

BGH stärkt Mietern den Rücken: Lebenslanges Wohnrecht durch Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers!

Mietrecht: Durch entsprechende Vereinbarung einer Kündigungsschutzklausel zwischen dem Verkäufer und dem Käufer einer Immobilie können für die darin wohnenden Mieter eigene Rechte gegenüber dem neuen Eigentümer entstehen.

(Urteil des BGH vom 14. November 2018, Az. VIII ZR 109/18)

Der Fall: Die Kläger erwarben 2012 eine in einem Siedlungshaus gelegene Wohnung von der Stadt Bochum. Das seit 1981 bestehende Mietverhältnis mit den bisherigen Mietern wurde hierdurch übernommen. Die weitere im Haus gelegene Wohnung wurde von den Klägern selbst bewohnt. Der zugrundeliegende Kaufvertrag enthielt bezüglich der von den Mietern bewohnten Wohnung eine Kündigungsschutzklausel, wodurch den Mietern ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt wurde und die Kündigungsmöglichkeiten des Käufers wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen wurden. Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung für den Vermieter vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen, eine davon selbst bewohnt.

Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung hat in beiden Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Zu Recht wie der BGH in seiner aktuellen Entscheidung bestätigt:

- Bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter handelt es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB). Dieser räumt dem Mieter der Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter ein. Die im Kaufvertrag enthaltene Klausel bringt hinreichend zum Ausdruck, dass den Mietern, aufgrund ihrer hohen Schutzbedürftigkeit als langjährige Mieter und der Verantwortung der Stadt als kommunalem Eigentümer und Veräußerer, eine eigene gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem neuen Vermieter eingeräumt werden soll. Ihren bisherigen Wohnraum sollen die Mieter lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können. Die vom Kläger ausgesprochene Kündigung ist jedoch ausgeschlossen.
- Der Kündigungsausschluss umfasst neben den ausdrücklich genannten Kündigungsgründen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung auch die erleichterte Vermieterkündigung gem. § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, da diese ebenfalls keine Pflichtverletzung oder ein Verschulden der Mieter voraussetzt.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&anz=555&pos=2&nr=89481&linked=pm&Blank=1>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner