

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 577a; § 712 ZPO

- 1. Eine Personengesellschaft ist nach Erwerb der Mietsache und Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB wegen des Ausspruchs einer Eigenbedarfskündigung ausnahmsweise nicht von der gesetzlichen Kündigungssperre des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB erfasst, wenn sämtliche ihrer Gesellschafter zum Zeitpunkt des Erwerbes derselben Familie angehörten. Dazu zählen auch entfernte Verwandte, jedenfalls bei enger sozialer Bindung.**
- 2. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung ist das Interesse des Räumungsschuldners an einer vorläufigen Aussetzung der Zwangsvollstreckung gegen das Interesse des Räumungsgläubigers an einer zeitnahen Realisierung seines titulierten Anspruchs abzuwägen.**
- 3. Wenn der Räumungsschuldner nicht glaubhaft macht, zur Leistung einer Sicherheit in der Lage zu sein, kann er keinen Vollstreckungsschutz gem. § 712 I 2 ZPO ohne vorherige Sicherheitsleistung verlangen.**

LG Berlin, Urteil vom 19.10.2023, Az.: 67 S 119/23

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 20. April 2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, die von ihnen innegehaltene und im Hause X gelegene Wohnung, bestehend aus 6 Zimmern, Küche, Bad, Diele zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz als Gesamtschuldner zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Räumungsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 18.000,00 € abwenden. Die Beklagten können die Vollstreckung im Übrigen durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages zzgl. 10 % abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10 % leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis einschließlich zum 31. Juli 2024 bewilligt.

Gründe:

I.

Die Klägerin begehrt die Räumung und Herausgabe einer von den Beklagten und ihren beiden Kindern innegehaltenen Wohnung aufgrund einer am 16. August 2021 ausgesprochenen Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs eines Mitgesellschafters der Klägerin und seiner Ehefrau.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Kündigung sei unwirksam, da die zehnjährige Sperrfrist des § 577a Abs. 1, Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 2 KschKIVO Bln zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht abgelaufen gewesen sei. Nach Vermietung der Räume durch den ursprünglichen Vermieter habe die klagende GbR - insoweit unstreitig - die Mietsache erworben. Zwar seien deren damalige Gesellschafter ebenso unstreitig Cousins gewesen. Die gesetzliche Kündigungssperre greife jedoch gemäß § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB ausnahmsweise nur dann nicht, wenn die Gesellschafter derselben Familie angehörten. Dazu zählten Cousins, auch wenn sie sozial eng miteinander verbunden sein sollten, nicht.

Wegen der weiteren Einzelheiten, insbesondere zum erstinstanzlichen Vorbringen und zu den im ersten Rechtszug gestellten Anträgen, wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen (Bl. 96-103 d.A.).

Gegen das ihr am 21. April 2023 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit am 11. Mai 2023 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach antragsgemäßer Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist mit am 20. Juli 2023 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Klägerin rügt im Wesentlichen, das Amtsgericht habe die Reichweite des § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB verkannt. Bei enger sozialer Bindung seien auch weiter entfernte Familienmitglieder Angehörige einer „Familie“ im Sinne des Gesetzes.

Sie beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen,

hilfsweise

eine Räumungsfrist sowie Vollstreckungsschutz zu gewähren.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Die Kammer hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugin Y. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 19. Oktober 2023 Bezug genommen (Bl. 170-178 d.A.). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien erst- und zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist begründet. Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten der geltend gemachte Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß §§ 546 Abs. 1, 985 BGB zu, da das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 16. August 2021 beendet worden ist.

1.

Die Kündigung ist als Eigenbedarfskündigung gemäß §§ 573 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wirksam. Danach besteht ein berechtigtes Interesse des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Die Klägerin benötigt die an die Beklagten vermieteten Räume als Wohnung für ihren Mitgesellschafter Y und dessen Ehefrau. Es entspricht der von der Kammer geteilten Rechtsprechung des BGH, dass sich eine teilrechtsfähige GbR wie die Klägerin in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder von dessen Angehörigen berufen kann (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15, NJW 2017, 547, beckonline Tz. 16 ff.).

So liegt der Fall hier, auch wenn die Beklagten die tatsächlichen Voraussetzungen des von der Klägerin behaupteten Eigenbedarfs bestritten haben. Denn die Klägerin hat den von ihr behaupteten Nutzungswunsch als insoweit beweisbelastete Partei zur vollen Überzeugung der Kammer bewiesen (vgl. zum Beweismaß Kammer, Urt. v. 25. September 2014 – 67 S 198/14, NJW 2014, 3585, juris Tz. 5).

Die Zeugin Y hat als Ehefrau des Mitgeschafters Ys glaubhaft bekundet, dass sie die streitgegenständliche Wohnung gemeinsam mit ihrem Ehemann und ihrem - nach Ausspruch der Kündigung - geborenen gemeinsamen Kind beziehen möchte, da die von ihnen bislang gemeinsam bewohnte Wohnung ihren Wohnansprüchen wegen der im Vergleich zur streitgegenständlichen Wohnung erheblich geringeren Fläche nicht mehr genüge. Die Bekundungen der Zeugin waren widerspruchsfrei, reich an realitätstypischen Details und mit Ausnahme ihrer Äußerungen zur kündigungsbezogenen Fassung eines Gesellschafterbeschlusses durchgängig spontan. Soweit die Zeugin sich zur Beschlussfassung der Gesellschafter nur zögerlich und unsicher geäußert hat, vermochte das die Überzeugungskraft ihrer Bekundungen im Gesamtbild nicht zu beeinträchtigen. Denn die Zeugin war offensichtlich bemüht, über für sie als juristische Laiin nicht verlässlich zu beurteilende Vorgänge nichts Unwahres zu bekunden. Das spricht nicht gegen, sondern für die Glaubhaftigkeit ihrer Bekundungen. Es ist zudem verständlich und einleuchtend, dass die Zeugin und der Mitgesellschafter, die beide bislang eine lediglich 70 qm große Wohnung bewohnen, ihre dortigen Wohnverhältnisse als Doppelverdiener als zu beengt empfinden und es stattdessen bevorzugen, ihre Wohnbedürfnisse in der von den Beklagten innegehaltenen Wohnung mit einer Wohnfläche von 160 qm zu decken. Auch das spricht für die Glaubhaftigkeit der Bekundungen.

Anhaltspunkte, die der Kammer hätten Veranlassung geben müssen, an der Glaubwürdigkeit der Zeugin zu zweifeln, bestanden nicht. Dass sie als Ehefrau eines Mitgeschafters der Klägerin in einem besonderen Näheverhältnis zur Klägerin steht und daneben als Mitbegünstigte der ausgesprochenen Kündigung ein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens hat, vermag ohne das Hinzutreten weiterer - hier aber fehlender - Umstände keine Zweifel an ihrer Glaubwürdigkeit zu begründen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 18. Januar 1995 – VIII ZR 23/94, BGHZ 128, 307, juris Tz. 12).

2.

Die Kündigungsbefugnis der Klägerin war nicht gemäß § 577a Abs. 1, Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 2 KschKIVO Bln (GVBl. 2013, 488) ausgeschlossen, auch wenn die streitgegenständliche Wohnung nach der Überlassung an die Beklagten an die Klägerin als eine Personengesellschaft i.S.d. § 577a Abs. 1a Nr. 1 BGB veräußert worden ist. Denn gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB greift die gesetzliche Kündigungssperre nicht, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Diese Voraussetzungen waren zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch die Klägerin erfüllt. Beide ihrer damaligen Gesellschafter gehörten als Cousins einer „Familie“ i.S.d. § 577a Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB an.

Die vom Amtsgericht vorgenommene Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB, die Cousins vom Anwendungsbereich des § 577a Abs. 2 Satz 2 Satz 1 Alt. 1 BGB ausnimmt, ist zu restriktiv (vgl. zum Meinungsstand: Häublein, in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 573 Rz. 105; Rolfs, in: Staudinger, BGB,

Stand: 14. Dezember 2022, § 573 Rz. 84 (jeweils zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB); unklar: Fleindl, NZM 2016, 289):

Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „Familie“ i.S.d. § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ist nach dem Willen des Gesetzgebers ausweislich der Gesetzesbegründung vom 15. August 2012 durch die „ergangene Rechtsprechung“ zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestimmt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26). Diese hatte Cousins vor Schaffung des § 577a Abs. 1a BGB aber jedenfalls bei einer hinreichend engen Bindung zum Vermieter als vom Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausdrücklich erfasst angesehen (vgl. OLG Braunschweig, Rechtsentscheid v. 1. November 1993 - 1 W 26/93, NJW-RR 1994, 597). Auch der BGH hatte in seiner vor der hier maßgeblichen Gesetzesänderung ergangenen Rechtsprechung keine Beschränkung des Familienbegriffs auf Familienmitglieder, denen aus persönlichen Gründen ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht, für geboten erachtet, sondern das Bestehen eines Zeugnisverweigerungsrechts lediglich als „Anknüpfungspunkt“ für eine Begrenzung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Betracht gezogen (vgl. BGH, Urt. v. 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, WuM 2010, 163 beckonline Tz. 22). Eine darüber hinausgehende Erstreckung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf Familienmitglieder mit enger sozialer Bindung zum Vermieter hatte er gerade nicht ausgeschlossen (vgl. BGH, a.a.O. Tz. 22 aE), sondern vielmehr bejaht (BGH, Beschl. v. 9. Juli 2003 - VIII ZR 276/02, NJW 2003, 681, juris Tz. 5). Insbesondere hatte sich der BGH nicht vom Rechtsentscheid des OLG Braunschweig abgegrenzt, der eine enge soziale Bindung der mit dem Vermieter familiär verbundenen Bedarfsperson bei enger sozialer Bindung zum Vermieter und noch dazu im hier einschlägigen Fall eines Cousins ausdrücklich hatte ausreichen lassen (vgl. BGH, a.a.O.). Bereits deshalb sind auch Cousins - jedenfalls bei enger sozialer Bindung zueinander - vom Anwendungsbereich des § 577a Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BGB nach dem Willen des Gesetzgebers mit umfasst. Es kommt hinzu, dass nur diese Gesetzesauslegung dem mietrechtlich grundsätzlich weiten Verständnis des unbestimmten Rechtsbegriffs „Familie“ entspricht (vgl. BGH, Beschl. v. 13. Januar 1993 - VIII ARZ 6/92, NJW 1993, 999, juris Tz. 11 ff.).

Dass es sich bei den beiden Gesellschaftern der Klägerin zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs um Cousins handelte, steht fest, auch wenn die Beklagten den Tatsachenvortrag der Klägerin im ersten Rechtszug bestritten haben sollten. Da die Beklagten keinen Tatbestandsberichtigungsantrag nach § 320 Abs. 1 ZPO gestellt haben, ist die Kammer gemäß § 314 Satz 1 ZPO an die entsprechenden tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts im unstreitigen Tatbestand des angefochtenen Urteils gebunden.

Es bestand auch eine hinreichend enge soziale Bindung der beiden Gesellschafter. Sie folgt daraus, dass sich die damaligen Gesellschafter der Klägerin nicht nur zur gemeinsamen Gründung einer Gesellschaft, sondern auch zum Erwerb der streitgegenständlichen Wohnung - sowie weiterer Wohnungen - zusammengetan haben. Schließen sich Familienmitglieder zu gemeinsamen (immobilien-)wirtschaftlichen Unternehmungen zusammen, die nicht lediglich mit unerheblichen finanziellen Investitionen verbunden sind, rechtfertigt das ohne das Hinzutreten gegenteiliger Anhaltspunkte den Schluss auf eine enge soziale Bindung zueinander. Solche gegenteiligen Anhaltspunkte fehlen hier. Bereits das begründet eine hinreichende soziale Bindung beider Gesellschafter. Ob sich diese Bindung unabhängig davon auch aus den weiteren Behauptungen der Klägerin zur gemeinsam verbrachten Internats- und Studienzeit, der Übernahme der Patenschaft eines Sohnes, gemeinsamen Urlauben, der gemeinsamen Verfolgung weiterer unternehmerischer Interessen in Leipzig und Berlin sowie der Beauftragung der Testamentsvollstreckung durch einen der beiden auf den anderen Gesellschafter ergibt, konnte davon ausgehend dahinstehen. Wegen der engen sozialen Bindung beider Gesellschafter bedurfte es ebenfalls keiner abschließenden Entscheidung der Kammer, ob sich Vermieter gestützt auf den Wortlaut der Norm auch auf die Ausnahmegvorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 2 Alt. 1 BGB berufen können, wenn sich das Verhältnis der Gesellschafter zum Zeitpunkt des Erwerbs zwar durch eine entfernte familiäre, nicht aber durch eine enge soziale Bindung auszeichnet.

3.

Das Mietverhältnis ist nicht gemäß §§ 574a Abs. 1, 574 Abs. 1, Abs. 2 BGB fortzusetzen, da dafür spätestens zum Ablauf der Kündigungsfrist ein Härtegrund hätte vorliegen müssen, der auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Klägerin eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht gerechtfertigt hätte (vgl. Kammer, Urt. v. 28. September 2023 – 67 S 101/23, BeckRS 2023, 27316, Tz. 27 m.w.N.). Daran fehlte es.

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 712, 714 ZPO.

Auf den Antrag der Beklagten war ihnen gemäß § 712 Abs. 1 Satz 1 ZPO zu gestatten, die Räumungsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung ohne Rücksicht auf eine Sicherheitsleistung der Klägerin abzuwenden, da die Vollstreckung ihnen einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde. Es ist grundsätzlich und auch hier davon auszugehen, dass bei einer Räumungsvollstreckung einer Wohnung der unersetzliche Nachteil droht, dass sich der Verlust der Wohnung als der bisherige Lebensmittelpunkt des Mieters wegen zwischenzeitlicher Verfügungen oder Veränderungen durch den Vermieter in der Regel nicht mehr rückgängig machen lässt (vgl. BGH, Beschl. v. 31. Januar 2023 – VIII ZA 27/22, BeckRS 2023, 5021 Tz. 10; Kammer, Urt. v. 28. September 2023, a.a.O., Tz. 31). Den drohenden Eintritt dieses nicht zu ersetzenden Nachteils haben die Beklagten durch eidesstattliche Versicherung gemäß § 714 Abs. 2 ZPO auch hinreichend glaubhaft gemacht.

Dem Antrag der Beklagten steht kein überwiegendes Interesse der Klägerin nach § 712 Abs. 2 Satz 1 ZPO entgegen. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung ist das Interesse des Räumungsschuldners an einer vorläufigen Aussetzung der Zwangsvollstreckung gegen das Interesse des Räumungsgläubigers an einer zeitnahen Realisierung seines titulierten Anspruchs abzuwägen (vgl. Kammer, Urt. v. 28. September 2023, a.a.O., Tz. 31 m.w.N.). Diese Interessenabwägung geht angesichts des offenen Ausgangs eines möglichen Revisionsverfahrens und der allenfalls gewöhnlich

ausgeprägten Dringlichkeit des von der Klägerin geltend gemachten Eigenbedarfs (vgl. dazu Kammer, Beschl. v. 23. März 2021 – 67 S 11/21, WuM 2021, 457, beckonline Tz. 12) zu Gunsten der Beklagten aus. Die Beklagten können jedoch keinen Vollstreckungsschutz gemäß § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO ohne vorherige Sicherheitsleistung verlangen. Denn sie haben nicht glaubhaft gemacht, zur Leistung einer Sicherheit nicht in der Lage zu sein.

Die Gewährung der Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 ZPO. Die Kammer hat den Beklagten eine Räumungsfrist bis zu dem auf den Beginn der Berliner Sommerferien 2024 folgenden Monatsende gewährt. Diese Fristgewährung ist angesichts der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten zur Beschaffung von Ersatzwohnraum auf dem Berliner Wohnungsmarkt ausreichend, aber auch erforderlich. Die Bemessung der Räumungsfrist trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Kinder der Beklagten noch schulpflichtig sind und eines der Kinder derzeit schwerwiegend psychisch erkrankt ist. Davon ausgehend ist eine Räumung vor Ablauf des Schuljahres zu vermeiden, sofern nicht überwiegende Interessen des Vermieters entgegen stehen (vgl. Kammer, Urt. v. 11. Dezember 2014 – 67 S 278/14, ZMR 2015, 301, juris Tz. 24). Überwiegende Interessen der Klägerin, die der gewährten Frist entgegen stünden, bestehen aus den vorstehenden Erwägungen zur Gewährung des beantragten Vollstreckungsschutzes nach § 712 ZPO nicht.

Die Kammer hat die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen, um eine höchstrichterliche Klärung der Reichweite des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zu ermöglichen.