LG Regensburg, Hinweisbeschluss v. 16.06.2025 – 21 S 25/25

Titel:

Kündigung eines Mietverhältnis in einem vom Vermieter bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen

Normenkette:

BGB § 573a Abs. 1

Leitsätze:

Der Annahme eines einheitlichen Gebäudes steht nicht entgegen, wenn es an einem gemeinsamen Treppenhaus und einen einem gemeinsamen Hauseingang oder sonstigen gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen fehlt und deshalb von einem erhöhten Konfliktpotenzial nicht auszugehen ist. (redaktioneller Leitsatz)

Ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und separaten Eingängen wird nach der Verkehrsauffassung als einheitliches Gebäude im Sinne von § 573a Abs. 1 BGB betrachtet, auch wenn eine der Wohnungen eine eigene Hausnummer hat. Der Annahme eines einheitlichen Gebäudes steht nicht entgegen, wenn es an einem gemeinsamen Treppenhaus und einen einem gemeinsamen Hauseingang oder sonstigen gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen fehlt und deshalb von einem erhöhten Konfliktpotenzial nicht auszugehen ist. (Rn. 9 – 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einheitliches Gebäude, Verkehrsanschauung, Räumungsklage, Vermieter

Vorinstanz:

AG Regensburg, Urteil vom 30.01.2025 – 6 C 861/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 795

LSK 2025, 26157

Tenor

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Regensburg vom 30.01.2025, Az. 6 C 861/24, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache 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.

Entscheidungsgründe

I.

1

Der verfahrensgegenständlichen Räumungsklage liegt eine Kündigung des Klägers durch dessen Bevollmächtigten mit Schreiben vom 25.03.2024 (Anlage K2) zugrunde. Die Kündigung stützt sich auf § 573a Abs. 1 BGB, wonach „ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ gekündigt werden kann, ohne dass der Vermieter eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf.

2

1. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage mit Urteil vom 30.01.2025 abgewiesen. Im Tatbestand des Urteils, der von der Berufung nicht angegriffen wird, werden die räumlichen Verhältnisse wie folgt beschrieben:

„Zwischen den Parteien besteht seit dem 01.07.2017 ein Mietverhältnis über die Wohnung im 1. Obergeschoss in der ... . In dem Baukörper mit der von der Beklagten angemieteten Wohnung gibt es

unter der Adresse ... 2 Wohnungen, wobei der Kläger die Wohnung im Erdgeschoss und die Beklagte die Wohnung im 1. Obergeschoss bewohnt. Des weiteren gibt es in demselben Baukörper unter der Adresse ... eine weitere Wohnung. Die Eingänge aller 3 Wohnungen befinden sich an unterschiedlichen Seiten des Baukörpers über der Wohnung des Klägers befinden sich im 1. Obergeschoss zumindest teilweise die beiden anderen Wohnungen. Die Beklagte muss, um zu ihrem Wohnungseingang im Erdgeschoss auf der rückwärtigen Seite des Baukörpers zu gelangen, an der klägerischen Haustür vorbeigehen."

3
In rechtlicher Hinsicht führt das Amtsgericht aus, dass für die Einheitlichkeit des Gebäudes im Sinne von § 573a BGB entscheidend die Art und Weise der Verbindung der Wohnungen sei. An der Einheitlichkeit des Gebäudes fehle es, wenn die Wohnungen völlig unabhängig voneinander seien, wie etwa übereinander liegende Terrassenwohnungen ohne gemeinsamen Eingang und sonstige Berührungspunkte. Das sei hier der Fall. In dem Baukörper befänden sich 3 Wohnungen, die jeweils 3 separate Eingänge hätten und die sich jeweils an unterschiedlichen Seiten des Baukörpers befänden und sich zumindest teilweise überlappten. Der einzige Berührungspunkt zwischen der Wohnung des Klägers und der Wohnung der Beklagten im Gegensatz zur dritten Wohnung sei, dass die Beklagte an der Wohnungstür des Klägers vorbeigehen müsse, um zu ihrem Hauseingang zu kommen. Dieser Berührungspunkt sei aber nicht so gewichtig, als dass somit von einem Gebäude mit 2 Wohnungen gesprochen werden können könne. Insoweit lägen im streitgegenständlichen Fall entweder 3 Gebäude im Sinne von § 573a BGB oder ein Gebäude im Sinne von § 573a BGB mit 3 Wohnungen vor. Beide möglichen Alternativen würden nicht zur Kündigung nach dieser Vorschrift berechtigen, sodass die konkrete Einordnung dahinstehen könne.

4
2. a) Mit der Berufung wendet sich der Kläger gegen die Abweisung der Klage und verfolgt sein erstinstanzliches Begehren weiter.

5
Ratio des § 573a BGB sei es, dem Vermieter, der gemeinsam mit den Mietern im selben Gebäude wohnt und regelmäßig in einem engeren persönlichen Kontakt steht, eine erleichterte Kündigung zu ermöglichen. Entgegen der Auffassung des Erstgerichts umfasse das streitgegenständliche Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen. Die 3. Wohnung seit dem Gebäude ... zuzuordnen, welches eine eigenständige, baulich abgetrennte und auch über eine eigene Hausnummer verfügende Einheit darstelle. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei maßgeblich, ob es sich insoweit um einen abgrenzbaren Gebäudeteil handle, der unabhängig von anderen Einheiten, zum Beispiel durch gesonderte Zugänge, eigene Versorgungsanschlüsse und eine eigene Nummerierung bestehe. In diesem Sinne sei die Wohneinheit ... aufgrund ihrer baulichen Abgrenzung und ihrer eigenständigen Adresse rechtlich und tatsächlich als separate Immobilie zu werten. Die beiden Anwesen ... und ... würden keine einheitliche bauliche Anlage darstellen. Ein bloßes Nebeneinander zweier Gebäudekomplexe, die getrennte Eingänge, Anschriften und Versorgungsstrukturen hätten, würden nach der Rechtsprechung des BGH nicht zum Ausschluss des erleichterten Kündigungsrechts führen.

6
b) Die Beklagte verteidigt das erstgerichtliche Urteil. Es fehle an einer baulichen Trennung der Wohnungen, sodass nach der Verkehrsanschauung von einem einheitlichen Gebäude auszugehen sei. Allein das Fehlen eines gemeinsamen Treppenhauses, eines gemeinsamen Hauseingangs oder sonstiger gemeinschaftlich zu nutzender Räume oder Flächen reiche hierfür nicht aus. Anders als etwa bei Doppelhaushälften existiere zwischen den beiden Gebäudeteilen keine bauliche Trennung dergestalt, dass etwa die Wohnung der zweiten Mietpartei im Gebäudeteil ... auf diesen Gebäudeteil beschränkt wäre. Vielmehr würden die Wohnräume der zweiten Mietpartei in den Gebäudeteil ... hinüberreichen und befänden sich dort im 1. Stock über den Wohnräumen des Klägers. Die Grundrisse der beiden vermieteten Wohnungen würden sich mit dem Grundriss der klägerischen Wohnung also überschneiden.

II.

7
Die Berufung bleibt bei vorläufiger Bewertung ohne Erfolg. Die erstgerichtliche Entscheidung ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

8

Die zu entscheidende Frage ist, ob der sich äußerlich als einheitlicher Baukörper darstellende Gebäudekomplex (vgl. dazu etwa das als Anl. B 6 vorgelegte Lichtbild) ein einheitliches Gebäude im Sinne des § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt, oder ob dem entgegensteht, dass die unstreitig sich in diesem Gebäudekomplex befindlichen drei Wohnungen über separate Eingänge verfügen und einer der Wohnungen eine abweichende Hausnummer zugeordnet ist.

9
Der Begriff des Gebäudes i.S. des § 573a BGB bestimmt sich nach der Verkehrsauffassung, nicht nach der Ausweisung im Grundbuch als einheitliches Gebäude. Danach werden Reihenhäuser oder Doppelhaushälften als (selbstständige) Gebäude angesehen (BGH, Urteil vom 23. 6. 2010 – VIII ZR 325/09, NJW 2010, 3571 Rn. 12, beck-online). Demgegenüber ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Zweck der Vorschrift, dem Vermieter dann eine erleichterte Möglichkeit zur Beendigung eines Mietverhältnisses einzuräumen, wenn aufgrund der vorhandenen räumlichen Enge die erforderliche Harmonie der Parteien nicht mehr gewährleistet ist, aus Gründen der Rechtssicherheit für die Auslegung der Norm ohne Bedeutung, weil dieser Zweck im Wortlaut der Vorschrift keinen Niederschlag gefunden habe. Der Annahme eines einheitlichen Gebäudes stehe deshalb nicht entgegen, wenn es an einem gemeinsamen Treppenhaus und einen einem gemeinsamen Hauseingang oder sonstigen gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen fehle und deshalb von einem erhöhten Konfliktpotenzial nicht auszugehen sei (BGH, Urteil vom 25. 6. 2008 – VIII ZR 307/07, NZM 2008, 682, beck-online).

10
Nach diesen Kriterien handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Baukörper um ein einheitliches Gebäude im Sinne des § 573a BGB. Die Überlappung der Grundrisse, die auch in der Fassade ersichtlich wird, wie sie auf dem als Anlage B6 vorgelegte Lichtbild ersichtlich ist, unterscheidet das Gebäude von einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus. Nach der Verkehrsauffassung handelt es sich schlicht um ein Gebäude mit mehreren Zugängen. Daran ändert auch nichts, dass einer der drei Wohnungen eine eigene Hausnummer zugeordnet ist.

11
Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

12
Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.