

## Aktenzeichen & Fundstelle

Az.: BGH - VIII ZR 109/18 in:

BeckRS 2018, 30856

IMR 2019, 6

### **A. Orientierungs- oder Leitsatz**

Bei der in einem Kaufvertrag des Vermieters über ein Hausgrundstück enthaltenen Vereinbarung, wonach der Mieter einer Wohnung des Hauses ein lebenslanges Wohnrecht haben und eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den in den Mietvertrag eintretenden Erwerber ausgeschlossen sein soll, handelt es sich um einen (echten) Vertrag zugunsten Dritter (hier: des Mieters) gem. § 328 BGB. Der Mieter erwirbt hierdurch unmittelbar das Recht, auf Lebenszeit von dem Käufer die Unterlassung einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu verlangen.

### **B. Sachverhalt (verkürzt)**

Die Beklagten mieteten im Jahr 1981 von einer der Rechtsvorgängerinnen der Kläger die Erdgeschosswohnung eines Siedlungshauses mit zwei Wohnungen. Die Kläger erwarben das Siedlungshaus im Jahr 2012 von der Stadt Bochum als Voreigentümerin. Der notarielle Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 enthält unter anderem folgende Regelungen:

Die Mieter (hier die Beklagten) haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Insbesondere ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 25. Februar 2015 kündigten die Kläger das mit den Beklagten bestehende Mietverhältnis nach § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB.

Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Sie machen geltend, in dem notariellen Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 sei zu ihren Gunsten ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart, das sie den Klägern entgegenhalten könnten und der Kündigung deshalb entgegenstehe.

### **C. Anmerkungen**

Der Bundesgerichtshof hatte weniger die Frage zu entscheiden, ob der Kündigung die Vertragsklausel zum lebenslangen Wohnrecht entgegenstehen würde (was in jedem

Fall bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs bejaht werden müsste). Sondern vielmehr, ob diese Klausel drittschützende Wirkung entfaltet. Also falls sich nicht der Verkäufer, sondern (wie hier) der Mieter auf diese Klausel beruft.

Nach Auslegung der Klausel gem. §§ 133, 157 BGB kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass schon der Wortlaut allein den Mietern auf diese Weise eine gesicherte Rechtsposition auch gegenüber den Klägern als Käufern eingeräumt werden sollte und die Mieter ihren bisherigen Wohnraum nicht verlieren sollten, sofern sie dies nicht selbst zu vertreten hätten.

Insbesondere ergibt sich die hohe Schutzbedürftigkeit aus der Verantwortung der Stadt Bochum als kommunale Eigentümerin und Veräußerin, sowie die Eigenschaft des Beklagten als Inhaber eines Bergmannsversorgungsscheins.

Im Ergebnis kommt der BGH dazu, dass der notarielle Kaufvertrag ein echter Vertrag mit Schutzwirkung Dritter ist. Dies gilt sowohl für den Fall, wenn die Klausel in dem Kaufvertrag Individualcharakter hat als auch wenn hier AGB vorliegen würden.

### **D. In der Prüfung**

Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietsache bspw. nach § 985 BGB

I. Eigentümer ist Anspruchsberechtigter

II. Besitzer ist Anspruchsgegner

III. Kein Recht zum Besitz

1. Aus Mietvertrag

a) Bestehen eines Mietvertrages

b) Wirksame Kündigung durch Vermieter?

(P) Schutzwirkung aus dem Kaufvertrag zugunsten der Mieter

### **E. Zur Vertiefung**

Zum Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter: *Höhne/Kühne*, JuS 2012, 1063.

Wiederholung: zum Mietrecht *Löhnig/Gietl*, JuS 2011, 107 und 202

Tipp: Besprechung dieses Urteil in HanLR/RÜ/Life&Law/JuS/etc. abwarten und nacharbeiten!