BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 325/09

Verkündet am:
23. Juni 2010
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 577, 577a, 573a

a) Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB finden auch auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NZM 2008, 569).

b) Eine analoge Anwendung der Kündigungssperrfrist des § 577a BGB auf eine auf § 573a BGB gestützte Kündigung kommt mangels Bestehen einer planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.

BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09 - LG Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Mai 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger und die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger und Lehmann

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 11. Zivilkammer - vom 17. November 2009 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main - Außenstelle Höchst - vom 2. April 2009 geändert.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung L. , F. zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. Dezember 2010 bewilligt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind seit 1976 Mieter einer Wohnung in einem Reihenhaus in F. . Das Reihenhaus verfügt über zwei separate Wohnungen und gehört zu einem Ende der 50er Jahre auf einem (ungeteilten) Grundstück errichteten "Reihenhauswohnblock". Im Jahr 2003 erfolgte die Realteilung dieses Grundstücks in einzelne, jeweils mit einem "Zweifamilienreihenhaus" bebaute

Grundstücke. Das Reihenhaus, in dem sich die Wohnung der Beklagten befindet, wurde im Jahr 2004 an einen Käufer veräußert, von dem es die Kläger im Jahr 2007 erwarben und dort die zweite Wohnung bezogen. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2007 erklärten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573a BGB zum 31. Dezember 2008.

2 Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg.

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

5 Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der an die Beklagten vermieteten Wohnung sei unbegründet, weil das Mietverhältnis durch die von den Klägern ausgesprochene Kündigung vom 5. Dezember 2007 nicht beendet worden sei.

6 Zwar bewohnten die Kläger als Vermieter in einem aus insgesamt zwei Wohnungen bestehenden Reihenhaus eine dieser Wohnungen, so dass die Voraussetzungen des § 573a BGB an sich erfüllt seien. Eine Kündigung des mit den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses sei aber gleichwohl ausgeschlossen, weil in entsprechender Anwendung des § 577a Abs. 1, 2 BGB eine - hier noch nicht abgelaufene - Kündigungssperre von zehn Jahren bestehe.

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gelte § 577a BGB aufgrund der vergleichbaren Interessenlage nicht nur für die Bildung von Wohnungseigentum, sondern in analoger Anwendung auch für Fälle der Realteilung eines Grundstücks und anschließender Veräußerung, denn in beiden Fällen stehe dem Mieter anschließend ein neuer Vermieter gegenüber. Der Gesetzgeber habe in dieser Situation den Interessen des Mieters den Vorrang eingeräumt.

7 Die Wohnung der Beklagten sei nach der Realteilung veräußert worden, nämlich zunächst im Jahr 2004 und anschließend im Jahr 2007 an die Kläger. Nach § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit der dazu für das Land Hessen erlassenen Verordnung ergebe sich hieraus eine Kündigungsbeschränkung für die Dauer von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der ersten Veräußerung. Diese Kündigungsbeschränkung sei in konsequenter Fortentwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch auf die Kündigung nach § 573a BGB zu erstrecken. Eine Regelungslücke bestehe auch insoweit, als durch Realteilung ein neues Grundstück mit einem aus zwei Wohnungen bestehenden Gebäude und somit eine Situation neu geschaffen werde, in der eine Kündigung nach § 573a BGB möglich sei.

8 § 573a BGB enthalte gegenüber § 573 BGB eine erleichterte Kündigungsmöglichkeit und sei nach der Konstruktion des Gesetzes als Ausnahme zu § 573 BGB anzusehen und dementsprechend eng auszulegen. Wenn § 577a BGB schon für die regelmäßig schwieriger darzulegenden Kündigungsmöglichkeiten gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB gelte, müsse das erst recht für die Kündigungsmöglichkeit des § 573a BGB gelten, die für den Vermieter regelmäßig einfacher durchzusetzen sei.

9 Dieses Ergebnis sei auch unter Berücksichtigung des Grundrechts des Vermieters aus Art. 14 GG haltbar. Denn der Eingriff in das Eigentumsrecht des Vermieters durch eine für § 573a BGB geltende Sperrfrist sei nicht so gravierend wie die Sperrfrist für die Kündigungsmöglichkeit nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB. Denn dem Vermieter werde nicht die Möglichkeit genommen, seine eigene Wohnung selbst zu nutzen oder wirtschaftlich angemessen zu vermieten; er werde vielmehr lediglich daran gehindert, eine eventuell nicht bestehende Harmonie im eigenen engeren Wohnumfeld herzustellen.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Beklagten sind gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung an die Kläger verpflichtet. Denn die Kündigung der Kläger vom 5. Dezember 2008 war gemäß § 573a BGB begründet und hat das Mietverhältnis mit den Beklagten beendet. Für eine analoge Anwendung der Sperrfrist des § 577a BGB auf eine Kündigung nach § 573a BGB ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kein Raum.

11 1. Gemäß § 573a Abs. 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kündigen; dabei hat er in dem Kündigungsschreiben anzugeben, dass er die Kündigung hierauf stützt (§ 573a Abs. 3 BGB).

12 Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Begriff des Gebäudes im Sinne des § 573a BGB bestimmt sich nach der Verkehrsauffassung, nicht nach der Ausweisung im Grundbuch als einheitliches Gebäude (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 573a BGB Rdnr. 11; Bamberger/Roth/Hannappel, BGB, 2. Aufl., § 573a Rdnr. 12; Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl.,

§ 573a Rdnr. 4). Danach werden Reihenhäuser oder Doppelhaushälften als (selbständige) Gebäude angesehen (vgl. Senatsurteil vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, NZM 2008, 682, Tz. 18; Staudinger/Rolfs, BGB (2006), § 573a Rdnr. 15; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; aA MünchKommBGB/Häublein, 5. Aufl., § 573a Rdnr. 9). Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist deshalb nicht auf den gesamten Reihenhausblock, sondern auf das nur von den Parteien bewohnte Reihenhaus abzustellen, bei dem es sich - wie von § 573a BGB vorausgesetzt - um ein vom Vermieter selbst bewohntes Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen handelt. Die gemäß § 573a Abs. 1 Satz 2 BGB um drei Monate verlängerte Kündigungsfrist ist abgelaufen.

13 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die auf § 573a BGB gestützte Kündigung der Kläger nicht deshalb unwirksam, weil die in § 577a BGB vorgesehene Kündigungssperrfrist nach der Realteilung eines Reihenhauses mit zwei Wohnungen auch auf die Kündigung nach § 573a BGB entsprechend anzuwenden wäre.

14 a) Im Ansatzpunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die für die Begründung von Wohnungseigentum geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB auf die Realteilung eines Grundstücks, das mit zu Wohnzwecken vermieteten Reihenhäusern bebaut ist, entsprechend anzuwenden sind (Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NZM 2008, 569, Tz. 8 f.). Entgegen der Auffassung der Revision ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht dem Umstand, dass es sich hier nicht um ein Einfamilienreihenhaus handelt, sondern um ein Gebäude mit zwei separaten Wohnungen, keine erhebliche Bedeutung beigemessen hat. Zwar haben die Kläger nicht gesondertes Eigentum an der Wohnung der Beklagten erworben. Auch durch die Realteilung eines Reihenhauses mit zwei separaten Wohnungen wird aber eine Situation herbeigeführt, die der Umwandlung in Eigentums-

wohnungen vergleichbar ist. Denn das Reihenhaus kann nunmehr separat veräußert werden und ist besonders für potentielle Käufer interessant, die es zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs erwerben wollen. Die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 und 2 BGB findet deshalb auf die Realteilung eines Grundstücks, das mit Reihenhäusern mit - wie hier - jeweils zwei Wohnungen bebaut ist, entsprechende Anwendung. Daraus folgt aber nur, dass die Kläger - mangels Ablauf der zehnjährigen Sperrfrist seit der Veräußerung des Reihenhauses an die Voreigentümer im Jahre 2004 - ihre Kündigung nicht auf berechtigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB stützen können. Die Kläger haben indes nicht nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB gekündigt, sondern gemäß § 573a BGB.

15 b) Insoweit beanstandet die Revision zu Recht den weiteren Analogieschluss des Berufungsgerichts, dass die in § 577a BGB geregelte Kündigungssperrfrist auch auf die Kündigung gemäß § 573a BGB anzuwenden sei.

16 aa) Wie die Revision zutreffend geltend macht, fehlt es für eine derartige analoge Anwendung bereits an einer planwidrigen Regelungslücke. Die Bestimmung des § 577a BGB hat den Zweck, dem durch die Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung zu tragen. Mit der Kündigungssperrfrist wollte der Gesetzgeber den Mieter speziell vor der Gefahr schützen, die sich für den Fortbestand des Mietverhältnisses daraus ergibt, dass umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erworben werden. Gerade die darauf beruhende erhöhte Gefahr einer Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und deren Veräußerung an einen neuen Eigentümer stellt nach der Auffassung des Gesetzgebers auch die Rechtfertigung für die mit der verlängerten Kündigungssperrfrist verbundene Beschränkung der verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbefugnisse

sowohl des Veräußerers als auch des Erwerbers einer Eigentumswohnung dar (Senatsurteile vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738, Tz. 19, sowie vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, NJW 2009, 1808, Tz. 14).

17 § 577a BGB dient somit nicht einem umfassenden Schutz des Mieters vor einer ordentlichen Kündigung nach der Bildung von Wohnungseigentum - oder wie hier der Realteilung eines bebauten Grundstücks - und anschließender Veräußerung des neu geschaffenen Eigentums, sondern beschränkt den Schutz des Mieters auf Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB. Aus diesem Grund hat der Senat eine analoge Anwendung des § 577a BGB auf andere Kündigungsgründe im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB abgelehnt, und zwar auch für den Fall, dass der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Kündigung aus Umständen herleitet, die einer Eigenbedarfssituation ähneln, wie beispielsweise in dem Fall, dass der Vermieter die Wohnung für Angestellte seines Betriebs oder für eine Hausangestellte benötigt, die in der Wohnung einen eigenen Haushalt führen will (Senatsurteil vom 11. März 2009, aaO, Tz. 16).

18 bb) Es kann im Übrigen auch nicht angenommen werden, dass durch die Realteilung von Reihenhäusern mit zwei separaten Wohnungen im Hinblick auf eine dann im Einzelfall mögliche Kündigung nach § 573a BGB eine vergleichbare Gefahr der Verdrängung von Mietern geschaffen wird wie bei der Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen. Da die Kündigung nach § 573a BGB voraussetzt, dass der Vermieter selbst eine der beiden Wohnungen bewohnt, ermöglicht die nach der Realteilung erfolgte Veräußerung eines Reihenhauses mit zwei Wohnungen dem Erwerber nicht ohne weiteres eine Kündigung nach § 573a BGB. Soweit das Reihenhaus nicht von einem bisherigen Mieter erworben oder eine der beiden Wohnungen unabhängig von einem Eigennutzungswunsch des Erwerbers frei wird, kann dieser nur nach einer

Kündigung wegen Eigenbedarfs, für die dann die Sperrfrist des § 577a BGB gilt, eine der beiden Wohnungen beziehen. Die Gefahr, dass es zu einer Verdrängung des Mieters durch eine auf § 573a BGB gestützte Kündigung kommt, ist damit wesentlich geringer als die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber einer umgewandelten Eigentumswohnung.

19 cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist eine analoge Anwendung der Kündigungssperrfrist des § 577a BGB auf die Kündigung nach § 573a BGB auch nicht deshalb geboten, weil diese Kündigungsmöglichkeit kein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses voraussetzt und deshalb regelmäßig einfacher durchzusetzen ist. Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend berücksichtigt, dass die Vorschrift des § 573a BGB ebenso wie die frühere (im Wesentlichen gleichlautende) Regelung in § 564b Abs. 4 Nr. 1 BGB aF auf das enge räumliche Zusammenleben von Mieter und Vermieter bei einer "Einliegerwohnung" oder einer "Zweifamilienhaussituation" abstellt. Im Hinblick auf die bei einem solchen Zusammenleben unter einem Dach erhöhte Gefahr von Spannungen zwischen den Mietvertragsparteien sollte für den Vermieter eine erleichterte Kündigungsmöglichkeit - allerdings zum Schutz des Mieters mit verlängerter Kündigungsfrist - geschaffen werden (MünchKommBGB/Häublein, aaO, Rdnr. 1 f.; Palandt/Weidenkaff, aaO, Rdnr. 1; Staudinger/Rolfs, aaO, Rdnr. 3; Bamberger/Roth/Hannappel, aaO, Rdnr. 3; Sonnenschein, NZM 2000, 1 f.). Diese Situation besteht in gleicher Weise auch dann, wenn das "Zweifamilienhaus" - wie hier - erst durch Realteilung einer Reihenhausanlage mit jeweils zwei separaten Wohnungen entstanden ist und nunmehr eine davon vom Erwerber und Vermieter bewohnt wird. Eine analoge Anwendung der Kündigungssperrfrist auf die Kündigung nach § 577a BGB würde in diesen Fällen dazu führen, dass die vom Gesetzgeber für diese besondere Situation engen Zusammenlebens von Vermieter und Mieter vorgesehene Möglichkeit einer Kündigung ohne Darlegung eines berech-

tigten Vermieterinteresses dem Vermieter gegebenenfalls für einen sehr langen Zeitraum versagt bliebe.

20 dd) Auch der Ausnahmecharakter des § 573a BGB im Verhältnis zu § 573 BGB rechtfertigt es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht, den Anwendungsbereich des § 577a BGB dahin auszudehnen, dass die Kündigungsbeschränkung auch auf andere als die in dieser Vorschrift genannten Kündigungsmöglichkeiten angewendet wird. Das Berufungsgericht verkennt insoweit, dass es sich bei § 577a BGB selbst um eine eng auszulegende Ausnahmevorschrift handelt.

III.

21 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf. Da die Kündigung der Kläger gemäß § 573a BGB berechtigt war und das Mietverhältnis zum Ablauf des Jahres 2008 beendet hat, sind die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der von ihnen gemieteten Wohnung an die Kläger zu verurteilen. Der

Senat hat dabei eine angemessene Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 1 ZPO bewilligt.

Ball Dr. Milger Dr. Schneider

Dr. Bünger Lehmann

Vorinstanzen:
AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 02.04.2009 - 381 C 2070/08 (37) -
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 17.11.2009 - 2/11 S 137/09 -