



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 356/20

Verkündet am:
22. Juni 2022
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 577a Abs. 1, 2, § 563a Abs. 1; KSchKIV BE § 2

- a) Die vom Land Berlin erlassene "Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung" (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013, GVBl. S. 488), welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf zehn Jahre festlegt, ist wirksam.
- b) Eine die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB auslösende Veräußerung des Wohnungseigentums an einen Erwerber liegt regelmäßig nicht vor, wenn ein Miteigentumsanteil an einen bisherigen (vermietenden) Miteigentümer übertragen wird (Fortführung des Senatsbeschlusses [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 364).

- c) Ist in der Person eines von mehreren Mietern einer Wohnung der Kündigungsschutz aus § 577a Abs. 1, 2 BGB bereits angelegt, war also diesem Mitmieter die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums schon überlassen, und wird das Mietverhältnis nach dessen Ableben mit dem überlebenden Mitmieter gemäß § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt, tritt dieser (auch) bezüglich des Kündigungsschutzes an die Stelle des Verstorbenen und kann sich - nach der (erstmaligen) Veräußerung des Wohnungseigentums - gegenüber einer Eigenbedarfs- beziehungsweise Verwertungskündigung des Erwerbers auf die - hier zehnjährige - Kündigungssperrfrist aus § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen (Fortführung des Senatsurteils vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 2 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]).

BGH, Urteil vom 22. Juni 2022 - VIII ZR 356/20 - LG Berlin

AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 13. Juni 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzer, den Richter Dr. Schmidt, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Berlin
- Zivilkammer 64 - vom 11. November 2020 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch
über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um die Frage, ob zugunsten der Beklagten, der gegenüber die Kläger eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen haben, die in § 577a Abs. 1, 2 BGB getroffene Regelung zur Kündigungsbeschränkung bei einer Umwandlung des vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum eingreift.
- 2 Im Jahr 1985 mietete die Schwester der Beklagten gemeinsam mit Herrn C. von der damaligen Grundstückseigentümerin eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Berlin (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf).

Die Beklagte bewohnte die Wohnung als Untermieterin und war als solche im Mietvertrag bezeichnet.

3 Die Eigentümerin des Hausanwesens übertrug im Jahr 1990 einen 1/5-Miteigentumsanteil des Grundstücks auf Herrn B. . Nach dem Tod der vormaligen Eigentümerin ging deren 4/5-Miteigentumsanteil am Grundstück auf ihren Erben A. über. Im Jahr 1996 erklärten die beiden Miteigentümer B. und A. die Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG und wurden im Mai 1997 bezüglich der insgesamt elf Wohnungseigentumseinheiten zunächst jeweils als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Anschließend übertrug Herr B. seinen 1/5-Miteigentumsanteil an der (auch) von der Beklagten - als Untermieterin - genutzten Wohnung auf Herrn A. , der am 1. Dezember 1997 als Alleineigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde.

4 Die Alleinerbin des zwischenzeitlich verstorbenen Herrn A. schloss am 28. Mai 2014 mit der Schwester der Beklagten, Herrn C. und der Beklagten eine "Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 20. Dezember 1985", wonach Herr C. aus dem Mietverhältnis ausschied und die Beklagte "als Mieterin in den Mietvertrag" eintrat.

5 Am 10. Juni 2015 verstarb auch die Schwester der Beklagten. Ausweislich eines Erbscheins des Amtsgerichts N. wurde ihr Ehemann P. ihr Alleinerbe.

6 Das Eigentum an der von der Beklagten bewohnten Wohnung wurde durch Auflassung vom 26. Februar 2015 an die von M. O. GmbH übertragen, welche am 17. Juni 2015 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde.

7 Die Kläger erwarben das Wohnungseigentum an dieser Wohnung im Jahr 2018. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 erklärten sie gegenüber der Beklagten die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs.

8 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage der Kläger stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat Erfolg.

I.

10 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2021, 182) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

11 Die Eigenbedarfskündigung der Kläger habe das Mietverhältnis nicht wirksam beendet, da die zehnjährige Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB, § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung Berlin erst durch den Verkauf der Eigentumswohnung im Jahr 2015 in Gang gesetzt worden und damit bei Abfassung und Zugang der Kündigungserklärung vom 21. Dezember 2018 noch nicht abgelaufen gewesen sei.

12 Dass die Beklagte die Wohnung bis zu der Zusatzvereinbarung am 28. Mai 2014 lediglich als Untermieterin, nicht jedoch als Hauptmieterin genutzt habe, mithin - anders als es die zeitliche Reihenfolge des § 577a Abs. 1 BGB vorgebe - erst nach der Bildung von Wohnungseigentum in das Mietverhältnis eingetreten sei, stehe ihrer Berufung auf die Kündigungssperrfrist nicht entgegen. Zwar führe eine bloße rechtsgeschäftliche Mietnachfolge regelmäßig nicht dazu, dass der für den ursprünglichen Mieter geltende Schutz des § 577a BGB auf den Ersatzmieter übergehe. Vorliegend habe die Beklagte aber bereits in der Wohnung gewohnt, bevor Wohnungseigentum gebildet worden sei, so dass ein im Verlauf der Mietzeit zu Gunsten der Hauptmieter entstandener Kündigungsschutz von Anfang an jedenfalls mittelbar auch für die Beklagte gegolten habe. Hinzu komme, dass das Mietverhältnis auch nach dem Eintritt der Beklagten als Hauptmieterin weiterhin nur einheitlich gegenüber allen Mitmietern hätte gekündigt werden können, eine Kündigung jedenfalls im Verhältnis zu der weiteren Mitmieterin - der Schwester der Beklagten - aber unmittelbar den Beschränkungen des § 577a BGB unterlegen habe. Nach den zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts, sei das - auch hinsichtlich des durch § 577a BGB bewirkten Schutzes einheitliche - Mietverhältnis nach dem Tod ihrer Schwester gemäß § 563a Abs. 1 BGB mit der Beklagten allein fortgesetzt worden, die sich somit auch weiterhin auf § 577a BGB berufen könne.

13 Eine Veräußerung des nach Begründung des Mietverhältnisses gebildeten Wohnungseigentums, durch welche die damalige Käuferin im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB als erste "Erwerberin" des Wohnungseigentums in das Mietverhältnis eingetreten sei, habe erst im Jahr 2015 stattgefunden. Die zuvor nach der Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum im Jahr 1997 zwischen den beiden Wohnungseigentümern vollzogene Übertragung des Wohnungseigentumsanteils von 1/5 - wodurch der bisherige Miteigentümer A. zum Alleineigentümer geworden sei - stelle sich zwar als rechtsgeschäftliche Veräußerung

(eines Teils) des Wohnungseigentums dar. Entgegen der Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts (NJW 1982, 451) sei in einem solchen Fall der Übertragung von Eigentumsanteilen von einem auf den anderen Miteigentümer letzterer jedoch nicht "Erwerber" des Wohnungseigentums im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB.

14 Entscheidend sei insoweit, ob ein Wechsel in der Vermieterstellung stattgefunden habe. Denn Voraussetzung für den Beginn der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB sei ein Übergang des Mietvertrags auf den Erwerber und ein tatsächlicher Wechsel in der Person des Vermieters, der geeignet sei, neuen, bis zu diesem Zeitpunkt für den Mieter nicht zu befürchtenden Eigenbedarf zu schaffen. Der Schutz des § 577a BGB ziele auf den Fall ab, in welchem sich der Mieter durch die nach der Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgende Veräußerung einem "Erwerber" (und dessen Eigenbedarf) gegenübersehe, der bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sei. Ein solcher Vermieterwechsel habe im Jahr 1997 nicht stattgefunden.

15 Es handele sich nicht bereits deswegen um eine Veräußerung an einen "Dritten" im Sinne des § 566 BGB, weil die ursprünglich vermietenden Miteigentümer mit dem allein erwerbenden Miteigentümer nicht personenidentisch seien. Denn der Bundesgerichtshof (Beschluss vom 9. Januar 2019 - VIII ZB 26/17, NJW-RR 2019, 332) habe klargestellt, dass im Falle der Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer kein Wechsel in der Person des Vermieters eintrete, wenn der eine Miteigentümer seine Eigentumsanteile auf den anderen übertrage. Sollte Herr B. durch den Erwerb des 1/5-Miteigentumsanteils am damals noch ungeteilten Grundstück zum (Mit-)Vermieter geworden sein, sei er dies somit auch nach der Übertragung dieses Anteils an Herrn A. geblieben. Letzterer sei (ebenfalls) vor wie nach der Übertragung des 1/5-Miteigen-

tumsanteils an ihn Vermieter der Wohnung gewesen und hätte Eigenbedarf geltend machen können. Somit habe sich das Kündigungsrisiko für die Mieter durch die Zuweisung des Wohnungseigentums an einen einzelnen der vormaligen Miteigentümer nicht erhöht.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) aufgrund der von ihnen ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB) - deren Voraussetzungen als solche zugunsten der Kläger im Revisionsverfahren zu unterstellen sind - nicht verneint werden. Das Berufungsgericht ist zwar zutreffend davon ausgegangen, dass die zehnjährige Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 2 der Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin nicht bereits durch die Veräußerung des 1/5-Miteigentumsanteils am Wohnungseigentum auf den bisherigen Miteigentümer A. im Jahr 1997 ausgelöst wurde, sondern erst mit der Veräußerung der Eigentumswohnung im Jahr 2015 an eine GmbH begonnen hat und damit im Zeitpunkt des Zugangs der Eigenbedarfskündigung der Kläger im Jahr 2018 noch nicht abgelaufen war.

17 Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, auch die in § 577a Abs. 1 BGB vorausgesetzte zeitliche Abfolge, wonach die Wohnung bereits an den Mieter überlassen worden sein muss, bevor das Wohnungseigentum begründet wurde, lägen in der Person der Beklagten vor, welche die Wohnung zunächst als bloße Untermieterin bewohnt hatte und erst infolge der Ver-

einbarung vom 28. Mai 2014 - zeitlich nach der Begründung des Wohnungseigentums - zur Hauptmieterin wurde. Anders als das Berufungsgericht meint, greift zu ihren Gunsten ein "mittelbarer Kündigungsschutz" nicht ein. Soweit das Berufungsgericht überdies auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten abstellt, nimmt es zwar im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend an, dass die Beklagte dann in den Schutzbereich des § 577a Abs. 1, 2 BGB fiele, wenn das Mietverhältnis nach dem Tod ihrer Schwester gemäß § 563a Abs. 1 BGB mit der Beklagten fortgesetzt worden wäre, da in diesem Fall der in der Person der Schwester der Beklagten angelegte Kündigungsschutz auf sie übergegangen wäre. Jedoch tragen die insoweit getroffenen Feststellungen die Annahme einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten nach § 563a Abs. 1 BGB bislang nicht.

18 1. Nach § 577a Abs. 1 BGB kann sich ein Erwerber, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist, auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB (Tatbestände des Eigenbedarfs oder der wirtschaftlichen Verwertung) erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen. Diese Kündigungssperrfrist beträgt gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete gemäß § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB durch Rechtsverordnung einer Landesregierung bestimmt sind.

19 a) Von dieser Ermächtigung hat das Land Berlin mittels der Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungs-

schutzklauselverordnung) vom 13. August 2013 (GVBl. S. 488) Gebrauch gemacht. Nach § 2 dieser Kündigungsschutzklauselverordnung kann sich ein Erwerber von Wohnungseigentum auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB in Berlin erst nach Ablauf von zehn Jahren berufen.

20 b) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin wirksam. Dem steht, anders als die Revision meint, insbesondere nicht entgegen, dass die Verordnung "gleich ganz Berlin" zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine derartige Gebietsausweisung hält sich im Rahmen des dem Verordnungsgeber zustehenden Beurteilungsspielraums.

21 aa) Zutreffend geht die Revision noch davon aus, dass den Zivilgerichten im Rahmen eines Rechtsstreits über eine Kündigung im Anwendungsbereich des § 577a BGB die Verpflichtung obliegt, die Vereinbarkeit einer einschlägigen Kündigungsschutzklauselverordnung mit höherrangigem Recht zu prüfen, und ihnen im Falle einer Unwirksamkeit der Rechtsverordnung auch eine Verwerfungskompetenz zukommt. Denn Gerichte können und müssen die für ihre Entscheidung in Betracht kommenden Rechtsvorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und landesrechtliche Vorschriften auch auf ihre Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht hin prüfen (vgl. BVerfGE 1, 184, 197; BVerfG, NJW 2015, 3024 Rn. 11 [zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]; Senatsurteile vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 20 f. [zur Berliner Kappungsgrenzenverordnung]; vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 15 [zur Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung]).

22 bb) Anders als die Revision meint, steht die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin sowohl mit dem Grundgesetz als auch mit dem Bundesrecht in Einklang.

23 Dass die gesetzliche Regelung in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB selbst verfassungsrechtlichen Bedenken begegnete und es damit bereits an einer wirksamen Ermächtigungsgrundlage fehlte, macht die Revision nicht geltend. Auch der Senat vermag eine Verfassungswidrigkeit dieser Bestimmung nicht zu erkennen. Sie verstößt nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. zur insoweit wortlautgleichen Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 25 ff.). Bei der Ermächtigungsgrundlage des § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB handelt es sich im Ergebnis auch um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Zwar werden die Eigentümerbefugnisse durch den Kündigungsausschluss beschränkt. Dies ist jedoch zum einen aufgrund des aus Sicht des Gesetzgebers gebotenen Schutzes des Mieters vor dem unverschuldeten Verlust seiner Wohnung (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 5 f.; 14/4553, S. 73) geboten und zum anderen verhältnismäßig, da die Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB einen engen Anwendungsbereich hat, der diesen Mieterschutz sowohl gegenständlich - die Kündigungssperrfrist gilt nur für eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung und lediglich nach der erstmaligen Veräußerung zuvor gebildeten Wohnungseigentums - als auch in zeitlicher Hinsicht - maximale Kündigungssperrfrist von zehn Jahren - nur in beschränktem Umfang einräumt (vgl. zu den insoweit zu Grunde zu legenden Maßstäben Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 32 ff.; vgl. auch Senatsurteile vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 19; vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 48 [zu § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB]).

24 cc) Die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin ist auch von der gesetzlichen Ermächtigung in § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB gedeckt. Insbesondere ist die Ausweisung der gesamten Stadt als ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, nicht zu beanstanden.

25 (1) Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf ausdrücklich dem Landesverordnungsgeber überlassen und diesem bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage einen (weiten) Beurteilungsspielraum zugestanden.

26 Die Vorschrift des § 577a Abs. 2 BGB ist unter anderem aus § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 4 BGB aF hervorgegangen (BT-Drucks. 14/4553, S. 72 f.; vgl. auch Senatsurteile vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 64; vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, aaO Rn. 24 f.). Ausweislich der Gesetzesmaterialien zu der letztgenannten Vorschrift wurde dem Verordnungsgeber "bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum" eingeräumt (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 6). Hieran hat der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes 2001 nichts geändert (vgl. BT-Drucks. 14/4553, aaO). Den Landesregierungen wird somit ein anhand der örtlichen Gegebenheiten auszufüllender wohnungsmarkt- und sozialpolitischer Beurteilungsspielraum sowohl hinsichtlich der Festlegung der relevanten Gebiete nebst der Auswahl der Bezugsebene (gesamte Gemeinde oder Teile hiervon) als auch des zeitlichen Geltungsbereichs der Verordnung zugebilligt (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 64, 66 [zur Berliner Kappungsgrenzenverordnung]).

27 Die Einhaltung dieses Beurteilungsspielraums ist von den Fachgerichten nur beschränkt überprüfbar, denn die fachgerichtliche Kontrolle kann nicht weiter

reichen als die materiell-rechtliche Bindung des Ordnungsgebers an die gesetzgeberische Entscheidung. Sie endet daher dort, wo das materielle Recht in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise das Entscheidungsverhalten nicht vollständig determiniert, sondern dem Entscheider einen Einschätzungs- und Auswahlspielraum belässt (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 62). Innerhalb des dem Ordnungsgeber regelmäßig - so auch hier - eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums dürfen die Gerichte nicht ihr - auf Rechtserkenntnis ausgerichtetes - Urteil an die Stelle der politischen oder wirtschaftlichen Wertungen und Entscheidungen des Ordnungsgebers setzen. Sie dürfen insoweit nur prüfen, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 63 mwN; vgl. auch BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 113 ff. [zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]).

28 (2) Einer Prüfung anhand dieses Maßstabs hält die Ausweisung des gesamten Gebiets von Berlin als ein solches, in dem die Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, stand (vgl. zur sich nach den gleichen Kriterien richtenden Berliner Kappungsgrenzenverordnung, Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 88 ff.; vgl. auch Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 81 f. [zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung]; LG Berlin, WuM 2016, 278; LG Berlin, WuM 2017, 417).

29 Ausweislich der Verordnungsbegründung (abrufbar unter <https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-106.pdf>) hat der Senat von Berlin unter Zugrundelegung von neun Indikatoren - unter anderem der Mietwohnungsversorgungsentwicklung in den Jahren 2006 bis 2011 und des

Indexes Angebotsmieten/Bestandsmieten (2012/2006) - eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der gesamten Bevölkerung in Berlin mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen angenommen (S. 8 der Verordnungsbegründung; vgl. zur diesbezüglichen Prüfungspflicht des Verordnungsgebers BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 116).

30 Ebenso wie die bezüglich der Kriterien wortlautgleiche Bestimmung des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB verlangt auch § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB nicht, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung eine Unterversorgung der Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet bereits besteht, sondern lediglich das Vorhandensein einer "besonderen Gefährdungslage". Eine solche hat der Senat von Berlin wie ausgeführt angenommen. Wenn der Verordnungsgeber keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür hat, dass sich eine solche Lage auf abgrenzbare Gemeindeteile beschränkt, und er sich in dieser Situation entscheidet, die gesamte Gemeinde als Gebiet im Sinne von § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB auszuweisen, überschreitet er hierdurch nicht den ihm eingeräumten politischen Beurteilungsspielraum (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 86).

31 So liegen die Dinge hier. Der Berliner Verordnungsgeber ging nicht erst von einer vergleichbaren Gefährdung der Wohnraumversorgung in ganz Berlin bei Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung des Senats vom 28. April 2015 (GVBl. S. 101) aus, sondern bereits Jahre zuvor bei Erlass der Kappungsgrenzenverordnung vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 128; vgl. hierzu Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, BGHZ 207, 246 Rn. 92 ff.). Die Ausweisung eines Gebiets, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, dient bei der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungsschutzklauselverordnung ähnlichen Zwecken (vgl. Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14,

aaO Rn. 29, 64). Anhaltspunkte dafür, dass sich die entsprechende Versorgungslage in Berlin nur wenige Monate später - die Kündigungsschutzklauselverordnung wurde am 13. August 2013 erlassen - derart geändert hätte, dass nunmehr lediglich Teile von Berlin als betroffen auszuweisen gewesen wären, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

32 dd) Die Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin genügt schließlich auch ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Insbesondere wahrt die Ausweisung des gesamten Stadtgebiets von Berlin als ein solches, in dem eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und damit nach der Umwandlung einer Wohnung in Wohnungseigentum sowie deren Veräußerung mit einer Eigenbedarfskündigung zehn Jahre zugewartet werden muss, im Hinblick auf den aufgezeigten begrenzten Anwendungsbereich der Kündigungsschutzvorschrift des § 577a Abs. 1 BGB sowie den beabsichtigten Schutz der Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (vgl. auch Senatsurteil vom 4. November 2015 - VIII ZR 217/14, aaO Rn. 108 ff.).

33 c) Somit ist den Klägern eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gegenüber solchen Mietern, denen die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums bereits überlassen war, für die Dauer von zehn Jahren nach der (erstmaligen) Veräußerung verwehrt.

34 2. Diese Sperrfrist war, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen ist, bei Zugang der Eigenbedarfskündigung der Kläger an die Beklagte (vgl. zum maßgebenden Zeitpunkt Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 3 a) im Jahr 2018 noch nicht abgelaufen.

- 35 Nach § 577a Abs. 1 BGB beginnt die Kündigungssperrfrist mit der (erstmaligen) Veräußerung des zuvor gebildeten Wohnungseigentums an einen Erwerber. Eine solche fristauslösende Veräußerung erfolgte erst im Jahr 2015 mit der Eigentumsübertragung an die von M. O. GmbH. Entgegen der Ansicht der Revision stellte die zuvor im Jahr 1997 erfolgte Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils an der vermieteten Eigentumswohnung auf den weiteren Miteigentümer keine Veräußerung an einen "Erwerber" dar. Zwar liegt hierin, ungeachtet dessen, dass die Eigentumsübertragung nicht auf einem Kaufvertrag zwischen Herrn A. und Herrn B. beruht, eine Veräußerung. Jedoch ist der bisherige Miteigentümer und Mitvermieter A. nicht "Erwerber" nach § 577a Abs. 1 BGB.
- 36 Dies folgt aus dem Zweck der Norm, wonach allein dem durch die Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung getragen werden soll. Eine solche Gefährdung löste der Übergang des 1/5-Miteigentumsanteils auf den bisherigen Miteigentümer zu 4/5, Herrn A., im Jahr 1997 nicht aus.
- 37 a) Mit der Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen will der Gesetzgeber den Mieter davor schützen, dass umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erworben werden, der durch die Kündigungsschutzbestimmungen erstrebte Bestandsschutz für den Mieter dadurch also besonders gefährdet ist. Der Mieter soll vor "willkürlichen Kündigungen" geschützt werden, die regelmäßige Folge eines durch die Veräußerung erst geschaffenen Eigenbedarfs sind (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 5; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 364 f. [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]). Gerade die erhöhte Gefahr einer Eigenbedarfs- beziehungsweise Verwertungskündigung nach Umwandlung des vermieteten Wohnraums in eine Eigentumswohnung und Veräußerung an einen

neuen Eigentümer stellt nach der Auffassung des Gesetzgebers auch die Rechtfertigung für die mit der (verlängerten) Kündigungssperrfrist verbundene Beschränkung der verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbefugnisse (Art. 14 Abs. 1 GG) sowohl des Veräußerers als auch des Erwerbers dar (vgl. BT-Drucks. 11/6374, S. 5 f.; Senatsurteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 127/08, NJW 2009, 1808 Rn. 14; vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 19; vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 325/09, NZM 2010, 821 Rn. 16). Auf den Schutz vor einer unabhängig von der Umwandlung bestehenden Eigenbedarfslage ist die Vorschrift nach ihrem Normzweck dagegen nicht zugeschnitten. Die Wartefristregelung aus § 577a Abs. 1, 2 BGB für eine Eigenbedarfskündigung greift dabei nicht schon bei der Begründung von Wohnungseigentum ein, sondern erst nach Veräußerung der Eigentumswohnung (vgl. Senatsurteil vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, aaO).

38 Angesichts des Schutzzwecks des § 577a Abs. 1 BGB setzt eine Veräußerung an einen Erwerber einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers voraus und zwar dergestalt, dass mit einem solchen Wechsel des Rechtsträgers neu in Betracht kommender, bis zu diesem Zeitpunkt für den Mieter nicht zu befürchtender Eigen- beziehungsweise Verwertungsbedarf geschaffen wird (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2009 - VIII ZR 231/08, aaO Rn. 21; vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NJW-RR 2012, 237 Rn. 19).

39 b) Ein solcher Rechtsträgerwechsel an der hier betroffenen Wohnung hat im Jahr 1997 nicht stattgefunden. Durch die Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils von Herrn B. auf den bisherigen Miteigentümer A. erfolgte zwar ein Eigentumswechsel. Allein diese geänderte Eigentumsposition führt jedoch entgegen der Ansicht der Revision (abstellend auf Bayerisches Oberstes Landesgericht, NJW 1982, 451 unter II 3 b [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]; ebenso Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 577a Rn. 17;

Erman/Lützenkirchen, BGB, 16. Aufl., § 577a Rn. 6) nicht dazu, dass der Miteigentümer als "Erwerber" im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB anzusehen wäre. Denn entscheidend ist, was das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, dass es infolge dieser Übertragung des Miteigentumsanteils nicht zu einem Wechsel in der Vermieterstellung gekommen ist und somit das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht zu Lasten der Mieter erhöht wurde.

40 aa) Durch die (erste) Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils am damals noch ungeteilten Grundstück von der bisherigen Alleineigentümerin auf Herrn B. im Jahr 1990 wurde dieser gemäß § 566 Abs. 1 BGB zum (Mit-)Vermieter. Denn auch wenn lediglich ein Miteigentumsanteil veräußert wird, tritt der Erwerber - selbst dann, wenn er nicht bereits Miteigentümer war - gemäß § 566 Abs. 1 BGB neben den verbleibenden Miteigentümern in den Vertrag auf Vermietenseite ein (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NJW-RR 2012, 237 Rn. 23; vom 25. April 2018 - VIII ZR 176/17, NJW 2018, 2472 Rn. 35). Dies gilt auch dann, wenn - wie vorliegend - vor der Veräußerung noch keine Miteigentümergeinschaft bestand, sondern ein vermietender Alleineigentümer einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück veräußert (vgl. BGH, Beschluss vom 17. März 2022 - V ZB 4/21, juris Rn. 9 mwN).

41 Nach dem Ableben der ursprünglichen Eigentümerin erwarb ihr Alleinerbe A. deren verbleibenden 4/5-Miteigentumsanteil im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (§ 1922 Abs. 1, § 1967 Abs. 1 BGB), so dass dieser seitdem zu 4/5 und Herr B. zu 1/5 Miteigentümer des Grundstücks und beide Vermieter waren.

42 bb) Die anschließende Begründung des Wohnungseigentums nach § 8 WEG durch die damaligen Miteigentümer - mit der Folge, dass an jeder Eigen-

tumswohnung zunächst Herr A. zu 4/5 und Herr B. zu 1/5 Miteigentümer waren - führte ebenfalls zu keinem Rechtsträgerwechsel im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB, da eine Veränderung auf Vermieterseite aufgrund der Fortsetzung der Bruchteilsgemeinschaft am Wohnungseigentum nicht erfolgte (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 364).

43 cc) Aufgrund der nachfolgenden Veräußerung des 1/5-Miteigentumsanteils an der hier in Rede stehenden Wohnung durch Herrn B. an Herrn A. nach Begründung des Wohnungseigentums wurde letzterer zwar zum Alleineigentümer. Allein dieser Eigentumswechsel stellt jedoch - in Anbetracht des beschriebenen Schutzzwecks des § 577a BGB - noch keine Veräußerung an einen Erwerber im Sinne des § 577a Abs. 1 BGB dar. Denn entscheidend ist, ob sich infolge der Veräußerung des Wohnungseigentums die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung zu Lasten des Mieters erhöht hat. Dies war vorliegend nicht der Fall, da sich (auch) durch diesen Eigentumswechsel an der Vermieterstellung nichts geändert hat. Vielmehr ist Herr B. infolge der Übertragung seines Miteigentumsanteils nicht aus der Vermieterstellung ausgeschieden und demzufolge Herr A. nicht allein Vermieter geworden. Denn die Voraussetzungen des § 566 Abs. 1 BGB lagen nicht vor. Hiernach muss die Veräußerung an einen Dritten erfolgen, das heißt, der veräußernde Eigentümer und der Erwerber müssen personenverschieden sein, der Erwerber darf bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein (vgl. Senatsbeschluss vom 9. Januar 2019 - VIII ZB 26/17, NJW-RR 2019, 332 Rn. 10 mwN; aA Bayerisches Oberstes Landesgericht, NJW 1982, 451 unter II 3 b). Dies war wie ausgeführt nicht der Fall, da Herr A. bereits vor dem (Mit-)Eigentumserwerb Vermieter der Wohnung war.

44 dd) Nach alledem hätte - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sowohl des Herrn A. als auch

des Herrn B. in gleicher Weise vor wie nach der Veräußerung des 1/5-Miteigentumsanteils im Jahr 1997 erfolgen können. Denn auch ein Miteigentümer kann sich ohne Rücksicht auf seine quotielle Beteiligung am Grundstück auf Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen, da dieser nicht bei allen Mitgliedern einer vermietenden Bruchteilsgemeinschaft vorliegen muss, sondern es vielmehr genügt, wenn er bei einem Miteigentümer gegeben ist (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 366; Senatsurteile vom 23. November 2011 - VIII ZR 74/11, NJW-RR 2012, 237 Rn. 23; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 43; vom 2. September 2020 - VIII ZR 35/19, NJW 2021, 620 Rn. 12).

45 c) Damit hat sich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung mangels eines Rechtsträgerwechsels infolge der Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils im Jahr 1997 nicht zu Lasten der Mieter erhöht. Eine unter § 577a Abs. 1 BGB fallende Veräußerung erfolgte vielmehr erst mit dem Eigentumserwerb seitens der von M. O. GmbH durch deren - für den Fristbeginn maßgebliche (vgl. hierzu Senatsurteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 104/17, BGHZ 218, 162 Rn. 21) - Eintragung im Grundbuch am 17. Juni 2015, da diese zwar keinen Eigenbedarf hätte geltend machen, das Mietverhältnis aber gestützt auf eine Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) hätte beenden können. Die ab diesem Zeitpunkt laufende zehnjährige Kündigungsfrist, die für die Kläger nach ihrem Eigentumserwerb nicht neu begonnen hat (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 73), war bei Zugang der Eigenbedarfskündigung im Jahr 2018 noch nicht abgelaufen.

46 3. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, auch die in § 577a Abs. 1 BGB vorausgesetzte zeitliche Abfolge bezüglich der Überlassung der Wohnung und der anschließenden Bildung von Wohnungseigentum

lägen in der Person der Beklagten vor. Denn diese war bei Begründung des Wohnungseigentums (1997) lediglich Untermieterin (siehe dazu unter b). Zwar würde der in der Person der Schwester der Beklagten bestehende Kündigungsschutz aus § 577a Abs. 1, 2 BGB nach deren Tod auf die Beklagte übergehen, wenn das Mietverhältnis gemäß § 563a Abs. 1 BGB allein mit der Beklagten fortgesetzt worden wäre (siehe dazu unter c). Jedoch tragen die vom Berufungsgericht bisher getroffenen Feststellungen eine solche Sonderrechtsnachfolge der Beklagten nach § 563a Abs. 1 BGB nicht.

47 Gemäß § 577a Abs. 1 BGB genießt nur derjenige Mieter einen Kündigungsschutz, dem die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums - vorliegend im Jahr 1997 - bereits "überlassen" war. Eine Überlassung der Wohnräume im Sinne dieser Vorschrift liegt nur dann vor, wenn die Einräumung des Besitzes aufgrund eines Mietvertrags mit dem Bewohner erfolgt, so dass es nicht ausreicht, dass die Räume bei Begründung des Wohnungseigentums aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses genutzt wurden (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 1 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]).

48 a) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung nutzte die Beklagte die Wohnung nicht deswegen von Anfang an aufgrund eines (Haupt-)Mietvertrags, weil der zwischen der ursprünglichen Vermieterin und den Hauptmietern im Jahr 1985 geschlossene - die Beklagte lediglich als Untermieterin erwähnende - Mietvertrag ein solcher zugunsten Dritter wäre, insofern sie sich eigenständig gegenüber einem Vermieter auf die Kündigungssperrfrist aus § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen könnte. Denn anders als die Revisionserwiderung meint, liegen die Voraussetzungen eines Vertrags zugunsten der Beklagten (§ 328 Abs. 1 BGB) nicht vor.

49 aa) Die Revisionserwiderung geht insoweit noch zutreffend davon aus, dass durch eine Untervermietung zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter grundsätzlich keine vertraglichen Beziehungen bestehen (vgl. Senatsurteil vom 7. Dezember 1977 - VIII ZR 101/76, WM 1978, 222 unter III 1, insoweit in BGHZ 70, 79 nicht abgedruckt; BGH, Beschlüsse vom 21. April 1982 - VIII ARZ 16/81 [Rechtsentscheid], BGHZ 84, 90, 96; vom 20. März 1991 - VIII ARZ 6/90 [Rechtsentscheid], BGHZ 114, 96, 100; vom 17. Januar 2001 - XII ZB 194/99, NZM 2001, 286 unter II 1) und der Untermieter auch nicht in den Schutzbereich des Hauptmietvertrags einbezogen ist, weil ihm regelmäßig eigene vertragliche Ansprüche gegen den Hauptmieter zustehen (vgl. BGH, Urteile vom 15. Februar 1978 - VIII ZR 47/77, BGHZ 70, 327, 329 f.; vom 20. Dezember 1978 - VIII ZR 69/78, WM 1979, 307 unter 1 a; vom 6. November 2012 - VI ZR 174/11, NJW 2013, 1002 Rn. 9). Soweit die Revisionserwiderung dennoch sogar einen Vertrag zugunsten Dritter - der Beklagten - annimmt und darauf abstellt, diese sei bereits im Hauptmietvertrag aus dem Jahr 1985 namentlich als Untermieterin erwähnt mit der Folge einer Nutzungsberechtigung an den Mieträumen "gleichsam einem Vertrag zugunsten Dritter", wird verkannt, dass allein dieser Umstand das Vorliegen eines Vertrags zugunsten der Beklagten und damit einen eigenständigen Kündigungsschutz nicht trägt.

50 bb) Ob der Beklagten ein eigenes Forderungsrecht gegenüber den Klägern zusteht (§ 328 Abs. 1 BGB), in deren Folge sie sich auf die Beachtung der zehnjährigen Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen könnte, ist nach dem erkennbaren Willen der ursprünglich - im Jahr 1985 - Vertragsschließenden zu beurteilen (vgl. BGH, Urteil vom 16. Oktober 1990 - XI ZR 330/89, NJW 1991, 2209 unter I 2 a). Eine ausdrückliche Erklärung dahingehend, dass der Beklagten über ihre Stellung als Untermieterin hinaus eigene Rechte gegenüber der Hauptvermieterin eingeräumt werden sollten, enthält der Mietvertrag nicht.

51 cc) Auch aus den Umständen des Vertragsschlusses folgt eine derartige Rechtsposition der Beklagten nicht. Nach § 328 Abs. 2 BGB ist in Ermangelung einer besonderen Bestimmung aus den Umständen des Falls, insbesondere aus dem Zweck des Vertrags, zu entnehmen, ob der Dritte das Recht auf Leistung erwerben sollte. Ferner sind die Interessenlage der Parteien sowie die sonstigen Begleitumstände zu beachten, welche den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (vgl. BGH, Urteile vom 16. Oktober 1990 - XI ZR 330/89, aaO unter I 2 b; vom 14. November 2018 - VIII ZR 109/18, WuM 2019, 19 Rn. 19). Dabei liegt die Annahme, dass der Dritte einen selbständigen Anspruch erwerben soll, insbesondere dann nahe, wenn die Versprechensempfänger - hier die Hauptmieter - die Leistung lediglich im Interesse des Dritten - hier der Beklagten - verabredet haben (vgl. BGH, Urteil vom 16. Oktober 1990 - XI ZR 330/89, aaO).

52 Hiernach liegt ein Vertrag zugunsten der Beklagten nicht vor. Es fehlen jegliche Feststellungen zur Motivlage der Hauptvermieterin und der damaligen Mieter - der Schwester der Beklagten und Herrn C. - bei Abschluss des Mietvertrags im Jahr 1985. Dafür, dass letztere den Vertrag lediglich im Interesse der Beklagten geschlossen haben, ist weder etwas vorgetragen noch ersichtlich. Überangenen Sachvortrag zeigt die Revisionserwiderung nicht auf. Auch ihre Schlussfolgerung, wonach die Hauptvermieterin der Beklagten als bloße Untermieterin im Jahr 1985 "ersichtlich sich selbst gegenüber die Rechte einer Mieterin" habe einräumen wollen, wird durch die getroffenen Feststellungen nicht getragen. Für einen dahingehenden Willen der Hauptvermieterin mit der Folge, dass sie nicht nur Leistungsansprüchen der beiden Hauptmieter, sondern überdies auch der Beklagten ausgesetzt gewesen wäre, ist nichts ersichtlich.

53 b) Zu Unrecht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, der Beklagten sei die Wohnung bereits zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums

(1997) überlassen gewesen, weil sie seit Beginn des Mietverhältnisses (1985) dort gewohnt habe, so dass ein im Verlauf der Mietzeit zu Gunsten der Hauptmieter entstandener Kündigungsschutz von Anfang an "jedenfalls mittelbar" auch für sie gegolten habe.

54 Bei Begründung des Wohnungseigentums im Jahr 1997 nutzte die Beklagte die Wohnung als bloße Untermieterin. Als solche fällt sie aber nicht in den Schutzbereich des § 577a Abs. 1 BGB. Denn - wie ausgeführt - liegt eine Überlassung der Wohnräume im Sinne dieser Vorschrift nur dann vor, wenn die Einräumung des Besitzes aufgrund eines Hauptmietvertrags mit dem Bewohner erfolgt. An einem solchen fehlt es vorliegend, denn ein Untermieter steht grundsätzlich - so auch hier - in keiner vertraglichen Beziehung zum Hauptvermieter. Zudem genießt ein Untermieter - worauf die Revision zutreffend verweist - bei Beendigung des Hauptmietvertrags keinen Kündigungsschutz (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086 Rn. 36). Folglich greift die Kündigungsschutzvorschrift des § 577a Abs. 1, 2 BGB nicht zu seinen Gunsten ein (vgl. auch LG Frankfurt am Main, WuM 1997, 561; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 577a Rn. 15; BeckOK-Mietrecht/Bruns, Stand: 1. Mai 2022, § 577a BGB Rn. 5 und 8; BeckOK-BGB/Hannappel, Stand: 1. Mai 2022, § 577a Rn. 13).

55 Zwar verweist das Berufungsgericht zutreffend auf einen zunächst gegebenen faktischen "mittelbaren" Kündigungsschutz der Beklagten als Untermieterin, da diese solange nicht mit einem Verlust der Wohnung rechnen musste, wie das Mietverhältnis gegenüber den Hauptmietern - in deren Person die zeitlichen Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB vorlagen - nicht wirksam (nach § 573 Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB) gekündigt werden konnte. Hieraus kann jedoch, anders als das Berufungsgericht meint, keine eigenständige und dauerhafte Schutzposition der Beklagten als (ehemalige) Untermieterin nach § 577a Abs. 1 BGB hergeleitet

werden. Denn zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung im Jahr 2018 war die Schwester der Beklagten und ehemalige Hauptmieterin bereits verstorben und zudem die Beklagte keine Untermieterin mehr. Vielmehr wurde sie durch die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag im Jahr 2014 - neben ihrer Schwester - zur Hauptmieterin. Dieser rechtsgeschäftliche "Eintritt" in das Mietverhältnis erfolgte jedoch nach der Begründung des Wohnungseigentums, so dass die Beklagte selbst die zeitlichen Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB nicht erfüllte.

56 c) Zutreffend ist das Berufungsgericht jedoch davon ausgegangen, dass sich die Beklagte auf den in der Person ihrer Schwester entstandenen Kündigungsschutz aus § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen könnte, wenn sie aufgrund der Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 563a Abs. 1 BGB nach dem Tod ihrer Schwester insoweit in deren Rechtsstellung eingetreten wäre.

57 In der Person der Schwester der Beklagten lag die in § 577a Abs. 1 BGB vorausgesetzte zeitliche Abfolge vor, da ihr als (Haupt-)Mieterin die Wohnung aufgrund des Mietvertrags aus dem Jahr 1985 bereits "überlassen" war, als das Wohnungseigentum im Jahr 1997 begründet wurde. Infolge der "Zusatzvereinbarung" vom 28. Mai 2014 wurde die Beklagte neben ihrer Schwester zur Mitmieterin der Wohnung. Dies beachtend geht das Berufungsgericht im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend davon aus, dass der in der Person der Schwester angelegte Kündigungsschutz dann auf die Beklagte übergegangen wäre, wenn mit dieser das Mietverhältnis nach dem Tod der Schwester gemäß § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt worden wäre. Denn auch derjenige, der die Wohnung zunächst nicht als Hauptmieter bewohnte und in dessen Person damit die zeitlichen Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB - wie hier bei der Beklagten - nicht vorliegen, mit dem jedoch das Mietverhältnis nach dem Tod des Mitmieters gemäß § 563a Abs. 1 BGB allein fortgesetzt wird, kann sich auf den in der Person der bisherigen (Mit-)Mieterin entstandenen Kündigungsschutz nach § 577a Abs. 1

BGB berufen. Auf Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen kann ein derartiger Eintritt der Beklagten in die Rechtsstellung ihrer am 10. Juni 2015 verstorbenen Schwester jedoch nicht angenommen werden. Denn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563a Abs. 1 BGB mit einem Familienangehörigen (§ 563 Abs. 2 Satz 2 BGB) als Mitmieter setzt voraus, dass dieser mit dem verstorbenen Mitmieter in der Wohnung einen gemeinsamen Haushalt geführt haben muss. Hierzu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

58 aa) Sind mehrere Personen Mieter einer Wohnung und liegen in der Person eines Mitmieters die Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB vor, war diesem also - wie der Schwester der Beklagten - die Wohnung bereits "überlassen", als das Wohnungseigentum begründet wurde, wirkt dieser Kündigungsschutz auch zugunsten eines anderen Mitmieters, mit dem das Mietverhältnis nach § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt wird.

59 (1) Der Senat hat bereits entschieden, dass der nach § 569a BGB aF (heute: § 563 Abs. 1, 2 BGB) mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintretende Ehegatte, Lebenspartner beziehungsweise Familienangehörige auch bezüglich der Kündigungssperrfrist, die der Vermieter für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 577a Abs. 1, 2 BGB zu beachten hat, in die Rechtsposition des verstorbenen Mieters eintritt, mithin der durch die Bildung des Wohnungseigentums zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters bereits angelegte Kündigungsschutz auf den Eintretenden übergeht (vgl. hierzu Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 2 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]). Die hierfür maßgeblichen Erwägungen gelten in vergleichbarer Weise auch im - vorliegend in Betracht kommenden - Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem bisherigen Mitmieter nach § 563a Abs. 1 BGB.

60 Denn die Wirkungen eines Eintritts nach § 563 Abs. 1, 2 BGB einerseits und die einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563a Abs. 1 BGB andererseits sind vergleichbar. Ebenso wie der Familienangehörige (§ 563 BGB) grundsätzlich in vollem Umfang in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters eintritt und das Mietverhältnis unverändert fortsetzt (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, aaO unter II 2 a), liegt auch im Fall des § 563a Abs. 1 BGB eine gesetzliche Sonderrechtsnachfolge in den "Anteil" des Verstorbenen vor (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 62; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 563a Rn. 1; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 563a Rn. 10) und setzt der überlebende Mitmieter das Mietverhältnis insoweit zu denselben Bedingungen und mit demselben Inhalt fort, wie sie zuvor zwischen dem Verstorbenen und dem Vermieter gegolten haben (vgl. BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand: 1. April 2022, § 563a Rn. 5).

61 Zudem verfolgen die § 563 BGB und § 563a BGB vergleichbare Zwecke. Beide dienen entsprechend den Zielen des sozialen Mietrechts dem Bestandschutz von Mietverhältnissen über Wohnraum (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, aaO unter II 2 c aa; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 13. Januar 1993 - VIII ARZ 6/92, BGHZ 121, 116, 119; jeweils zu § 569a Abs. 2 BGB aF). Auch im Fall des § 563a Abs. 1 BGB soll der dem verstorbenen Mieter im Sinne des § 563 Abs. 1, 2 BGB nahe stehenden Person die Wohnung unabhängig davon, ob sie Erbe des Verstorbenen (§ 564, § 1922 Abs. 1 BGB) ist oder nicht, allein erhalten bleiben (vgl. BGH, Beschluss vom 30. April 2020 - I ZB 61/19, BGHZ 225, 252 Rn. 29; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 3; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 1).

62 (2) Außerdem spricht - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - für einen Übergang des in der Person des verstorbenen Mieters angelegten Kündigungsschutzes aus § 577a Abs. 1, 2 BGB auf den überlebenden Mitmieter

(§ 563a Abs. 1 BGB) der zuvor für diesen bestehende faktische Kündigungsschutz.

63

Nachdem die Beklagte aufgrund der Vereinbarung mit der damaligen Vermieterin im Jahr 2014 zur Mitmieterin wurde, wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durch einen Erwerber des Wohnungseigentums nach § 577a Abs. 1 BGB vor Ablauf der Sperrfrist nicht wirksam gewesen. Zwar lagen in der Person der Beklagten, wie ausgeführt, die zeitlichen Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB nicht vor, denn das Wohnungseigentum war bereits begründet worden, bevor sie in die Stellung als (Haupt-)Mieterin einrückte. Jedoch war der Kündigungsschutz aus § 577a Abs. 1, 2 BGB bei der Schwester der Beklagten, welcher die Wohnung aufgrund des Mietvertrags aus dem Jahr 1985 überlassen war, bereits angelegt. Da das Mietverhältnis aber nur gegenüber allen Mietern einheitlich gekündigt werden kann, mithin der Mietvertrag nur dann beendet wird, wenn die Kündigung jedem einzelnen Mieter gegenüber wirksam ist (vgl. Senatsurteile vom 26. November 1957 - VIII ZR 92/57, BGHZ 26, 102, 103; vom 28. Juni 2000 - VIII ZR 240/99, BGHZ 144, 370, 379; vom 16. März 2005 - VIII ZR 14/04, NJW 2005, 1715 unter 1; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 22), jedoch eine solche - hier allein in Rede stehende - Eigenbedarfskündigung gegenüber der Schwester der Beklagten nach § 577a Abs. 1, 2 BGB für die Dauer von zehn Jahren ausgeschlossen gewesen wäre, war auch die Beklagte vor einem Verlust der Wohnung geschützt. Es ist - ebenso wie im Fall des § 563 BGB (vgl. hierzu Senatsurteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 2 c aa) - kein Grund dafür ersichtlich, warum der "zufällige Umstand" des Todes eines der beiden Mitmieter dem Vermieter nunmehr den Vorteil einer Eigenbedarfskündigung ohne Beachtung der Wartefrist verschaffen sollte.

64 bb) Nach Vorstehendem wäre die Beklagte somit dann nach § 577a Abs. 1, 2 BGB geschützt, wenn nach dem Tod ihrer Schwester das Mietverhältnis allein mit ihr fortgesetzt worden wäre (§ 563a Abs. 1 BGB).

65 (1) Anders als das Berufungsgericht meint, liegen die Voraussetzungen hierfür nach den bisher getroffenen Feststellungen jedoch nicht vor. Denn die Fortsetzung mit dem überlebenden Mitmieter nach § 563a Abs. 1 BGB setzt ebenso wie der Eintritt eines Familienangehörigen nach § 563 Abs. 2 Satz 2 BGB voraus, dass der Eintretende mit dem Verstorbenen - noch bis zum Tod des bisherigen (Mit-)Mieters - einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung geführt hat. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 563a Abs. 1 BGB, wonach "mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter" gewesen sein müssen, und aus § 563 BGB, der ausdrücklich "einen gemeinsamen Hausstand" zwischen dem Verstorbenen und dem Eintretenden verlangt (vgl. MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 563a Rn. 9; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 15. Aufl., § 563a BGB Rn. 2; BeckOK-Mietrecht/Theesfeld, Stand: 1. Mai 2022, § 563a Rn. 3; BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand: 1. April 2022, § 563a Rn. 4; vgl. auch BGH, Beschluss vom 30. April 2020 - I ZB 61/19, BGHZ 225, 252 Rn. 29).

66 (2) Ein gemeinsamer Hausstand wird dann geführt, wenn über das gemeinsame Wohnen in derselben Wohnung hinaus ein in gewisser Weise arbeitsteiliges Zusammenwirken der Familienangehörigen bei der Lebensführung in Bezug auf die typischerweise in einem Haus anfallenden Verrichtungen vorliegt, mithin in der Wohnung ein gemeinsamer Lebensmittelpunkt besteht (vgl. MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 563 Rn. 16; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 563 Rn. 15; BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand: 1. April 2022, § 563 Rn. 8 f.; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 15. Aufl., § 563 BGB Rn. 38 f.). Diese gemeinsame Haushaltsführung kann unter Umständen auch dann vorliegen, wenn einer der Mitmieter mehrere Hausstände unterhält, und darf im Zeitpunkt

des Todes des (Mit-)Mieters noch nicht beendet gewesen sein (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 38, 41; BeckOGK-BGB/Wendtland, aaO Rn. 13).

67 (3) Zwar sind an das Vorliegen dieser Voraussetzungen keine überspannten Anforderungen zu stellen (vgl. Senatsurteil vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 25/14, NJW 2015, 473 Rn. 30). Jedoch hat das Berufungsgericht keine Feststellungen zur Wohn- und Lebenssituation der Beklagten und ihrer Schwester bezüglich der von beiden gemieteten Wohnung getroffen, so dass - derzeit - nicht von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten nach § 563a Abs. 1 BGB und damit vom Vorliegen der Kündigungsschutzvoraussetzungen des § 577a Abs. 1, 2 BGB in ihrer Person ausgegangen werden kann.

68 Auch aus den übrigen festgestellten Umständen kann weder auf eine gemeinsame Haushaltsführung der Beklagten mit ihrer verstorbenen Schwester in der gemieteten Wohnung noch auf deren Fehlen geschlossen werden. Aus den seitens des Berufungsgerichts in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts ergibt sich allein, dass die Schwester der Beklagten mit ihrem Ehemann eine Dienstwohnung auf N. bewohnt und nur für mehrere Monate die hier in Rede stehende Wohnung gemeinsam mit ihrem Ehemann genutzt habe. Demgegenüber fehlen Feststellungen zu der Haushaltsführung im Verhältnis der Beklagten und ihrer verstorbenen Schwester. Solche Feststellungen sind nach dem Vorstehenden nicht deswegen entbehrlich, weil die Schwester sich nur zeitweise in Berlin aufgehalten hat.

III.

69

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die Beklagte in der gemieteten Wohnung mit ihrer Schwester zum Zeitpunkt deren Ablebens (noch) einen gemeinsamen Hausstand geführt hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Fetzer

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 17.03.2020 - 203 C 324/19 -

LG Berlin, Entscheidung vom 11.11.2020 - 64 S 80/20 -