

ZfIR 2018, A 3

BGH: Kündigungsschutzklausel

Eine Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung begründet eigene (Schutz-)Rechte des Mieters, so der BGH (**Urt. v. 14. 11. 2018 – VIII ZR 109/18**). In dem entschiedenen Fall erwarben die Kläger von der Stadt Bochum ein Hausgrundstück und traten dadurch in den Mietvertrag der Beklagten ein. Bezüglich der von den Beklagten gemieteten Wohnung enthielt der Kaufvertrag dabei die folgende Regelung: „Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen [...].“

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung der Vermieters vorsieht, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt. Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Der BGH wies nun die Revision der Kläger zurück und entschied, dass es sich bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) handelt, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von den Klägern ausgesprochene Kündigung ausschließt.

(PM BGH Nr. 177/18 v. 14. 11. 2018)