



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 76/20

Verkündet am:  
15. September 2021  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 573d, § 573 Abs. 2 Nr. 2; ZVG § 57a

Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57a ZVG stehen, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen - hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung -, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20 - LG München I  
AG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 18. August 2021 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richter Dr. Bünger und Kosziol, die Richterin Dr. Liebert sowie den Richter Dr. Schmidt für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I - 14. Zivilkammer - vom 28. Februar 2020 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte ist seit Mai 2005 Mieter einer Eigentumswohnung in München. In § 15.5 des mit dem damaligen Eigentümer abgeschlossenen Mietvertrag ist unter anderem folgende Vereinbarung enthalten:

2 "Eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ist ausgeschlossen."

3 Die Kläger erwarben die Wohnung nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den vormaligen Eigentümer mit Zuschlagsbeschluss vom 16. Oktober 2018. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2018 erklärten sie gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs, da die Wohnung für den volljährigen Sohn benötigt werde.

4            Das Amtsgericht hat der auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage  
stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten, mit welcher er  
die Bindung der Kläger an den vertraglichen Ausschluss der Eigenbedarfskündi-  
gung sowie die unzureichende Begründung der Kündigungserklärung geltend ge-  
macht hat, hat das Landgericht zurückgewiesen.

5            Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Be-  
klagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6            Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7            Das Berufungsgericht (LG München I, ZMR 2020, 585) hat zur Begrün-  
dung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im  
Wesentlichen ausgeführt:

8            Die Kündigung der Kläger wegen Eigenbedarfs habe das Mietverhältnis  
zwischen den Parteien beendet. Die Kläger seien nicht an den im Mietvertrag  
zwischen dem Beklagten und dem Voreigentümer vereinbarten Ausschluss der  
Eigenbedarfskündigung gebunden, da sie fristgerecht das ihnen als Ersterer der  
Eigentumswohnung zustehende Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a ZVG aus-  
geübt hätten. Die Kündigung genüge auch dem Begründungserfordernis nach  
§ 573 Abs. 3 Satz 1 BGB.

9            Der Ersterer trete gemäß § 57 ZVG, § 566 BGB in das bestehende Miet-  
verhältnis ein. Dies werde jedoch nach Maßgabe des § 57a ZVG eingeschränkt,

wonach der Ersteher berechtigt sei, das Mietverhältnis zum ersten zulässigen Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Diese Norm beziehe sich nicht nur auf Kündigungsfristen, sondern führe auch dazu, dass der Ersteher an einen etwaigen vertraglichen Kündigungsausschluss nicht gebunden sei. Aus der Bestimmung des § 573d Abs. 1 BGB, der für diesen Fall der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist die Vorschriften der §§ 573, 573a BGB für entsprechend anwendbar erkläre, ergebe sich lediglich, dass der Mieter bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG den gesetzlichen, nicht jedoch einen überschießenden vertraglichen Mieterschutz für sich in Anspruch nehmen könne.

10 Zutreffend habe das Amtsgericht auf einen Vergleich mit dem nahezu wortgleichen § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB abgestellt. Hiernach sei der Eigentümer, der nach dem Ende eines Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 1, § 566 BGB in das Mietverhältnis eintrete, berechtigt, dieses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei anerkannt, dass das Sonderkündigungsrecht des Eintretenden ohne Beschränkungen, welche der Nießbraucher beziehungsweise der Vorerbe (§ 2135 BGB) mit dem Mieter vereinbart habe, ausgeübt werden könne. Der Sinn und Zweck von § 57a ZVG einerseits sowie von § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB andererseits stimme überein. Der Nießbraucher und der Vorerbe hätten nicht die Rechtsmacht, den Eigentümer und Nacherben über ihr eigenes Recht hinaus zu benachteiligen. Dem Eigentümer und Vermieter, der sein Eigentum durch Zwangsversteigerung verliere, gewähre das Recht ebenfalls nicht die Macht, Bindungen, die er eingegangen sei, fortbestehen zu lassen.

11 Die Vorschrift des § 57a ZVG schütze den Realkredit und erleichtere es Grundstückseigentümern, Darlehen zu erhalten. Aufgrund des dem Ersteher zustehenden Sonderkündigungsrechts habe der Gläubiger die Gewähr, dass der

Eigentümer durch einen Mietvertrag die Verwertungsmöglichkeit des als Sicherheit dienenden Grundstücks in der Zwangsvollstreckung nicht über das gesetzliche Maß hinaus beeinträchtige, indem er dessen Wert durch den Abschluss ungünstiger Mietverträge mindere. Ein Gläubiger sei daher eher bereit, dem Eigentümer einen Kredit zu gewähren, als dies ohne die Vorschrift des § 57a ZVG der Fall wäre.

12 Auch die auf den Gesetzesmaterialien basierende historische Auslegung des § 57a ZVG ergebe, dass das Sonderkündigungsrecht des Erstehers nicht durch vertragliche Vereinbarungen, welche dazu führten, dass die Immobilie noch Jahrzehnte im Besitz des Mieters bleibe, eingeschränkt werden könne.

13 Schließlich ergebe sich aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 21. April 1982 (VIII ARZ 16/81), in welcher ausgeführt sei, die Wirkung des Sonderkündigungsrechts aus § 57a ZVG erschöpfe sich in der Gewährung eines zeitlichen Vorteils in Form einer, von der Dauer des Mietverhältnisses unabhängigen, kurzen Kündigungsfrist, nicht eine Bindung an vertragliche Kündigungsbeschränkungen. Denn diese besage nichts anderes, als dass auch im Rahmen des § 57a ZVG der gesetzliche Kündigungsschutz zugunsten des Mieters greife; zudem habe ihr ein anderer Sachverhalt zu Grunde gelegen.

14 Die Kündigung der Kläger vom 20. Oktober 2018 sei auch hinreichend begründet und damit formell wirksam. Ausreichend sei die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt werde, sowie die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe. Diesen Anforderungen werde die Kündigungserklärung gerecht.

15 In ihr sei ausgeführt, das von den Klägern bewohnte Haus sei "zu eng für vier Kinder"; die "kleine Tochter und wir" müssten dort "derzeit zusammen im Wohnzimmer" wohnen. Auch wenn genaue Angaben zu der Größe der bisher

bewohnten Räumlichkeiten sowie zu den Familienverhältnissen fehlten, lasse sich der Kündigung hinreichend konkret entnehmen, dass insgesamt sechs Personen - die Kläger und vier Kinder - in beengten Verhältnissen in einem Haus zusammenlebten. Ferner sei dargelegt worden, dass eines der Kinder - "mein Sohn" - in die Mietwohnung umziehen und eines der anderen Kinder - "meine Tochter" - in das infolge des Umzugs des Sohnes freiwerdende Zimmer "ziehen" solle. Auch wenn der Name des "20 Jahre alt(en)" Sohnes nicht genannt und nicht angegeben werde, dass es sich (allein) um den Sohn der Klägerin zu 2 aus erster Ehe handele, genüge dies zur Individualisierung der Bedarfsperson. Schließlich gehöre die Angabe zur genauen Größe des Hauses und zum Alter der übrigen (drei) Kinder nicht zu den in der Eigenbedarfskündigung - aus formellen Gründen - anzugebenden Kerntatsachen.

## II.

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

17                    Das Berufungsgericht hat im Ergebnis rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Kündigung der Kläger wegen Eigenbedarfs (§ 57a ZVG, § 573d Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) wirksam ist und diesen daher gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Eigentumswohnung zusteht (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB). Der im Mietvertrag zwischen dem Beklagten und dem vor-maligen Eigentümer vereinbarte Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung steht dem vorliegend nicht entgegen, da das den Klägern als Ersteher zustehende Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG hierdurch nicht eingeschränkt ist. Die Kündigungserklärung wird auch den Begründungsanforderungen des gemäß § 573d Abs. 1 BGB für den vorliegenden Fall einer außerordentlichen fristgebundenen Kündigung anwendbaren § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB gerecht.

18           1. Die Revision ist zulässig, insbesondere in vollem Umfang statthaft (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Revision - anders als die Revisionserwiderung meint - unbeschränkt, mithin nicht nur bezüglich der Frage, ob der vertraglich vereinbarte Kündigungsausschluss vorliegend einer Eigenbedarfskündigung entgegensteht, zugelassen.

19           a) Der Tenor des Berufungsurteils enthält keine Beschränkung der Zulassung. Allerdings kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung, die nicht schon in der Entscheidungsformel des Berufungsurteils enthalten ist, auch aus den Entscheidungsgründen ergeben. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass die Entscheidungsformel im Lichte der Urteilsgründe auszulegen und deshalb von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen ist, wenn sich dies aus den Gründen des Urteils klar ergibt. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn sich die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs stellt, der Gegenstand eines Teilurteils oder eines eingeschränkt eingelegten Rechtsmittels sein kann (vgl. BGH, Urteile vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; vom 19. September 2018 - VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 14; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, juris Rn. 17; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, WM 2020, 469 Rn. 24; vom 29. September 2020 - VI ZR 445/19, juris Rn. 11).

20           Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Beschränkung der Revisionszulassung nur wirksam, wenn sie sich auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs bezieht, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Unwirksam ist die Beschränkung der Zulassung der Revision dagegen, wenn sie

lediglich einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente betrifft (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 27; BGH, Beschluss vom 25. Juni 2019 - I ZR 91/18, juris Rn. 7; jeweils mwN).

21            b) Gemessen hieran liegt eine (wirksame) Beschränkung der Revisionszulassung nicht vor. Die Beantwortung der Frage, ob die Kläger ihr Sonderkündigungsrecht aus § 57a ZVG gestützt auf den Eigenbedarf ausüben konnten, obwohl zwischen dem Beklagten und dem vormaligen Eigentümer der Ausschluss einer solchen Kündigung vereinbart worden war, kann nicht Gegenstand eines selbständigen Teils des Gesamtstreitstoffs sein (vgl. auch Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 83/08, WuM 2009, 367 Rn. 13). Denn hierbei handelt es sich um eine einzelne Rechtsfrage im Rahmen der Prüfung eines Räumungs- und Herausgabeanspruchs der Kläger infolge einer Eigenbedarfskündigung nach § 57a ZVG, § 573d Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

22            2. Das Berufungsgericht ist im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass der Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung der zwischen dem Beklagten und dem vormaligen Eigentümer in § 15.5 des Mietvertrags vereinbarte Ausschluss einer solchen Kündigung - was schriftlich erfolgte und damit für eine längere Zeit als ein Jahr gilt (vgl. hierzu Senatsurteil vom 4. April 2007 - VIII ZR 223/06, NJW 2007, 1742 Rn. 13) - nicht entgegensteht. Denn das den Klägern als Ersteher der Eigentumswohnung zustehende - und von ihnen fristgerecht ausgeübte - Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG ist durch eine solche (schuldrechtliche) Vereinbarung nicht ausgeschlossen. Das Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, dass der Mieter in einem Fall wie dem vorliegenden (lediglich) den gesetzlichen Kündigungsschutz, nicht jedoch einen darüber hinausgehenden "vertraglichen Mieterschutz" für sich in Anspruch nehmen kann.



- 23 a) Im Rahmen der Zwangsversteigerung tritt der Ersteher nach der gemäß § 57 ZVG entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 566 BGB - wenn der Mietgegenstand an den Mieter überlassen wurde - in ein zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter bestehendes Mietverhältnis ein. Der Ersteher ist allerdings gemäß § 57a ZVG berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist aber ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Nach § 573d Abs. 1 BGB finden auf diesen Fall der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist - von dem hier nicht gegebenen Fall der Kündigung gegenüber Erben des Mieters abgesehen - zudem die Vorschriften der §§ 573, 573a BGB entsprechende Anwendung.
- 24 b) Der Eintritt des Erstehers in das Mietverhältnis bewirkt - wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt hat - grundsätzlich nicht, dass das gesetzlich vorgesehene Sonderkündigungsrecht aufgrund von mietvertraglichen Kündigungsausschlüssen oder -beschränkungen entfielen.
- 25 aa) Dies ergibt sich - anders als das Berufungsgericht meint - jedoch nicht aus einem Vergleich mit der Vorschrift des § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB.
- 26 Hiernach ist der Eigentümer, der nach dem Ende des Nießbrauchs in ein zwischen dem Nießbraucher und dem Mieter geschlossenen Vertrag eintritt, berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Über den in § 2135 BGB angeordneten Verweis auf die Bestimmung des § 1056 BGB gilt Entsprechendes beim Eintritt des Nacherben in ein zwischen dem Vorerben und dem Mieter abgeschlossenes Mietverhältnis. Zwar ist der Wortlaut des § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB nahezu mit demjenigen des § 57a ZVG identisch und ist - worauf das Berufungsgericht zutreffend verweist - anerkannt, dass der nach § 1056 Abs. 1, § 2135 BGB eintretende Eigentümer beziehungsweise Nacherbe

an vertragliche Kündigungsbeschränkungen, die der Nießbraucher beziehungsweise der Vorerbe mit dem Mieter vereinbart hat, nicht gebunden ist (vgl. Senatsurteile vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, WuM 2011, 690 Rn. 12; vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 24). Jedoch liegen den beiden Sonderkündigungsrechten in § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB einerseits und in § 57a ZVG andererseits unterschiedliche Eintritts- beziehungsweise Erwerbsvorgänge zu Grunde.

27           Denn im Falle der Zwangsversteigerung erwirbt der Ersteher das Eigentum nicht rechtsgeschäftlich, sondern kraft staatlichen Hoheitsakts durch den Zuschlag (§ 90 Abs. 1 ZVG; vgl. BGH, Urteil vom 4. Juli 1990 - IV ZR 174/89, BGHZ 112, 59, 61; Beschluss vom 18. Oktober 2007 - V ZB 44/07, NJW-RR 2008, 222 Rn. 11). Es kommt somit entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob der Vollstreckungsschuldner dem Nießbraucher beziehungsweise dem Vorerben gleichzustellen sei, da diesen Personen die "Rechtsmacht" fehle, über ihre Besitz- beziehungsweise Eigentumszeit hinausgehende Bindungen zu Lasten Dritter einzugehen.

28           bb) Vielmehr ergibt sich das unbeschränkte Bestehen des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts daraus, dass im Falle der Zwangsversteigerung allein der Zuschlag Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers festlegt. Als privatrechtsgestaltender Hoheitsakt bestimmt der Zuschlagsbeschluss die Rechtsstellung des Erstehers und die Änderungen, die durch den Zuschlag an den Rechten der Beteiligten eintreten (vgl. BGH, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 155/12, BGHZ 199, 31 Rn. 8 mwN). Davon ist auch das Verhältnis des Erstehers zum Mieter erfasst.

29           (1) Der Ersteher tritt zwar nach § 57 ZVG, § 566 BGB in das Mietverhältnis ein. Dieser Eintritt wird jedoch dergestalt modifiziert, dass er "nach Maßgabe"

(unter anderem) des § 57a ZVG erfolgt. Während der nach § 566 BGB infolge einer Veräußerung in das Mietverhältnis eintretende Erwerber kündigungseinschränkende Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer grundsätzlich gegen sich gelten lassen muss (vgl. Senatsurteile vom 4. April 2007 - VIII ZR 223/06, NJW 2007, 1742 Rn. 12 ff.; vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78 Rn. 13), gilt dies somit für den Ersteher, dessen Eintritt in das Mietverhältnis mit der Zubilligung eines gesetzlichen Sonderkündigungsrechts einhergeht, nicht.

30           (2) Denn das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG zählt zu den - gemäß § 82 ZVG in den Zuschlagsbeschluss aufzunehmenden - gesetzlichen Versteigerungsbedingungen (vgl. BGH, Urteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 83/08, WuM 2009, 367 Rn. 16 f. [zu § 57c ZVG aF]; vom 30. Oktober 2013 - XII ZR 113/12, BGHZ 198, 337 Rn. 14; ebenso bereits RGZ 124, 195, 199 f.; siehe ferner KG, NZM 2012, 304, 305 [jeweils zu § 57a ZVG]). Die staatliche Eigentumsverleihung erfolgt grundsätzlich zu diesen im Zwangsversteigerungsgesetz geregelten Bedingungen. Sie liegen der Zuschlagserteilung zu Grunde und sind daher für die Bestimmung von Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers maßgebend.

31           Das (quasi dingliche) Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG ist somit grundsätzlich Bestandteil des Eigentumserwerbs. Der Zuschlag zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen gibt dem Ersteher die öffentliche Gewähr, dass er dieses Sonderkündigungsrecht ausüben darf, und zwar mit der im Gesetz geregelten Wirkung, dass das Grundstück beziehungsweise das Wohnungseigentum ohne Rücksicht auf besondere schuldrechtliche Gestaltungen "von der Mietlast frei wird" (vgl. RGZ 124, 195, 200). Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes überlagern insoweit das Zivilrecht (vgl. BGH, Urteil vom 30. Oktober 2013 - XII ZR 113/12, aaO). Das außerordentliche

Kündigungsrecht - als gesetzliche Versteigerungsbedingung und damit als notwendiger Bestandteil des Zuschlagsbeschlusses (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 83/08, aaO Rn. 16 mwN) - kann folglich nicht durch eine - wie hier - vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden (vgl. Stöber/Gojowczyk, ZVG, 22. Aufl., § 57a Rn. 34).

32 (3) Aus diesem Grund kann sich die Revision zur Begründung ihrer gegenteiligen Ansicht nicht mit Erfolg auf einen Umkehrschluss von § 573d Abs. 3, § 573 Abs. 4 BGB berufen. Nach diesen Bestimmungen sind von den gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam. Aufgrund der beschriebenen privatrechtsgestaltenden Wirkung des Zuschlags folgt hieraus aber nicht im Wege eines Umkehrschlusses, dass zu Gunsten des Mieters getroffene Vereinbarungen - wie vorliegend der Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung - in der Zwangsversteigerung zu Lasten des Erstehers Geltung beanspruchen könnten.

33 (4) Überdies spricht der Sinn und Zweck der Regelung des § 57a ZVG dafür, dass das Sonderkündigungsrecht nicht durch Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer eingeschränkt werden kann. Denn, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, schützt § 57a ZVG vorrangig die Gläubiger des Vollstreckungsschuldners.

34 Die Realgläubiger, mithin die grundpfandrechtlich gesicherten Gläubiger des Vollstreckungsschuldners, haben ein Interesse daran, im Zwangsversteigerungsverfahren einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, was wiederum voraussetzt, dass der Ersteher sich von der schuldrechtlichen Last eines Mietvertrags befreien kann (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 1978 - VIII ZR 48/77, WuM 1978, 164 unter 2 a; KG, NZM 2012, 304, 305). Denn das Mietverhältnis stellt einen

wertmindernden Faktor dar und insbesondere dessen längeres Bestehen, welches auch durch sonstige Beschränkungen dem neuen Eigentümer hinderlich ist, kann der Erzielung eines angemessenen Erlöses entgegenstehen, da in einem solchen Fall geringere Gebote abgegeben werden (vgl. Hahn/Mugdan, Die gesamten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Band 5, S. 48, 118). Von Mietern genutzte Grundstücke werden sich vor diesem Hintergrund ohne das Sonderkündigungsrecht in der Regel schlechter versteigern lassen und darum weniger gern beliehen (vgl. BGH, Urteil vom 30. Oktober 2013 - XII ZR 113/12, aaO Rn. 13).

35            Durch die Zuerkennung eines Sonderkündigungsrechts zugunsten des Er-  
stehers sind im Ergebnis somit die Interessen des Mieters grundsätzlich denen  
des Realkredits untergeordnet (vgl. BGH, Urteil vom 30. Oktober 2013 - XII ZR  
113/12, aaO; Stöber/Gojowczyk, aaO Rn. 4) mit der Folge, dass der Ersteher das  
Sonderkündigungsrecht aus § 57a ZVG ungeachtet schuldrechtlicher Vereinba-  
rungen zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter ausüben kann.

36            c) Nach diesen Grundsätzen steht den Klägern hier ein uneingeschränktes  
Sonderkündigungsrecht zu.

37            Denn der Zuschlag an sie erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Verstei-  
gerungsbedingungen. Zwar hat der Beklagte im Zwangsversteigerungsverfahren  
sein Mietrecht angemeldet und versucht, - abweichend von den gesetzlichen  
Versteigerungsbedingungen - einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts zu  
erreichen. Dies hatte jedoch keinen Erfolg.

38            aa) Wie ausgeführt, kann das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG als  
eine gesetzliche Versteigerungsbedingung nicht durch eine vertragliche Verein-  
barung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen  
beziehungsweise - wie vorliegend - eingeschränkt werden. Eine Änderung der

gesetzlichen Versteigerungsbedingungen kann nur im Zwangsversteigerungsverfahren selbst erfolgen. Allein dort hat der Mieter die Möglichkeit, einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts zu erreichen.

39           Dazu hat der Mieter seine vertraglichen Rechte im Zwangsversteigerungsverfahren geltend zu machen. Er muss darauf hinwirken, dass der Zuschlag auf ein Gebot erteilt wird, dem als Versteigerungsbedingung - abweichend von den gesetzlichen Bedingungen - der Ausschluss des Sonderkündigungsrechts des Erstehers zu Grunde liegt.

40           bb) Hierzu kann gemäß § 59 Abs. 1 ZVG jeder Beteiligte spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen. Zu den am Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten zählt nach § 9 Nr. 2 ZVG auch der sein Recht anmeldende Mieter. Damit kann ein Mieter zur Verbesserung seiner Rechtsposition dem Ersterer gegenüber Abweichungen von den §§ 57 ff. ZVG verlangen, um beispielsweise - wie hier - eine von § 57a ZVG abweichende Kündigungsregelung durchzusetzen (vgl. Stöber/Gojowczyk, ZVG, 22. Aufl. § 59 Rn. 35; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 16. Aufl., § 59 Rn. 9, 35; Depré/Bachmann, ZVG, 2. Aufl., § 59 Rn. 44).

41           Stellt der Mieter einen solchen Antrag auf Abänderung der Versteigerungsbedingungen, erfolgt - wenn nicht sämtliche Beteiligte der Abweichung zustimmen - gemäß § 59 Abs. 2 ZVG ein Doppelausgebot in der Weise, dass auf die gesetzliche Ausgebotsform mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht des Erstehers und auf die abweichende Form, wonach das Sonderkündigungsrecht ausgeschlossen ist, geboten werden kann (vgl. Stöber/Gojowczyk, aaO, § 57a Rn. 34; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO Rn. 36;

Depré/Bachmann, aaO). Liegen Gebote sowohl auf das gesetzliche als auch auf das abweichende Ausgebot vor, sind diese in ihrem wirtschaftlichen Wert zu vergleichen (vgl. Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO Rn. 64). Lediglich wenn hiernach der Zuschlag auf das Gebot unter Ausschluss des Sonderkündigungsrechts erteilt wird, erwirbt der Ersteher nur mit diesem Inhalt das Eigentum und ist an der Ausübung dieses außerordentlichen Kündigungsrechts gehindert.

42                   cc) So liegt der Fall hier aber nicht.

43                   Zwar ist der Beklagte ausweislich des Zuschlagsbeschlusses vom 16. Oktober 2018 - dessen Inhalt vom Berufungsgericht in Bezug genommen worden ist - vorliegend nach § 9 Nr. 2, § 59 ZVG vorgegangen, indem er sein Mietrecht angemeldet hat. Es erfolgte die Versteigerung im Doppelausgebot. Auf das Ausgebot unter Ausschluss des Sonderkündigungsrechts des Erstehers wurde jedoch nur ein Betrag in Höhe von 100.000 € geboten. Da durch einen Zuschlag zu diesem (geringen) Gebot die Rechte der übrigen Beteiligten, insbesondere der Gläubiger, beeinträchtigt würden und diese nicht zugestimmt hatten, erfolgte der Zuschlag auf das Gebot in Höhe von 447.000 € zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen. Dies hat - wie ausgeführt - das Bestehen des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts ohne Beschränkungen zur Folge.

44                   dd) Somit mussten die Kläger als Ersteher die schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Beklagten und dem vormaligen Eigentümer nicht gegen sich gelten lassen, da sie nicht Inhalt des Zuschlags war. Sie konnten demnach das Mietverhältnis ungeachtet der entgegenstehenden Vereinbarung im Mietvertrag wegen Eigenbedarfs gemäß § 57a ZVG, § 573d Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen.

45 d) Den schutzwürdigen Belangen des Beklagten als Mieter steht dieses Ergebnis nicht entgegen. Diesen Belangen wird durch die gesetzlichen Kündigungsschutzvorschriften hinreichend Rechnung getragen.

46 So benötigen die Kläger, die von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 57a ZVG Gebrauch machen, gemäß § 573d Abs. 1 BGB einen Kündigungsgrund, hier einen Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Zudem kann der Mieter - worauf sich der Beklagte vorliegend allerdings nicht berufen hat - den, aufgrund der systematischen Stellung des § 573d BGB vor den Vorschriften der §§ 574 ff. BGB ebenfalls anwendbaren Härteeinwand aus § 574 BGB geltend machen (vgl. hierzu BT-Drucks. 14/4553, S. 68; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 573d Rn. 9; Stöber/Gojowczyk, aaO, § 57a Rn. 24; Engels in Dasser/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO, § 57a Rn. 19).

47 e) Das Berufungsgericht geht schließlich zutreffend davon aus, dass der Bejahung eines nicht durch Vereinbarungen zwischen dem Mieter und dem Voreigentümer eingeschränkten gesetzlichen Sonderkündigungsrechts die Entscheidung des Senats vom 21. April 1982 (VIII ARZ 16/81, BGHZ 84, 90, 100 f.) nicht entgegensteht.

48 Zwar hat der Senat in dieser Entscheidung ausgeführt, dass sich die Wirkung des Sonderkündigungsrechts aus § 57a ZVG in der Gewährung eines "zeitlichen Vorteils" erschöpfe. Jedoch bezieht sich die dort getroffene Aussage ausschließlich auf den Umfang des gesetzlichen Kündigungsschutzes des Mieters.

49 Der genannte Rechtsentscheid betraf die - mit dem Inkrafttreten von § 549a BGB aF (jetzt § 565 BGB) am 1. September 1993 gesetzlich geregelte (vgl. hierzu BT-Drucks. 12/3254, S. 36 f., 47; BVerfGE 84, 197, 199 ff.; Senatsurteil vom 17. Januar 2018 - VIII ZR 241/16, NJW-RR 2018, 459 Rn. 22) - Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sich der Eigentümer - auch derjenige,



der nach § 57 ZVG, § 566 BGB in das Mietverhältnis eintritt - die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen des Wohnraummietrechts (§§ 556a, 564b BGB aF) entgegenhalten lassen muss, wenn er den Wohnraum an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet hatte und den Untermieter nach Beendigung des Zwischenmietverhältnisses gemäß § 556 Abs. 3 BGB aF (jetzt § 546 Abs. 2 BGB) auf Räumung in Anspruch nimmt. Zu der im vorliegenden Fall maßgeblichen Frage der Auswirkungen vertraglich vereinbarter Kündigungseinschränkungen zwischen dem Voreigentümer und dem Mieter zu Lasten des Erstehers trifft die Entscheidung hingegen keine Aussage.

50            3. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht weiter davon ausgegangen, dass die Eigenbedarfskündigung den Begründungsanforderungen der § 573d Abs. 1, § 573 Abs. 3 BGB gerecht wird.

51            a) Gemäß § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB setzt die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung voraus, dass die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben angegeben sind. Der Zweck dieser Vorschrift besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen (vgl. BT-Drucks. 6/1549, S. 6 f. [zu § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB aF]). Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend (vgl. Senatsurteile vom 30. April 2014 - VIII ZR 284/13, NZM 2014, 466 Rn. 7; vom 23. September 2015 - VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368 Rn. 11 f.; vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15,

NJW 2017, 1474 Rn. 15; vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 19; Senatsbeschluss vom 9. Februar 2021 - VIII ZR 346/19, WuM 2021, 314 Rn. 6).

52            b) Diese Angaben enthält das Kündigungsschreiben der Kläger. Hierin ist als Grund für den Eigenbedarf ausgeführt:

"Unser Haus ist jetzt zu eng für 4 Kinder, mein Sohn ist 20 Jahre alt, er sollte in die Wohnung ziehen, damit meine Tochter in sein Zimmer ziehen kann, die kleine Tochter und wir wohnen derzeit zusammen im Wohnzimmer."

53            Hiernach ist die Eigenbedarfsperson - "mein Sohn" - angegeben. Entgegen der Ansicht der Revision musste dieser nicht namentlich bezeichnet werden. Der Umstand, dass aus der Formulierung "mein Sohn" in der von beiden Klägern abgegebenen Kündigung nicht hervorgeht, dass es sich lediglich um den Sohn der Klägerin zu 2 (aus erster Ehe) handelt, führt nicht dazu, dass die Kündigung nicht formell ordnungsgemäß wäre.

54            Anders als die Revision meint, ist auch die Eigenbedarfssituation hinreichend beschrieben. Dass die Kläger derzeit in beengten Wohnverhältnissen leben und durch den Auszug des Sohnes der Klägerin zu 2 Abhilfe geschaffen werden soll, geht aus ihrer Kündigungserklärung ausreichend individualisierbar hervor. Der Angabe genauer Wohnflächen bedurfte es nicht, denn das Begründungserfordernis dient nicht dazu, dem Mieter durch Angabe von Details eine Überprüfung des vom Vermieter geltend gemachten Bedarfs zu ermöglichen oder ihn schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen (Senatsurteile vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 16; vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 19; Senatsbeschluss vom 9. Februar 2021 - VIII ZR 346/19,

aaO Rn. 8). Vielmehr ist die Frage, ob der - identifizierbar angegebene - Kündigungsgrund tatsächlich besteht, eine Frage der materiellen Begründetheit der Kündigung, die - wie vorliegend erstinstanzlich geschehen - im Falle eines Bestreitens durch den Mieter im Prozess im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären ist.

55           Schließlich bedurfte es entgegen der Ansicht der Revision aus diesem Grund nicht der Angabe des Alters der Töchter, da ohne diese das Kündigungsschreiben die Auslegung zuließe, dass zwei der Töchter der Kläger älter als der Sohn seien und damit wirtschaftlich selbständig, so dass deren Auszug aus der elterlichen Wohnung absehbar sei. Der (gemutmaßte) Umstand, dass andere Familienmitglieder als die in der Kündigung benannte Eigenbedarfsperson die Wohnung verlassen werden und sich damit die beengte Wohnsituation entspannt, kann allenfalls bei der Prüfung der Begründetheit der Eigenbedarfskündigung von Relevanz sein.

56

4. Das Vorliegen einer Eigenbedarfssituation (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei mit dem Amtsgericht bejaht. Hiergegen wendet sich die Revision nicht. Die nach Vorstehendem wirksame Eigenbedarfskündigung der Kläger vom 20. August 2018 hat das Mietverhältnis somit beendet (§ 542 Abs. 1 BGB).

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

RiBGH Kosziol  
ist wegen Urlaubs  
an der Unterschrifts-  
leistung gehindert.

Dr. Fetzer

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 02.08.2019 - 461 C 1123/19 -

LG München I, Entscheidung vom 28.02.2020 - 14 S 12060/19 -