

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 577a Abs 1a S 2 BGB

- 1. Grundsätzlich kann ein Wohnraum gemäß § 577 a I a S. 2 BGB nicht wegen Eigenbedarfs vor Ablauf von drei Jahren nach Veräußerung des Eigentums gekündigt werden. Allerdings gilt dies nach § 577 a I a S. 2 BGB nicht, wenn die neuen Eigentümer derselben Familie oder demselben Haushalt angehören.**
- 2. Ehegatten gehören auch dann derselben Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB an, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind.**

BGH, Urteil vom 02.09.2020, Az.: VIII ZR 35/19

Tenor:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Arnsberg - 3. Zivilkammer - vom 16. Januar 2019 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 31. Januar 2021 gewährt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Der Beklagte zu 1 mietete mit Vertrag vom 1. Juli 2001 von dem damaligen Eigentümer, dem Vater des Klägers zu 2, ein Einfamilienhaus in S. . Er bewohnt die Immobilie gemeinsam mit seiner Ehefrau, der Beklagten zu 2.

2

Der Vater des Klägers zu 2 veräußerte das Grundstück an die Kläger, die am 11. September 2015 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren sie noch verheiratet, lebten aber bereits seit 2013 getrennt. Die Ehe der Kläger, aus der zwei gemeinsame Kinder (geboren 2009 beziehungsweise 2011) hervorgegangen sind, wurde am 1. Juli 2016 geschieden.

3

Mit Schreiben vom 26. Mai 2017 erklärten die Kläger gegenüber dem Beklagten zu 1 die Kündigung des Mietverhältnisses zum 28. Februar 2018 mit der Begründung, die Klägerin zu 1 benötige das Haus für sich, da sie mit ihren beiden minderjährigen

Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten dort einziehen wolle. Derzeit lebe sie mit ihren Kindern und ihrem Lebensgefährten zur Miete in einer Wohnung des Vaters des Klägers zu 2 und wolle aufgrund ihrer zwischenzeitlichen Scheidung aus der Immobilie ihres früheren Schwiegervaters in ihr Eigentum ziehen. Zudem würde sich durch den Umzug der Schulweg der beiden Kinder deutlich verkürzen, so dass diese den Schulweg zu Fuß zurücklegen könnten und sich die Klägerin täglich eine Fahrstrecke von 12 km erspare.

4

Die Räumungsklage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6

Das Berufungsgericht hat - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

7

Die Beklagten seien zur Räumung verpflichtet, da die von den Klägern ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wirksam sei. Nach den für das Berufungsgericht bindenden Feststellungen des Amtsgerichts (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) bestehe ein Eigenbedarfsinteresse der Kläger. Denn der Wunsch der Klägerin zu 1, die Immobilie selbst zu nutzen, beruhe bereits deshalb auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, weil sich durch den Umzug der Schulweg der Kinder derart verkürze, dass sie diesen - anders als von ihrem derzeitigen Wohnort - selbst zu Fuß zurücklegen könnten.

8

Die dreijährige Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 1 BGB stehe der Kündigung vom 26. Mai 2017 nicht entgegen. Zwar seien die Kläger erst am 11. September 2015 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden, so dass die Kündigung noch innerhalb von drei Jahren ab Erwerb erfolgt sei. Als getrenntlebende Eheleute seien sie aber im maßgeblichen Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbs, mithin der Eintragung im Grundbuch, trotz ihrer räumlichen Trennung (noch) Angehörige derselben Familie gewesen.

9

Zum einen seien sie trotz der Trennung durch die gemeinsamen Kinder miteinander verbunden gewesen. Zum anderen habe ihre Ehe trotz der Trennung noch bestanden. Ehegatten, auch getrenntlebende, gehörten stets "derselben Familie" im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB an. Der Begriff entspreche dem der "Familienangehörigen" in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Eine durch Eheschließung begründete Familienangehörigkeit ende nicht mit der Trennung der Ehegatten, sondern erst mit dem Vollzug der Scheidung. Denn bei bestehender Ehe könne eine bloße Trennung jederzeit rückgängig gemacht werden.

II.

10

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand, so dass die Revision der Beklagten zurückzuweisen ist.

11

Den Klägern steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des mit Wohnhaus und Garage bebauten Grundstücks zu (§ 546 Abs. 1, 2, § 985 BGB), weil die Kündigung der Kläger vom 26. Mai 2017 das Mietverhältnis beendet hat. Die dreijährige Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB findet schon deshalb keine Anwendung, weil Ehegatten auch nach der Scheidung noch "derselben Familie" (§ 577 Abs. 1a Satz 2 BGB) angehören und es deshalb auf die vom Berufungsgericht vorgenommene Differenzierung zwischen bloßer Trennung und Scheidung der Ehegatten nicht ankommt.

12

1. Zu Recht und von der Revision unangegriffen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Kündigung der Kläger vom 26. Mai 2017 die formellen und materiellen Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB erfüllt. Ein Eigenbedarfsinteresse der Kläger liegt nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts vor, weil der (ernsthafte) Wunsch der Klägerin zu 1, die Wohnung künftig selbst zu nutzen, um eine deutliche Verkürzung des Schulwegs ihrer Kinder zu erreichen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt ist (vgl. zu diesen Kriterien Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 18 mwN). Der Eigenbedarf allein der Klägerin zu 1 reicht aus, da Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht bei allen Mitgliedern einer vermietenden Bruchteilsgemeinschaft vorliegen muss, sondern es genügt, wenn er bei einem Miteigentümer gegeben ist (Senatsbeschluss vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94 [Rechtsentscheid], BGHZ 126, 357, 366; Senatsurteile vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 19; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 43; jeweils mwN).

13

2. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht auch angenommen, dass die Eigenbedarfskündigung der Kläger nicht deswegen unwirksam ist, weil sie vor Ablauf der Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB erfolgt wäre. Im Streitfall liegen zwar die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Vorschrift vor, jedoch ist diese Kündigungssperre gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB nicht anzuwenden, da die Kläger Familienangehörige im Sinne dieser Vorschrift sind und sich daran durch Getrenntleben oder Scheidung nichts ändert.

14

a) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB durch den Eigentumserwerb der Kläger als erfüllt angesehen.

15

Nach § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB gilt die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1 BGB, wonach sich ein Erwerber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) berufen kann, entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist.

16

Dies ist hier der Fall. Denn das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück ist nach Vermietung und Überlassung an den Beklagten zu 1 an die Kläger als Erwerbermehrheit

veräußert worden. Das Anwesen, als dessen Eigentümer die Kläger am 11. September 2015 im Grundbuch eingetragen wurden, war dem Beklagten zu 1 schon seit dem Jahr 2001 aufgrund Mietvertrags zu Wohnzwecken überlassen. § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB erfordert, wie der Senat bereits entschieden hat, nicht, dass über die im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen hinaus - mithin zusätzlich zu der Veräußerung des vermieteten Wohnraums an mehrere Erwerber nach der Überlassung an den Mieter (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB) - zumindest die Absicht des Erwerbers besteht, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln (Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 30 und Leitsatz 1).

17

b) Jedoch ist, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend gesehen hat, die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Kläger unabhängig vom Fortbestand der Ehe "derselben Familie" im Sinne von § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB angehören. Es kommt daher nicht auf die vom Berufungsgericht vorgenommene und auch in der Literatur überwiegend vertretene Differenzierung zwischen bloßer Trennung und rechtswirksamer Scheidung der Ehe an (vgl. Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 573 Rn. 86; NK-BGB/Hinz, 3. Aufl., § 573 Rn. 39; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 573 BGB Rn. 55; Spielbauer/Schneider/Krenek, Mietrecht, 2. Aufl., § 573 BGB Rn. 56; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 573 BGB Rn. 40). Auch der von der Revision genannte Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags ist nicht maßgeblich.

18

aa) Die Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen in § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ist bei der Einfügung des § 577a Abs. 1a BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) der Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet worden (BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll zur Auslegung der Vorschrift auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden (BT-Drucks., aaO).

19

bb) Als Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu ziehen ist, hatte der Senat zuvor bereits in seinem Urteil vom 27. Januar 2010 (VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22) die Wertungen der Regelungen über ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen herangezogen. Diese konkretisieren mit Rücksicht auf eine typisierte persönliche Nähebeziehung den Kreis privilegierter Familienangehöriger, und zwar unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung besteht (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, aaO).

20

Damit sind diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Senatsurteil vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, aaO), zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Hierunter fallen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. Denn gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO (ebenso nach § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO) ist ein Ehegatte selbst dann zur Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr besteht.

21

Für den Begriff des Familienangehörigen gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB gilt dasselbe; auch insoweit ist der Ehegatte unabhängig vom Fortbestand der Ehe Familienangehöriger, so dass die Sperrfrist bei Erwerb durch Ehegatten oder geschiedene Ehegatten nicht eingreift.

22

cc) Entgegen der von der Revision - auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - vertretenen Auffassung führt auch der Umstand, dass nicht beide Kläger, sondern lediglich die Klägerin zu 2 (mit weiteren Familienangehörigen) in das den Beklagten überlassene Haus einziehen wollen, nicht zur Anwendbarkeit der dreijährigen Sperrfrist.

23

Denn § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB setzt nicht voraus, dass die Erwerber, die zu derselben Familie gehören, den zur Eigennutzung erworbenen vermieteten Wohnraum auch gemeinsam nutzen möchten. Eine solche Einschränkung findet bereits im Wortlaut des Gesetzes keine Stütze. Denn danach ist Anknüpfungspunkt allein der gemeinsame Erwerb, nicht eine beabsichtigte gemeinschaftliche Nutzung.

24

Die einschränkende Auslegung durch die Revision ist auch mit der Systematik der Norm unvereinbar. Denn § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB privilegiert nicht nur die Eigenbedarfs-, sondern auch die Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB durch Erwerber, die derselben Familie angehören (vgl. MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 577a Rn. 17). Der Gesetzesbegründung lässt sich die von der Revision als ungeschriebene Voraussetzung angesehene Absicht einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Erwerber ebenfalls nicht entnehmen. Denn dort heißt es nur, dass § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB den Fall regeln solle, dass mehrere Familienmitglieder oder Personen, die ein und demselben Haushalt angehören, ein bebautes Grundstück zur Selbstnutzung erwerben. Dieser Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung solle nicht erschwert werden, weil hier aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs bestehe (BT-Drucks. 17/10485, S. 26).

25

Damit wird zwar auch der von der Revision angeführte Fall, dass Ehegatten ein bebautes Grundstück zur gemeinschaftlichen Eigennutzung erwerben, privilegiert. Eine Beschränkung auf Fälle der gemeinschaftlichen Eigennutzung folgt aus diesen Passagen der Gesetzesbegründung jedoch nicht. Vielmehr verdeutlicht der nachfolgende Satz, wonach für die Auslegung auf die Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zurückgegriffen werden könne, dass es gerade nicht auf einen gemeinschaftlichen Nutzungswunsch ankommt. Denn auch § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB setzt nicht voraus, dass der Vermieter die Wohnung gemeinsam mit seinen Familienangehörigen nutzen möchte (vgl. hierzu Staudinger/Rolfs, Neubearb. 2018, § 573 BGB Rn. 79 mwN).