

VIII ZR 57/13 - Vertragliche Kündigungsbeschränkung gilt auch für neuen Vermieter

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein [Vermieter](#) das Mietverhältnis trotz einer mit seinem Rechtsvorgänger vereinbarten mietvertraglichen Kündigungsbeschränkung gemäß § [573a BGB](#) kündigen kann.

Die Beklagte mietete mit [Vertrag](#) vom 12. März 1998 eine [Wohnung](#) im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Berlin. Bei [Vertragsschluss](#) befanden sich in dem [Gebäude](#) drei einzeln vermietete Wohnungen. In § 4 des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrags heißt es unter anderem:

"Die [\[Vermieterin\]](#) wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnigte Interessen der [\[Vermieterin\]](#) eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Die [fristlose Kündigung](#) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe Nr. 9 AVB)."

Im Juli 2006 verkaufte die ursprüngliche [Vermieterin](#) das [Gebäude](#). Der notarielle [Kaufvertrag](#) enthielt eine an spätere Erwerber weiterzugebende Mieterschutzbestimmung, die eine Kündigung wegen Eigenbedarfs und die Verwertungskündigung ausschloss. Der Weiterverkauf an die Kläger im Jahr 2009 erfolgte ohne die Mieterschutzbestimmung. Die Kläger legten die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zusammen und bewohnen sie seitdem.

Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 2. November 2009 zum 31. Juli 2010, da sie die [Wohnung](#) der Schwester der Klägerin überlassen wollten. Am 30. Juni 2010 kündigten sie nochmals vorsorglich wegen Eigenbedarfs und stützten die Kündigung hilfsweise auf § [573a BGB](#). Die Beklagte widersprach beiden Kündigungen unter Berufung auf Härtegründe.

Das [Amtsgericht](#) hat die Räumungsklage abgewiesen, das Landgericht hat ihr unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils stattgegeben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine Kündigung nach § [573a Abs. 1 Satz 1 BGB](#) durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen ist. Gemäß § [566 Abs. 1 BGB](#) tritt der Erwerber vermieteten Wohnraums anstelle des [Vermieters](#) in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Dies gilt auch für die Kündigungsbeschränkung. Überdies hat das Berufungsgericht zu der Frage, ob die Beklagte nach § [574 Abs. 1 BGB](#) die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, rechtsfehlerhaft den wesentlichen Kern des Sachverständigengutachtens zu den schwerwiegenden Krankheitssymptomen der Beklagten nicht zu Kenntnis genommen und die gebotene Abwägung dieser Umstände mit dem Erlangungsinteresse der Kläger unterlassen. Da das Berufungsgericht über die – nicht generell von der Kündigungsbeschränkung erfasste – Eigenbedarfskündigung noch nicht entschieden hat, war das Berufungsurteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückzuverweisen.

BGH-Urteil vom 16. Oktober 2013 – [VIII ZR 57/13](#) - BGH PM 170/2013