

Kündigungsausschluss verschärft die Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung

1. Ein Kündigungsausschluss gilt auch für Grundstückserwerber bei Eigenbedarf.
2. Der Vergleich mit einer „bösen Hexe im Märchenland“ ist kein Kündigungsgrund.

LG Berlin, Urteil vom 08.02.2022 – 63 S 146/20, Volltext: IMRRS 2022, 0843

BGB §§ 543, 566 Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 2, § 574

Problem/Sachverhalt

Die Entscheidung hat keinen Tatbestand (§ 540 Abs. 2, § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO). Aus den Urteilsgründen ist nachfolgender Sachverhalt erkennbar: Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin des ursprünglichen Vermieters. Sie hat das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt, obwohl im Mietvertrag geregelt ist, dass der Voreigentümer/Vorvermieter das Mietverhältnis von sich aus grundsätzlich nicht auflösen wird.

Entscheidung

Das Amtsgericht gab der Klage statt; die Berufung der Mieter ist erfolgreich. Das Berufungsgericht führt aus, dass die Klägerin das Eigentum an der Wohnung von Anfang an belastet mit der vertraglichen Kündigungseinschränkung erworben hat. Die vertragliche Einschränkung des Kündigungsrechts ist nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat den Vertrag von ihrem Rechtsvorgänger gem. § 566 BGB übernommen, so dass sie (ebenfalls) an die **vereinbarte Kündigungseinschränkung gebunden** ist. Zwar schließt eine solche vertragliche Kündigungseinschränkung eine spätere Eigenbedarfskündigung nicht generell aus; sie verschärft jedoch die gesetzlichen Aussetzungen (BGH, Urteil vom 16.10.2013 – VIII ZR 57/13, IMRRS 2013, 2119). Danach reichen die „berechtigten Interessen“ des § 573 Abs. BGB nicht aus, vielmehr muss ein **besonderer Ausnahmefall** vorliegen, da dem Mieter ein **erhöhter Bestandsschutz** zugebilligt wurde (BGH, a.a.O.). Unter Berücksichtigung des Vorgenannten kann die Klägerin daher nur Gründe anführen, die **nach dem Erwerb der Wohnung neu hinzugetreten** sind. Solche konnte die Klägerin nicht darlegen. Auch der Verweis auf mögliche zukünftige Gründe im Hinblick auf ihre gesundheitliche Situation sind und waren nicht ausreichend (dargelegt). Soweit die Mieter dann die Klägerin gegenüber Dritten mit „**einer bösen Hexe im Märchen-**

land“ verglichen haben, stellt dies grundsätzlich **keinen Grund für eine fristlose Kündigung** i.S.d. § 543 BGB, aber **auch nicht für eine ordentliche Kündigung** i.S.d. § 573 BGB dar. Die Mieter haben die Klägerin nicht als „Hexe“ bezeichnet, sondern lediglich ihr Verhalten mit dem „einer bösen Hexe im Märchenland“ verglichen. Hierbei durften die Mieter davon ausgehen, dass Dritten die überspitzte Formulierung offensichtlich und sie nicht ernst zu nehmen ist. Mithin scheidet eine mögliche Pflichtverletzung als nicht ausreichend erheblich i.S.d. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB aus.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist kurz und knapp begründet. Sie zeigt darüber hinaus der Klägerin die Grenzen für die (mehrfachen) Kündigungen auf. Der Schutz des Mieters ist hier klar- und dargestellt. Ergänzend wird auf die Entscheidung des LG Berlin vom 27.10.2021 (IMR 2022, 310) verwiesen. Dort hat eine andere Kammer des LG Berlin den Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts in einem Formularmietvertrag für zulässig erachtet. Dies sieht auch der BGH so (IMR 2018, 274).

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2022, 310: LG Berlin – Das Recht zur ordentlichen Kündigung kann beschränkt werden!

IMR 2021, 489: BGH – Kündigung: Ausschlussvereinbarungen gelten nach Versteigerung nicht weiter

IMR 2020, 323: AG Dortmund – Bis dass der Tod scheidet: Verzicht auf Eigenbedarfskündigung bedarf der Schriftform!

IMR 2019, 1006 (nur online): AG Charlottenburg – Kündigungsausschluss zu Gunsten des Mieters gilt auch gegenüber Erwerber!