

Titel:

Formelle Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung bei Personenmehrheit auf Vermieterseite

Normenkette:

BGB § 535, § 546 Abs. 1, § 566, § 573, § 578

Leitsätze:

1. Bei einer Personenmehrheit auf Vermieterseite gilt grundsätzlich, dass die Kündigung von jeder Partei erklärt werden muss. Abgesehen von den Fällen der Stellvertretung heißt dies, dass grundsätzlich jeder einzelne Vermieter die Kündigung zu unterschreiben hat. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
2. Es gehört zu den zwingenden formellen Anforderungen an eine Kündigung, dass der Wille zur einseitigen Vertragsbeendigung durch die jeweilige(n) Vertragspartei(en) in der Kündigungserklärung hinreichend klar zum Ausdruck kommt. Hinreichend klar ist eine Kündigung nur dann, wenn insbesondere die Person des Kündigenden, des Kündigungsempfängers und das betroffene Mietverhältnis erkennbar sind. In der Regel erfordert dies die namentliche Nennung aller Kündigenden. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine verdeckte Stellvertretung ist bei der Wohnraumkündigung nicht möglich (Bestätigung von LG München I BeckRS 1988, 7092; vgl. auch LG Köln BeckRS 1996, 10108; AG Waiblingen BeckRS 2013, 20748). (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine wirksame Ermächtigung zur Kündigung kommt grundsätzlich nur bei Fällen der Veräußerung eines vermieteten Objekts vor Grundbucheintragung im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber in Betracht. Im Gegensatz zur Vollmacht ist die Ermächtigung nicht personen-, sondern gegenstandsbezogen. Aufgrund dessen hat sie praktische Bedeutung nur im Fall der Veräußerung des Grundstücks für die Phase bis zur Eigentumseintragung. (Rn. 35 und 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Kündigung, Eigenbedarfskündigung, Aktivlegitimation, Teilkündigung, Sondernutzungsrecht, Sondereigentum, Stellvertretung, Ermächtigung

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 14.09.2022 – 416 C 8629/22

Fundstellen:

ZMR 2023, 206

BeckRS 2022, 44571

LSK 2022, 44571

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 14.09.2022, Az. 416 C 8629/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtsache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe

I.

1

Die Kläger begehren von der Beklagten Räumung und Herausgabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes ... im Anwesen ... nach ausgesprochener ordentlicher Eigenbedarfskündigung vom 23.09.2021.

2

Mit Mietvertrag vom 23.04./15.05.1986 vermietete ... die streitgegenständliche Wohnung nebst zwei Garagenstellplätzen an den zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann der Beklagten, ... (Anlage K 1). Ausweislich der Mietvertragsurkunde wurde eine Dachterrassenwohnung, bestehend aus 5 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 separaten WC, 1 Diele, 1 Flur, 1 „Rundum-Terrasse“, 1 Kellerabteil Nr. 11 und 2 Garagen, vermietet. Gemäß § 3 des Mietvertrages „Mietzins“ betrug der anteilige Mietzins für die zwei Garagenstellplätze 110,00 DM. Die Gesamtmiete belief sich auf 2.387,00 DM.

3

Die Beklagte ist nach dem Ableben ihres Ehemanns auf Mieterseite in das Mietverhältnis eingetreten.

4

Aufgrund Rechtsnachfolge ging das Mietverhältnis auf Vermieterseite zunächst von ... auf die Eheleute ... und ... über.

5

Mit notariellem Vertrag vom 06.05.2021 verkaufte und veräußerte das Ehepaar ... die streitgegenständliche Wohnung wie folgt an die Kläger:

6

Vertragsobjekt ist der 218,628/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung ... laut Aufteilungsplan. Zum Sondereigentum gehören der Keller Nr. ... und die Dachterrasse. Das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... ist zugeordnet.

7

Die Kläger wurden am 29.07.2021 als Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung eingetragen. Auf Bl. 10210, Band 310 des Grundbuchs findet sich mit Datum vom 03.08.2016 folgende Eintragung: „Die Teilungserklärung ist geändert. Das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... wurde übertragen nach Blatt 10201 und der dort vorgetragenen Einheit zugeordnet; der hier vorgetragenen Einheit ist jetzt das aus dem Blatt 10209 übertragene Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 19.07.2016, URNr. 1545 Notar ..., eingetragen am 03.08.2016.“

8

Der von dem verfahrensgegenständlichen Mietvertrag umfasste zweite Tiefgaragenstellplatz Nr. ... wurde von Herrn ... an Frau ... verkauft.

9

Mit Schreiben vom 23.09.2021 kündigten (nur) die Kläger das Mietverhältnis mit der Beklagten ordentlich wegen Eigenbedarfs. Als Eigenbedarfsgrund wurde angegeben, dass die Kläger derzeit mit ihren zwei kleinen Kindern in einer drei Zimmer umfassenden Mietwohnung lebten und zusätzlichen Platz für die Kinder benötigten. Die 88-jährige Beklagte legte mit Schreiben vom 26.04.2022 Widerspruch gegen die Kündigung ein.

10

In Bezug auf die Einzelheiten der Kündigung wird auf das Kündigungsschreiben vom 23.09.2021 Bezug genommen.

11

Ferner wird verwiesen auf den Tatbestand des erstgerichtlichen Urteils.

12

Die Klagepartei vertrat bereits in erster Instanz die Auffassung, dass die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung formell und materiell wirksam sei. Der Widerspruch der Beklagten gehe dagegen ins Leere. Es könne mithin Räumung und Herausgabe des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts verlangt werden.

13

Die Beklagte bestritt die Aktivlegitimation der Kläger und stellte die formelle sowie die materielle Wirksamkeit der Kündigung in Abrede.

14

Mit Endurteil vom 14.09.2022 hat das Amtsgericht München die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz Nr. ... zum 30.06.2022 gerichtete Klage abgewiesen.

15

Das Urteil ist dem Klägervertreter am 14.09.2022 zugestellt worden. Noch mit Schriftsatz vom 14.09.2021, beim Landgericht am selben Tage eingegangen, hat die Klagepartei gegen das vorstehende Urteil Berufung eingelegt. Die diesbezügliche Begründung ist mit Schriftsatz vom 16.09.2022 erfolgt.

16

Die Klagepartei führt in der Rechtsmittelinstanz im Wesentlichen aus, dass das Amtsgericht die Klage zu Unrecht abgewiesen habe. Das Erstgericht habe sich fälschlicherweise mit der Vorschrift des § 180 S. 2 BGB in Zusammenhang mit § 542 BGB auseinandergesetzt. Im vorliegenden Fall gehe es jedoch um eine Kündigung in eigenem Namen, sodass die Regeln über die Verfügung eines Nichtberechtigten gem. § 185 BGB anwendbar seien. In einem solchen Fall müsse sich weder die Tatsache, dass über fremdes Recht verfügt wird, noch die Einwilligung des Berechtigten aus dem Kündigungsschreiben ergeben. Zudem hätte die Beklagte die Kündigung gem. § 182 Abs. 3 BGB i.V.m. § 111 S. 2 BGB zurückweisen können. Eine solche Zurückweisung sei indes nicht erfolgt. Da die bezüglich des Tiefgaragenstellplatzes Nr. ... Berechtigte Frau ... ihre Einwilligung zuvor erteilt gehabt habe, handele es sich um eine wirksame Kündigung.

II.

17

Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 14.09.2022 begegnet aus Sicht der Kammer keinen rechtlichen Bedenken. Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO. Hiernach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen. Berücksichtigungsfähige neue Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO wurden nicht dargelegt. Eine Rechtsverletzung im angefochtenen Urteil ist nicht erkennbar. Dabei kann zunächst auch auf das nachvollziehbar und zutreffend begründete Urteil des Amtsgerichts verwiesen werden.

18

Soweit das Amtsgericht den Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nach § 546 Abs. 1 BGB in Ermangelung einer formell wirksamen Eigenbedarfskündigung verneint hat, ist dies aus Sicht der Kammer völlig zutreffend erfolgt.

19

Entgegen der Berufung handelt es sich bei der klägerseits ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung nicht um eine formell wirksame Kündigung. Vielmehr ist von einer unwirksamen Teilkündigung auszugehen, weil die Kündigung nicht von allen Vermietern – mithin den Klägern und ... – ausgesprochen wurde.

20

Ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung besteht daher nicht.

21

Hierzu im Einzelnen:

22

1. Wie das Erstgericht richtig festgestellt hat, sind die Kläger aufgrund der Veräußerung des Garagenstellplatzes Nr. 1 an Frau ... und der daraus folgenden Personenmehrheit auf Vermieterseite im Innenverhältnis (Kläger – ...) wie eine Bruchteilsgemeinschaft zu behandeln (vgl. BGHZ 198, 337 = NJW 2014, 536 Rn. 15; BGH NJW-RR 2015, 1039 Rn. 25). Im (Außen-)Verhältnis zur Beklagten trat Frau ... gem. §§ 578, 566 Abs. 1 BGB durch den Erwerb des vorgenannten Stellplatzes in das Mietverhältnis ein (BGH NJW 2005, 3781 Rn. 8 f.).

23

Dies gilt unabhängig davon, ob ein Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum vorliegt. Denn nach einhelliger Auffassung tritt auch der Erwerber des Sondernutzungsrechts nach §§ 566, 567 BGB direkt oder

analog i.V.m. § 578 BGB als Vermieter in den Vertrag ein (BGH NZM 2020, 503 [503 f.] Rn. 12). Auf die Frage, ob Frau ... lediglich ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz zusteht, kommt es daher nicht entscheidend an.

24

Aufgrund der Personenmehrheit auf Vermieterseite (Kläger und Frau ...) sind die Kläger nicht zum alleinigen Ausspruch einer Kündigung berechtigt. Eine Kündigung kann vielmehr nur gemeinsam mit Frau ... ausgesprochen werden.

25

Denn bei einer Personenmehrheit auf Vermieterseite gilt grundsätzlich, dass die Kündigung von jeder Partei erklärt werden muss (einhellige Meinung, siehe namentlich Flatow, NZM 2004, 281 [282]). Abgesehen von den Fällen der Stellvertretung heißt dies, dass grundsätzlich jeder einzelne Vermieter die Kündigung zu unterschreiben hat (Flatow, a.a.O.).

26

Dies ist hier unstreitig nicht geschehen. Denn die Mitvermieterin ... findet im verfahrensgegenständlichen Kündigungsschreiben keinerlei Erwähnung, ihre Unterschrift fehlt.

27

Ob dies darauf zurückzuführen ist, dass der Klagepartei der Eintritt von Frau ... in das Mietverhältnis mit der Beklagten zum Zeitpunkt des Ausspruchs der hier inmitten stehenden Kündigung ggf. gar nicht bewusst war, kann folglich dahinstehen.

28

Aus dem Kündigungsschreiben müsste sich eindeutig ergeben, dass auch das (einheitliche) Mietverhältnis zwischen Frau ... und der Beklagten gekündigt wird. Denn es gehört zu den zwingenden formellen Anforderungen an eine Kündigung, dass der Wille zur einseitigen Vertragsbeendigung durch die jeweilige(n) Vertragspartei(en) in der Kündigungserklärung hinreichend klar zum Ausdruck kommt. Hinreichend klar ist eine Kündigung indes nur dann, wenn insbesondere die Person des Kündigenden, des Kündigungsempfängers und das betroffene Mietverhältnis erkennbar sind. In der Regel erfordert dies die namentliche Nennung aller Kündigenden (vgl. Staudinger/Herrler § 130 BGB Rn. 47; Schmidt-Futterer/Sfreyl, Mietrecht, 15. Aufl., § 542 BGB Rn. 68). Dies gilt umso mehr, wenn es auf einer Seite oder beiden Seiten des Mietverhältnisses mehrere Personen gibt. Gerade für diesen Fall ist es unabdingbar, dass der/die Empfänger der Kündigungserklärung genau weiß, von wem die Kündigung stammt und worauf sie sich bezieht.

29

Diesen formellen Anforderungen genügt das Schreiben vom 23.09.2021 offenkundig nicht.

30

So ist daraus, wie bereits ausgeführt, weder ersichtlich, dass sich die Kündigung auch auf den Tiefgaragenstellplatz Nr. ... beziehen soll, noch tritt Frau ... als Inhaberin des Kündigungsrechts und Partei des Mietverhältnisses in dem Schreiben auf.

31

Für die Beklagte war daher nicht ersichtlich, dass die Kündigung (mutmaßlich) auch von Frau ... stammen sollte und dass das Mietverhältnis auch mit dieser Vermieterin, sowie inklusive des Tiefgaragenstellplatzes Nr. ... gekündigt werden sollte. Vielmehr lässt das Schreiben vom 23.09.2021 lediglich darauf schließen, dass allein die Kläger die Kündigung für sich selbst auszusprechen beabsichtigten, und zudem nur bezüglich der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz Nr. ...

32

2. Auch eine wirksame Stellvertretung kann hier nicht stattgefunden haben. So enthält das Kündigungsschreiben vom 23.09.2021 schon keinerlei Hinweis auf eine etwaige Bevollmächtigung. Eine verdeckte Stellvertretung ist bei der Wohnraumkündigung indes nicht möglich (siehe namentlich LG Köln WuM 1997, 219; LG München I WuM 1989, 282; AG Waiblingen WuM 1991, 20).

33

3. Soweit die Berufung sich auf eine Ermächtigung beruft, ist dies unbehelflich.

34

Grundsätzlich muss eine Ermächtigung zwar – vorprozessual – nicht offengelegt werden, wie die Berufung im Ansatz noch richtig sieht (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 566 Rn. 46).

35

Eine wirksame Ermächtigung kommt indes grundsätzlich nur bei Fällen der Veräußerung eines vermieteten Objekts vor Grundbucheintragung im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber in Betracht (siehe Schmidt-Futterer/Streyll, a.a.O.).

36

Hier verhält es sich jedoch gänzlich anders.

37

Denn zum einen waren zum Zeitpunkt der Kündigung die Erwerbsvorgänge hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts bzw. der Mietobjekte bereits abgeschlossen. Und zum anderen handelt es sich sowohl bei der Klagepartei als auch bei der Mitvermieterin ... jeweils um Erwerber (Veräußerer: Voreigentümer ...).

38

In diesem Zusammenhang gilt überdies: Im Gegensatz zur Vollmacht ist die Ermächtigung nicht personen-, sondern gegenstandsbezogen. Aufgrund dessen hat sie praktische Bedeutung nur im Fall der Veräußerung des Grundstücks für die Phase bis zur Eigentumseintragung (Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 568 Rn. 24).

39

Die Parteien des Grundstückskaufvertrages können den Erwerber schon für die Zeit vor dem Eigentumsübergang bevollmächtigen bzw. entsprechend § 185 Abs. 1 BGB ermächtigen, die sonstigen Rechte des Veräußerers auszuüben, die den Bestand des Vertragsverhältnisses oder dessen wesentliche Ausgestaltung zum Gegenstand haben. Anerkannt ist das insbesondere für das Gestaltungsrecht der Kündigung. Während bei einer (personenbezogenen) Bevollmächtigung der Erwerber in fremdem Namen, also im Namen des Veräußerers handelt, handelt bei der (gegenstandsbezogenen) Ermächtigung der Erwerber im eigenen Namen und kann im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft auch im eigenen Namen klagen.

40

Dies entspricht ersichtlich nicht der hier maßgeblichen Konstellation.

41

Die diesbezügliche Argumentation der Berufung vermag daher nicht zu überzeugen.

42

Im vorliegenden Fall eine Möglichkeit zur (nicht offenzulegenden) Ermächtigung anzunehmen, wäre mit der Schutzbedürftigkeit des Kündigungsempfängers nicht im Ansatz in Einklang zu bringen und würde auch den Formerfordernissen des § 573 Abs. 3 BGB grundlegend widersprechen.

43

Es muss daher dabei verbleiben, dass bei einer Mehrheit von Vermietern in einer Kündigung offenzulegen ist, wer diese ausspricht. Ist dies – wie hier – (offenkundig) nicht der Fall, ist die Kündigung als bloße Teilkündigung zu werten und damit als unwirksam zu erachten.

44

4. Auf die Frage der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der Kündigung kommt es mithin nicht mehr an.

45

Nach alledem wird der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

III.

46

Es wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.

47

Es wird angeregt, die Berufung zurückzunehmen.

48

Für diesen Fall reduzieren sich die Gebühren für das Berufungsverfahren von 4,0 auf 2,0.