



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 109/18

Verkündet am:  
14. November 2018  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 328

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) gemäß § 328 BGB. Der Mieter erwirbt hierdurch unmittelbar das Recht, auf Lebenszeit von dem Käufer die Unterlassung einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu verlangen.

BGH, Urteil vom 14. November 2018 - VIII ZR 109/18 - LG Bochum  
AG Bochum

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünge und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 3. April 2018 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten mieteten im Jahr 1981 von einer der Rechtsvorgängerinnen der Kläger die Erdgeschosswohnung eines Siedlungshauses mit zwei Wohnungen. Der Beklagte zu 2 hat als ehemaliger Bergmann einen sogenannten Bergmannsversorgungsschein.

2 Die Kläger erwarben das Siedlungshaus, in dem die Klägerin zu 2 inzwischen die Wohnung im ersten Stock bewohnt, im Jahr 2012 von der Stadt Bochum als Voreigentümerin. Der notarielle Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 enthält unter anderem folgende Regelungen:

"§ 2 b) Übernahme von Belastungen, Rechten und Pflichten

[...]

(4) Dem Käufer ist ferner bekannt, dass im Hause "H. " eine Wohnung im Erdgeschoss an die Eheleute L. und M. D. vermietet ist (Vertragsbeginn 16.06.1981). Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Der Käufer übernimmt das bestehende Mietverhältnis. Er darf insbesondere keine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung aussprechen. Möglich ist lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen. Im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung notwendige Vertragskündigung mit gleichzeitiger Versorgung/Umsetzung der Mieter in eine gleichwertige Wohnung im Bestand zu vergleichbaren Konditionen ist zulässig.

Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.

Wiederkaufspreis ist der in § 4 angegebene Kaufpreis zuzüglich desjenigen Betrages, der dem Wert etwa vorgenommener Investitionen auf dem Kaufgrundstück zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entspricht.

Falls sich die Beteiligten über den Wert der inzwischen vorgenommenen Investitionen nicht einigen, wird dieser Wert durch einen von beiden Parteien übereinstimmend zu benennenden Sachverständigen für beide Parteien verbindlich festgestellt. Kommt keine Einigung über den zu beauftragenden Sachverständigen zustande, wird die örtlich zuständige Architektenkammer mit der Benennung eines geeigneten vereidigten Sachverständigen beauftragt.

Die Kosten der Durchführung eines solchen Wiederkaufs einschließlich der Kosten eines etwaigen Wertgutachtens, eine daraufhin etwa anfallende Grunderwerbsteuer sowie ein Verwaltungskostenbeitrag von 3 v.H. des Kaufpreises gehen zu Lasten des Käufers (Wiederverkäufers).

Der sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebende Anspruch wird grundbuchlich durch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers gesichert.

Des Weiteren wird das geschützte Mietverhältnis durch ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 Abs. 1 BGB zugunsten des Verkäufers gesichert.

[...]

(5) Der Käufer verpflichtet sich weiter,

[...]

d) sämtliche vorstehenden Verpflichtungen seinen etwaigen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weitergabe vertraglich aufzuerlegen."

3 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 das der Kündigung deshalb entgegenstehe.

4 Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die gegen die Abweisung der Räumungs- und Herausgabeklage gerichtete Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Räumungs- und Herausgabebegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Den Klägern stehe der geltend gemachte Räumungsanspruch gegen die Beklagten nicht zu. Der Mietvertrag zwischen den Parteien sei nicht durch die

von den Klägern erklärte Kündigung beendet worden. Diese sei unwirksam, da sie gegen § 2 b (4) des zwischen der Stadt Bochum und den Klägern geschlossenen notariellen Kaufvertrags vom 4. Juli 2012 verstoße. Hierbei handele es sich um einen zugunsten der im Vertrag namentlich benannten Beklagten geschlossenen Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB.

8           Ob die nicht am Vertragsschluss beteiligten Beklagten ein unmittelbares Recht aus dem notariellen Kaufvertrag gegen die Kläger erwerben sollten, wonach diese es zu unterlassen haben, bestimmte Kündigungsrechte auszuüben, sei durch Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Die Auslegung der vertraglichen Regelung ergebe, dass die Kündigungsausschlussklausel unzweifelhaft unmittelbare Rechtswirkungen zugunsten der Beklagten habe entfalten sollen. So spreche bereits die Terminologie der Klausel "lebenslanges Wohnrecht" dafür, dass den Beklagten eine gesicherte Rechtsposition habe eingeräumt werden sollen und diese nicht ihren bisherigen Wohnraum verlieren sollten, sofern sie dies nicht selbst zu vertreten hätten.

9           Für die gewollte unmittelbare Wirkung des Kündigungsausschlusses gegenüber den Beklagten spreche auch die Schutzbedürftigkeit der Beklagten als Mieter. Es handele sich um ein bereits außergewöhnlich lange, nämlich über mehr als 30 Jahre, andauerndes Mietverhältnis. Zu berücksichtigen sei auch der Bergmannsversorgungsschein des Beklagten zu 2, der in seinen Wirkungen der Einstufung als Schwerbehinderter ähnele. Zudem handele es sich bei der Stadt Bochum um einen kommunalen Eigentümer und Veräußerer, der in besonderer Weise dem Gemeinwohl verpflichtet sei und bei dem die Mieter nicht mit einer Kündigung hätten zu rechnen brauchen, sofern sie hierfür nicht selbst die Ursache gesetzt hätten.

- 10 Auch das der Stadt Bochum im notariellen Kaufvertrag eingeräumte Wiederkaufsrecht spreche dafür, dass die Parteien sich bewusst gewesen seien und sicherstellen wollten, dass die Mieter dauerhaft in ihrer Wohnung verbleiben könnten.
- 11 Durch die Vereinbarung der Kündigungsausschlussklausel im notariellen Kaufvertrag sei nicht lediglich ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter zum Schutz der Mieter gewollt gewesen. Die politischen Entscheidungsträger auf Verkäuferseite hätten ein ganz erhebliches Interesse daran gehabt, dass eine Kündigung gegenüber den Mietern im bloßen Vermieterinteresse gerade nicht möglich sein solle.
- 12 Die Kündigungsausschlussklausel sei dahingehend auszulegen, dass sie auch eine Kündigung gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB ausschließe. Diese werde zwar in der Regelung nicht ausdrücklich angesprochen. Jedoch werde aus der Formulierung "insbesondere" deutlich, dass es sich um eine nicht abschließende Aufzählung handele. Noch deutlicher werde diese Zielrichtung durch die im Klauseltext folgende Regelung, dass lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen möglich sein solle. Die Kündigung nach § 573a BGB setze aber gerade keinerlei Pflichtverletzung oder Verschulden auf Mieterseite voraus. Schließlich werde auch aus der Formulierung zum Wiederkaufsrecht deutlich, dass den Klägern als Erwerbern lediglich eine außerordentliche Kündigung möglich bleiben solle. Denn nur im Falle der außerordentlichen Kündigung sollten die Erwerber ohne Verpflichtung zur Rückübertragung der Immobilie das Mietverhältnis kündigen können.

- 13 Die Kündigungsschutzregelung sei auch nicht nach § 573a Abs. 4 BGB unwirksam, da sie nicht zum Nachteil der Mieter, sondern zu deren Gunsten von § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB abweiche.
- 14 Entgegen der Auffassung der Kläger ergebe sich eine Unwirksamkeit der Kündigungsschutzregelung in der oben genannten Auslegung auch nicht aus dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wegen unangemessener Benachteiligung der Kläger. Es erscheine bereits fraglich, ob wegen des erstmals in der Berufungsinstanz erfolgten Vortrags, dass es sich um Vereinbarungen handele, die die Stadt Bochum bei einer Vielzahl von Immobilienveräußerungen verwendet habe, überhaupt vom Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen ausgegangen werden könne. Dies könne jedoch offenbleiben, da die streitige Klausel jedenfalls nicht gemäß §§ 307 ff. BGB unwirksam sei. Sie benachteilige die Kläger entgegen ihrer Ansicht nicht unangemessen (§ 307 Abs. 1, 2 BGB).
- 15 Insgesamt erscheine das Regelungswerk ausgewogen und berücksichtige sowohl die Interessen des Vermieters als auch die des Mieters. Der Einräumung einer dauerhaften Wohnmöglichkeit für den Mieter stehe die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter gegenüber. Insbesondere in dem praktisch bedeutsamen Fall des Zahlungsverzugs sowie bei anderen erheblichen Pflichtverletzungen könne der Vermieter kündigen. Der Kündigungsausschluss sei zudem sowohl in seinem persönlichen Anwendungsbereich als auch in zeitlicher Hinsicht begrenzt. So betreffe er ausschließlich die im notariellen Vertrag namentlich bezeichneten Beklagten und keine nachfolgenden Mieter. Die Klausel werde zudem mit dem Tod des Längstlebenden der beklagten Mieter gegenstandslos, da sie dann keinen Anwendungsbereich mehr habe.

II.

16            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

17            Den Klägern steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von ihnen gemieteten Erdgeschosswohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) nicht zu. Die Kündigung der Kläger ist unwirksam, weil ihr das im notariellen Kaufvertrag zwischen der Stadt Bochum und den Klägern vereinbarte lebenslange Wohnrecht der Beklagten entgegensteht. Das Berufungsgericht hat darin zu Recht einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) gesehen, der den Beklagten eigene Rechte gegenüber den Klägern einräumt und eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB sowie nach § 573a BGB ausschließt. Dies gilt, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend entschieden hat, unabhängig davon, ob die im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Beklagten als Individualvereinbarung oder als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen sind.

18            1. Bei einer Individualvereinbarung kann die Auslegung einer Vertragsklausel durch den Tatrichter vom Revisionsgericht nur beschränkt darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; Senatsurteile vom 27. April 2016 - VIII ZR 61/15, NJW-RR 2016, 910 Rn. 26; vom 26. April 2017 - VIII ZR 233/15, NJW 2017, 3292 Rn. 17; jeweils mwN). Dieser Prüfung hält die Auslegung des Berufungsgerichts stand. Sie begegnet aber auch bei einer darüber hinausgehenden uneingeschränkten rechtlichen Nachprüfung (siehe hierzu



nachfolgend unter 2) keinen Bedenken (vgl. Senatsurteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rn. 37).

19           a) Nach anerkannten Auslegungsgrundsätzen bildet der von den Parteien gewählte Wortlaut einer Vereinbarung und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille den Ausgangspunkt einer nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung; darüber hinaus sind insbesondere der mit der Vereinbarung verfolgte Zweck und die Interessenlage der Parteien zu beachten, ferner die sonstigen Begleitumstände, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 27. April 2016 - VIII ZR 61/15, aaO Rn. 27; vom 27. September 2017 - VIII ZR 271/16, NJW 2018, 146 Rn. 30; jeweils mwN).

20           b) In Anwendung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht die in § 2 b (4) enthaltenen Regelungen rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass mit dem dort genannten lebenslangen Wohnrecht der Beklagten und dem Ausschluss einer Kündigung wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung nicht nur eine Verpflichtung der Kläger gegenüber der Stadt Bochum, sondern eigene Rechte der Beklagten begründet werden sollten, die sie den Klägern direkt entgegenhalten konnten.

21           aa) Schon der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme des Mietverhältnisses durch die Kläger die Rede ist, deutet - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - darauf hin, dass 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.

- 22           bb) Die hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter, die sich zusätzlich daraus ergibt, dass dem Beklagten zu 2 ein Bergmannsversorgungsschein erteilt ist, sowie die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer sprechen - wie das Berufungsgericht auch richtig gesehen hat - ebenfalls dafür, dass mit dieser Regelung eine Absicherung in der Form einer unmittelbaren Wirkung des Kündigungsausschlusses den Klägern gegenüber gewollt war.
- 23           cc) Einen Rechtsfehler dieser Auslegung vermag die Revision nicht aufzuzeigen. Aus dem Umstand, dass der ursprünglich zwischen der Stadt Bochum oder ihrer Rechtsvorgängerin und den Beklagten abgeschlossene Mietvertrag ein lebenslanges Wohnrecht nicht vorsah, ergibt sich keineswegs, dass die Regelung in § 2 b (4) des Kaufvertrages widersprüchlich oder gar wegen "Perplexität" unwirksam wäre. Im Gegenteil unterliegt es bei verständiger Betrachtung keinem Zweifel, dass mit der kaufvertraglichen Regelung ein lebenslanges Wohnrecht der Mieter und dessen Übernahme durch die Käufer im Rahmen des Übergangs des Mietverhältnisses festgelegt werden sollte; dies wird durch die weiteren Sätze, nach denen eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags seitens der Kläger ausgeschlossen ist, eindeutig bestätigt.
- 24           Soweit sich die Revision auf das Wiederkaufsrecht beruft, welches der Stadt Bochum im Kaufvertrag für den Fall eingeräumt ist, dass die Kläger das Mietverhältnis ohne deren Zustimmung oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes kündigen, verkennt sie, dass diese Regelung nicht gegen, sondern gerade für die Auslegung des Berufungsgerichts spricht.
- 25           Der sich aus dem Wiederkaufsrecht ergebende Anspruch wird nach § 2 b (4) des notariellen Kaufvertrags zusätzlich durch eine im Grundbuch einzutragende Rückkaufassungsvormerkung zugunsten der Stadt Bochum ge-

sichert. Außerdem haben sich die Kläger als Käufer gemäß § 2 b (5) d) weiter verpflichtet, sämtliche vorstehenden Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern im Grundeigentum mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weitergabe vertraglich aufzuerlegen und wird das geschützte Mietverhältnis außerdem durch ein Vorkaufsrecht gemäß § 1094 Abs. 1 BGB zugunsten des Verkäufers, der Stadt Bochum, gesichert.

26            Diesen auf einen umfassenden Schutz des Mieters abzielenden Regelungen des Kaufvertrages hat das Berufungsgericht zu Recht entnommen, dass die Mieter mit dem Wohnrecht im Wege eines (echten) Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 BGB) ein unmittelbares Recht gegen die Kläger erwerben sollten, das noch zusätzlich dadurch abgesichert war, dass den Klägern bei einem Verstoß gegen die Mieterschutzbestimmung und einer dadurch möglichen Ausübung des Wiederkaufsrechts empfindliche finanzielle Belastungen durch die nach dem Kaufvertrag von ihnen zu tragenden Folgekosten drohten.

27            Ohne Erfolg bleibt auch die weitere Rüge der Revision, eine besondere Schutzbedürftigkeit der Beklagten sei deshalb zu verneinen, weil diese schon durch die gesetzlichen Regelungen des Mietrechts, etwa § 573 BGB, ausreichend geschützt seien. Die Revision verkennt insoweit, dass es in dem Kaufvertrag gerade darum ging, zugunsten der langjährigen Mieter der Stadt Bochum einen über § 573 BGB hinausgehenden Schutz vor ordentlichen Vermieterkündigungen zu gewähren, die ihren Grund nicht in einem vertragswidrigen Verhalten der Mieter haben.

28            dd) Schließlich hat das Berufungsgericht die vorgenannten Regelungen zutreffend dahingehend ausgelegt, dass diese auch eine Kündigung gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB - wie hier vorliegend - ausschließen. Zwar wird die erleichterte Kündigungsmöglichkeit des im selben Hause wohnenden Vermie-

ters gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB im Kaufvertragstext nicht (ausdrücklich) angesprochen. Jedoch wird schon aus der Formulierung "insbesondere" deutlich, dass es sich bei den benannten Kündigungen wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) und wegen der Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) nicht um eine abschließende Aufzählung handelt. Da eine Kündigung gemäß § 573a BGB gerade keine Pflichtverletzung oder ein Verschulden auf Mieterseite voraussetzt, wird schließlich auch durch die im Vertragstext folgende Regelung, wonach "lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen" möglich sein soll, besonders deutlich, dass auch die Kündigung gemäß § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB vom Kündigungsausschluss mitumfasst ist. Dagegen wendet sich die Revision auch nicht.

29

2. Für den Fall, dass es sich bei den streitbefangenen Klauseln, wie die Revision geltend macht, aufgrund einer Verwendung seitens der Stadt Bochum in einer Vielzahl von Immobilienkaufverträgen für ähnliche Siedlungshäuser um von ihr vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB handelte, die der eigenen Auslegung und uneingeschränkten Überprüfung durch den Senat unterliegen (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, aaO Rn. 16; vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 20; jeweils mwN), gilt nichts anderes. Auch in diesem Fall und unter Anwendung des hierfür geltenden Maßstabs der Auslegung nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (vgl. hierzu Senatsurteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, aaO; vom 6. Dezember 2017 - VIII ZR 246/16, NJW 2018, 1957 Rn. 32; jeweils mwN; st. Rspr.), wären die streitigen Klauseln dahin auszulegen, dass den Beklagten mit dem lebenslangen Wohnrecht ein Recht eingeräumt wird, das sie den Klä-

gern unmittelbar entgegen halten können und das die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausschließt.

30 Entgegen der Auffassung der Revision wären die betreffenden Bestimmungen des Kaufvertrags als Allgemeine Geschäftsbedingungen in der vorgeannten Auslegung weder als überraschende Klauseln (§ 305c Abs. 1 BGB) nicht Bestandteil des Kaufvertrags geworden noch wegen unangemessener Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB) unwirksam.

31 a) Von einer überraschenden Klausel gemäß § 305c Abs. 1 BGB kann von vornherein nicht die Rede sein, weil sich aus dem Gesamtzusammenhang eindeutig ergibt, dass es der Stadt Bochum als Verkäuferin darum ging, die Mietverhältnisse ihrer langjährigen Mieter für deren Lebenszeit gegen eine nicht auf Vertragsverletzungen gestützte ordentliche Kündigung abzusichern; dies kann den Klägern nicht verborgen geblieben sein und sie hatten deshalb mit den hier im Streit stehenden Regelungen in § 2 b (4) und (5) des notariellen Kaufvertrags zu rechnen.

32 b) Eine unangemessene Benachteiligung der Kläger durch die streitigen Klauseln ergibt sich weder daraus, dass diese nicht klar und verständlich wären (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB), noch aus einer inhaltlichen Unausgewogenheit (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

33 aa) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung folgt dies allerdings nicht bereits daraus, dass die genannten Klauseln gemäß § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB einer - über das Transparenzerfordernis (§ 307 Abs. 3 Satz 2, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) hinausgehenden - Inhaltskontrolle entzogen wären, weil sich der im notariellen Kaufvertrag vorgesehene Mieterschutz als eine wesentliche Leistungspflicht der Kläger als Käufer und damit als ein "essentialium negotii" darstelle. Zwar unterliegen mit Rücksicht auf die Vertragsfreiheit Abre-

den über den unmittelbaren Gegenstand der Hauptleistung (sogenannte Leistungsbeschreibungen), ohne deren Vorliegen mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des wesentlichen Vertragsinhalts ein wirksamer Vertrag nicht mehr angenommen werden kann, nicht der Inhaltskontrolle (vgl. BGH, Urteile vom 15. November 2007 - III ZR 247/06, NJW 2008, 360 Rn. 18; vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, BGHZ 200, 362 Rn. 43 f.; vom 25. Oktober 2016 - XI ZR 9/15, BGHZ 212, 329 Rn. 21; Erman/Roloff, BGB, 15. Aufl., § 307 Rn. 42 f.; Fuchs in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl., § 307 Rn. 37, 40 f.; MünchKommBGB/Wurmnest, 7. Aufl., § 307 Rn. 12).

34 Um solche Leistungsbeschreibungen handelt es sich bei den hier in Rede stehenden Vereinbarungen eines lebenslangen Wohnrechts der beklagten Mieter und eines Ausschlusses der ordentlichen Kündigung jedoch nicht. Zu den "essentialia negotii" in dem vorgenannten Sinne gehören bei einem Kaufvertrag - wie hier - regelmäßig die Vertragsparteien, der Kaufgegenstand und der Kaufpreis (vgl. bereits RGZ 124, 81, 83 f.; siehe ferner BGH, Urteil vom 23. August 2018 - III ZR 506/16, juris Rn. 23; Staudinger/Beckmann, BGB, Neubearb. 2013, § 433 Rn. 18; jurisPK-BGB/Backmann, Stand 19. Mai 2017, § 145 Rn. 15; jurisPK-BGB/Pammler, Stand 1. Dezember 2016, § 433 Rn. 19; Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Aufl., Einf. v. § 433 Rn. 1 f.).

35 Der Inhaltskontrolle unterworfen sind hingegen Klauseln, die - wie die hier in Rede stehenden Klauseln - das Hauptleistungsversprechen (lediglich) einschränken, verändern, modifizieren oder näher ausgestalten (BGH, Urteile vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, aaO Rn. 44; vom 25. Oktober 2016 - XI ZR 9/15, aaO; Erman/Roloff, aaO Rn. 42, 44; Fuchs in Ulmer/Brandner/Hensen, aaO Rn. 38; MünchKommBGB/Wurmnest, aaO).

- 36           bb) Die vorgenannten Klauseln verstoßen - entgegen der Auffassung der Revision - nicht gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten seiner Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen (Senatsurteile vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, aaO Rn. 37; vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 48/05, BGHZ 165, 12, 21 f.; jeweils mwN). Dies ist hier der Fall. Wie bereits ausgeführt, lassen die im Zusammenhang mit dem lebenslangen Wohnrecht der Beklagten getroffenen Regelungen keinen Zweifel daran, dass ein unmittelbarer Schutz der Mieter gegenüber etwaigen Kündigungen der Käufer bezweckt und damit die ordentliche Kündigung, soweit diese nicht auf Vertragsverletzungen der Mieter gestützt wird, ausgeschlossen ist.
- 37           cc) Auch eine inhaltliche Unausgewogenheit der streitbefangenen Regelungen gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt entgegen der Auffassung der Revision nicht vor. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, dass die im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Regelungen zum lebenslangen Wohnrecht der Beklagten und zum Kündigungsausschluss weder mit den Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren seien (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) noch wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so eingeschränkt würden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet wäre (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- 38           Zwar wird den Klägern durch die Regelung über das lebenslange Wohnrecht der Mieter eine ordentliche Kündigung, die nicht auf Vertragsverletzungen gestützt ist, für die Lebenszeit der aktuellen Mieter versagt, woraus sich für die Kläger gewisse Einschränkungen der Nutzbarkeit der Kaufsache während dieses Zeitraums ergeben. Darin hat das Berufungsgericht jedoch völlig zu Recht weder eine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild noch eine Vertragszweckge-

fährdung des Kaufvertrages gesehen. Der von der Revision herangezogene Umstand, dass § 573 BGB verschiedene Möglichkeiten der ordentlichen Kündigung des Vermieters vorsehe, liegt schon deshalb neben der Sache, weil Abweichungen zugunsten des Mieters gerade zulässig sind (§ 573 Abs. 4 BGB).

39 Die Regelungen zum lebenslangen Wohnrecht der Beklagten und zum Kündigungsausschluss halten schließlich auch sonst der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB stand. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die kaufvertraglichen Bestimmungen, mit denen das Recht der Erwerber zur ordentlichen Kündigung für die Lebensdauer der aktuellen Mieter eingeschränkt, ihnen das Recht zur außerordentlichen Kündigung hingegen belassen wird, eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses darstellen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Bochum, Entscheidung vom 13.09.2017 - 47 C 291/14 -

LG Bochum, Entscheidung vom 03.04.2018 - I-9 S 80/17 -