündigung des mit der Beklagten zu 1 (künftig: die Beklagte) am 1. August 2005 geschlossenen Mietvertrages über eine Fünfzimmerwohnung im Anwesen M. straße 1 in W. .

2 Die Beklagte bewohnt die Mieträume seitdem mit ihrer im Oktober 2001 geborenen Tochter. Die Eltern der Beklagten, die Beklagten zu 2 und zu 3, halten sich über weite Teile des Jahres ebenfalls in der Wohnung auf; zumindest ein Schlaf- und ein Badezimmer der knapp 180 Quadratmeter großen Wohnung stehen ihnen weitgehend zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Sie verfügen über eine eigene Wohnung in einem anderen Ort und ermöglichen es durch ihren Aufenthalt in der Wohnung in der M. straße in W. ihrer

Tochter, einer Vollzeitbeschäftigung nachzugehen. Sie beaufsichtigen während der Abwesenheit der Beklagten deren Kind. Im Mietvertrag wurde deshalb die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen würden, mit "vier" angegeben.

3 Die Wohnung der Beklagten liegt in einem Haus, welches teils zu Wohn-, teils zu Gewerbezwecken genutzt wird. Über das gesamte Erdgeschoss erstrecken sich die Betriebsräume einer Wäscherei, die - in der Rechtsform einer GmbH - von der Klägerin und deren Ehemann betrieben wird. Die Wohnung der Beklagten, zu der eine an der Außenfassade verlaufende Treppe führt, liegt oberhalb der Wäscherei im ersten Obergeschoss in der nördlichen Haushälfte. Die Klägerin bewohnt mit ihrem Ehemann andere Räume im ersten Obergeschoss sowie das gesamte Dachgeschoss.

4 Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis unter Berufung auf § 573a Abs. 1 BGB zum 31. März 2007.

5 Da die Beklagten zu 1 bis 3 die Wohnung nicht räumten, hat die Klägerin Klage auf Räumung und Herausgabe erhoben. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht antragsgemäß erkannt. Dagegen wenden sich die Beklagten mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

8 Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin sei wirksam, ohne dass es eines berechtigten Interesses der Klägerin nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 BGB bedürfe. Denn die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung nach § 573a BGB seien erfüllt.

9 Die Wohnung der Beklagten liege in einem Gebäude, in welchem sich nur noch eine weitere Wohnung befinde, die von der Klägerin bewohnt werde. Die Existenz der Gewerberäume schließe das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB nicht aus. Die an zwei Auszubildende des Betriebs vermieteten Zimmer stellten keine Wohnung, sondern nur unselbständige Wohnräume dar, die bei der Berechnung der Gesamtzahl der Wohnungen nicht zu berücksichtigen seien. Unerheblich sei, dass sich früher noch eine dritte abgeschlossene Wohnung im Haus befunden habe, da diese Räume bereits vor Begründung des Mietverhältnisses der Parteien umgewidmet worden seien und ihre ursprüngliche Zweckbestimmung damit verloren hätten. Die Wohnungen der Parteien lägen in einem (einzigen) Gebäude. Zwar verfüge die Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss über einen separaten Eingang, der Sozialkontakte der Beklagten mit den Nutzern der anderen Gebäudehälfte deutlich reduziere. Durch den sich über das gesamte Erdgeschoss hinziehenden Wäschereibetrieb, aber auch durch die sich über die gedachte Mitte des Baukörpers ausdehnenden Dachgeschossräume seien die beiden, nach Fassadenges-

taltung ohnehin nicht voneinander abgesetzten Hälften des Hauses jedoch so miteinander verzahnt, dass sie sich dem Betrachter als bauliche Einheit präsentierten. Die gegeneinander verschobenen Wohnebenen und die unmittelbare bauliche Verbindung der Wohnung der Beklagten mit dem darunter liegenden Wäschereibetrieb begründeten eine funktionale Einheit, die durch den separaten Zugang zur Wohnung der Beklagten nicht aufgehoben werde.

10 Eine dritte Wohnung befinde sich nicht im Haus. Die von der Klägerin zu Wohnzwecken genutzten Räume im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss bildeten eine zusammengehörende Einheit, auch wenn sie durch das Treppenhaus getrennt seien. Im ersten Obergeschoss befänden sich zwar in der südlichen Gebäudehälfte neben der Wohnung der Klägerin weitere Räume, die von ihrer baulichen Ausstattung und ihrer funktionalen Zuordnung zueinander unschwer als Wohnung genutzt werden könnten. Die frühere Wohnungsnutzung durch die Mutter der Klägerin sei jedoch aufgehoben. Die ehemalige Küche sei vor Beginn des Mietverhältnisses der Parteien zum Sozialraum der Arbeitnehmer der Wäscherei und ein angrenzender Wohnraum zum Büro des Gewerbebetriebes umfunktioniert worden.

11 Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, die Beendigung des Mietverhältnisses sei für sie und ihre Tochter eine besondere Härte. Insoweit fehle jeder Vortrag dazu, dass der Beklagten das Beschaffen einer angemessenen Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen nicht möglich sei.

12 Die Räumungsklage sei auch gegenüber den Beklagten zu 2 und zu 3 zulässig, weil die Beklagte zu 1 ihnen mit Zustimmung der Klägerin den Mitgebrauch der Wohnung eingeräumt habe.

II.

13 Diese Beurteilung hält einer rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

14 1. Zutreffend hat das Landgericht die Zulässigkeit der Klage auch gegenüber den Beklagten zu 2 und zu 3 bejaht, obwohl diese im Mietvertrag nicht als Mieter aufgeführt sind. Zwar meint die Revision, der Klägerin fehle deshalb ein Rechtsschutzbedürfnis. Dem kann nicht zugestimmt werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zwar für die Räumung einer Wohnung gegenüber einem Besitzdiener kein gegen ihn gerichteter Titel erforderlich, wohl aber gegenüber dem Mitbesitzer (Beschluss vom 19. März 2008 - I ZB 56/07, NZM 2008, 400, Tz. 9 ff.). Die Beklagten zu 2 und 3 sind hinsichtlich eines Teiles der Mietwohnung jedenfalls Mitbesitzer und nicht lediglich Besitzdiener. Ihnen stehen nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zumindest zwei Zimmer (ein Schlaf- und ein Badezimmer) zur weitgehend alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dabei ist es unerheblich, dass sie diese Räume nicht ständig, sondern nur über "weite Teile des Jahres" nutzen. Die Beklagten zu 2 und zu 3 haben in Bezug auf diese Zimmer auch nicht den Weisungen ihrer Tochter Folge zu leisten; dieses wäre ein Merkmal für bloße Besitzdienerschaft (§ 855 BGB).

15 Das Rechtsschutzinteresse der Klägerin gegenüber den Beklagten zu 2 und zu 3 ist auch nicht deshalb zu verneinen, weil diese Beklagten über ihre Prozessbevollmächtigten der Klägerin ausdrücklich haben erklären lassen, sie hätten keinen selbständigen Gebrauch an der Mietsache und würden ausziehen, wenn ihre Tochter zum Auszug verpflichtet sei. Diese Erklärung verleiht der Klägerin nicht die erforderliche Sicherheit, dass sich die Beklagten zu 2 und

zu 3 einer möglichen Zwangsvollstreckung eines allein gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Titels nicht doch widersetzen werden.

16 2. Zu Unrecht meint die Revision, im Streitfall seien die Voraussetzungen für eine „erleichterte Kündigung“ nach § 573a BGB nicht gegeben.

17 a) Die Revision ist der Ansicht, die Vorschrift sei nur anzuwenden, wenn es aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes Berührungspunkte für die Lebensräume der Parteien gebe und dadurch ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen den Parteien bestehe. Wenn dagegen ein Gebäude - wie hier - verschiedene Eingänge und Flure aufweise und nach außen der Eindruck von zwei getrennten Gebäuden entstehe, wie dies insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern der Fall sei, finde § 573a BGB keine Anwendung. Das ist nicht richtig.

18 Für diese Ansicht spricht zwar der Zweck der Vorschrift, dem Vermieter dann eine erleichterte Möglichkeit zur Beendigung eines Mietverhältnisses einzuräumen, wenn aufgrund der vorhandenen räumlichen Enge die erforderliche Harmonie der Parteien nicht mehr gewährleistet ist. Diese gesetzgeberische Intention hat im Wortlaut der Vorschrift allerdings keinen Niederschlag gefunden. Deshalb ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit das Sonderkündigungsrecht auch dann gegeben, wenn Vermieter und Mieter in dem gemeinsam bewohnten Gebäude keine Gelegenheit zum Zusammentreffen haben, wenn es insbesondere - wie hier - an einem gemeinsamen Treppenhaus und an einem gemeinsamen Hauseingang fehlt und auch sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Räume oder Flächen nicht vorhanden sind (OLG Saarbrücken, NJW-RR 1993, 20 ff.; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 573a BGB Rdnr. 12, jeweils auch mit Nachweisen zur abweichenden Meinung). Ohne Erfolg vergleicht die Beklagte das von ihr bewohnte Haus mit einem Reihen- oder Doppelhaus. Solche Häuser werden als "selbständig" ange-

sehen. Doch ist hier das bewohnte Haus weder nach seiner Bautechnik (keine Trennung etwa durch eine Brandschutzmauer) noch durch seine äußere Erscheinung einem Reihen- oder Doppelhaus vergleichbar.

19 b) Die Revision bringt vor, das Sonderkündigungsrecht nach § 573a BGB sei deshalb nicht gegeben, weil das Gebäude mehr als zwei Wohnungen aufweise. Es gebe außer dem Wäschereibetrieb und den Wohnungen der Parteien noch Räume, die von ihrer baulichen Ausstattung und ihrer funktionalen Zuordnung unschwer als Wohnung genutzt werden könnten. Das verhilft der Revision nicht zum Erfolg. Nach dem Gesetzeswortlaut kommt es darauf an, ob sich im Gebäude mehr als zwei Wohnungen befinden. Durch den Umstand, dass sich abgesehen von zwei Wohnungen noch Gewerbe- und andere Räume im Haus befinden, wird die Anwendbarkeit der Vorschrift nicht ausgeschlossen. Die Vorgängerregelung zu § 573a BGB betraf zwar ausschließlich "Wohngebäude" (§ 564b Abs. 4 BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung). Danach schied die Anwendung der Vorschrift bei Gebäuden aus, die sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbezwecken genutzt wurden. Diese Beschränkung auf reine Wohngebäude hat der Gesetzgeber mit der Neuregelung durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149) aber bewusst nicht beibehalten (Haas, Das neue Mietrecht - Mietrechtsreformgesetz, Bundesanzeiger 2001, S. 242). In diesem Zusammenhang ist nicht von Bedeutung, dass im Gebäude Räume vorhanden sind, die sich für eine Nutzung als (dritte) Wohnung eignen und in der Vergangenheit als Wohnung für die Mutter der Klägerin genutzt wurden. Entscheidend ist vielmehr, dass diese weiteren Räume schon vor Abschluss des hier zugrunde liegenden Mietvertrages nicht mehr als Wohnung, sondern als gewerbliche Räume für den Wäschereibetrieb genutzt wurden.

20 Zutreffend hat das Landgericht auch die von der Klägerin und ihrem Ehemann bewohnten Räume als eine Wohnung gewertet, obwohl sie auf zwei Stockwerke verteilt sind. Eine solche Aufteilung einander ergänzender Räume hindert nicht die Annahme einer (einzigen) Wohnung.

21 3. Letztlich meint die Revision, das Landgericht habe die nach § 574 Abs. 1 BGB erforderliche Abwägung der beiderseitigen Interessen fehlerhaft vorgenommen. Einen revisionsrechtlich bedeutsamen Fehler zeigt sie jedoch nicht auf. Das Revisionsgericht hat den tatrichterlichen Beurteilungsspielraum der Instanzgerichte zu respektieren. Es kann regelmäßig nur überprüfen, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt oder Erfahrungssätze nicht verletzt hat (Senatsurteil vom 20. Oktober 2004 - VIII ZR 246/03, NZM 2005, 143, unter II 2). Einen solchen Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf.

Ball Dr. Woist Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 20.04.2007 - 7 C 254/06 -
LG Waldshut-Tiengen, Entscheidung vom 08.11.2007 - 2 S 32/07 -