

Ein Fall aus der Bergmannssiedlung Bochum: Lebenslanges Wohnrecht des Mieters auch bei Verkauf des Hauses – ein fast historischer Sachverhalt mit sehr lesenswerter rechtlicher Würdigung

BGH, Urteil vom 14. November 2018 – VIII ZR 109/18¹

Wenn man in der Schule gut aufgepasst und in den letzten Wochen die Nachrichten verfolgt hat, weiß man, dass der Bergbau in Nordrhein-Westfalen lange Zeit der Wirtschaftsfaktor Nr.1 war und das Leben der Bevölkerung dort mehr geprägt hat als alles andere. Zu diesem Bild gehörten auch die sog. Bergmannssiedlungen, eine Art des sozialen Wohnungsbaus, der seiner Zeit im übrigen Deutschland weit voraus war. Dass die Folgen dieses Phänomens bis in die Gegenwart lebendig sind und im 21. Jahrhundert dem Bundesgerichtshof Anlass für eine in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bemerkenswerte und sehr lesenswerte Entscheidung gegeben haben, war dennoch nicht unbedingt zu erwarten.

Der Fall:

Die Mieter, ein älteres Ehepaar, bewohnen seit 1981 die Erdgeschosswohnung eines Siedlungshauses mit zwei Wohnungen. Der Ehemann hat als ehemaliger Bergmann einen sog. Bergmannversorgungsschein. Die Vermieter, die die Wohnung im ersten OG bewohnen, erwarben im Jahr 2012 das Haus von der Stadt Bochum. Der umfangreiche notarielle Kaufvertrag enthält u.a. folgende Regelung:

„...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....“

Für den Fall, dass die Käufer das Mietverhältnis (unberechtigt) kündigen würden, ist u.a. ein Rückkaufsrecht der Stadt Bochum vereinbart. Bei einem etwaigen Weiterverkauf des Anwesens an einen Dritten ist der Erwerber zur Weitergabe sämtlicher Verpflichtungen an den neuen Erwerber verpflichtet.

Im Februar 2015 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis unter Bezugnahme auf die erleichterte Kündigung eines Mietverhältnisses in einem vom Vermieter bewohnten Zweifamilienhaus (§ 573a BGB). Die Mieter widersprachen der Kündigung unter Hinweis auf ihr lebenslanges Wohnrecht. Amts- und Landgericht haben die Räumungs- und Herausgabeklage der Vermieter mit eingehender Begründung abgewiesen.

¹ Grundeigentum 2018, 1592 = WuM 2019, 19 (Stand 15. März 2019)

Die Entscheidung:

Der BGH hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieter zurückgewiesen. Die Begründung liest sich wie ein Lehrbuch (im positiven Sinne).

(1) *Der zentrale Ausgangspunkt: Kaufvertrag mit Klausel über lebenslanges Wohnrecht der Mieter als Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB).*

Die Erwägungen des BGH beginnen mit der zentralen Aussage, dass die Kündigung der Vermieter unwirksam ist, weil es sich bei der Klausel über das lebenslange Wohnrecht der Mieter um einen *echten Vertrag zugunsten Dritter* handelt, der *den Mietern eigene Rechte einräumt* und sowohl die „einfache“ Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) als auch die erleichterte Kündigung des Mietverhältnisses in einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus nach der Spezialvorschrift des § 573a BGB ausschließt.

Nicht weniger bedeutsam ist die anschließende zweite Aussage: Dieses Ergebnis gilt *unabhängig davon, ob* es sich bei den Bestimmungen in dem Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 zwischen der Stadt Bochum und den Vermietern um eine *Individualvereinbarung oder um Allgemeine Geschäftsbedingungen* handelt.² Dabei geht es sich nicht etwa um eine rein akademische Frage; vielmehr hängt von ihrer Beantwortung die revisionsrechtliche Überprüfung der vom Berufungsgericht vorgenommenen tatrichterlichen Auslegung ab.

(2) *Erste Alternative: Der notarielle Kaufvertrag als Individualvereinbarung*

(a) *Auslegung einer Individualvereinbarung – Grundsätze*

Die *Auslegung einer Individualvereinbarung*, also des „Normalfalls“ einer Willenserklärung, ist *zunächst eine dem Tatrichter obliegende Aufgabe*. Das Revisionsgericht kann sie nur eingeschränkt überprüfen, nämlich darauf, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder ob die Auslegung auf von der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht.³ Diese Grundsätze setzt der BGH sodann Schritt für Schritt und in einer sehr überzeugenden Begründung um.

Ausgangspunkt einer jeden Auslegung (§§ 133, 157 BGB) – auch für Allgemeine Geschäftsbedingungen – ist zunächst der *Wortlaut* einer Vereinbarung und der diesem zu entnehmende *objektive Parteiwille*, darüber hinaus insbesondere *der mit der Vereinbarung verfolgte Zweck, die Interessenlage der Parteien und sonstige relevante Begleitumstände*.⁴

(b) *Die Auslegung der Klausel „lebenslanges Wohnrecht“ im Kaufvertrag vom 4. Juli 2012*

Diesen Grundsätzen entspricht die Auslegung der Klausel „lebenslanges Wohnrecht“ in § 2 b) Abs. 4 des Kaufvertrages vom 4. Juli 2012 durch das Berufungsgericht.

² Rn. 17

³ Rn. 18 m.w.Nachw.

⁴ Rn. 19

(aa) *Eindeutiger Wortlaut „lebenslanges Wohnrecht“*

Bereits der (eindeutige) Wortlaut der Klausel („lebenslanges Wohnrecht“) deutet darauf hin, dass den Mietern eine gesicherte Rechtsposition auch gegenüber den jetzigen Vermietern als Käufer eingeräumt werden sollte – vorbehaltlich lediglich eines eigenen „Fehlverhaltens“ der Mieter.⁵

(bb) *Objektiver Parteiwille und Zweck der Regelung; Schutz der Mieter*

Auch der Anlass und „Hintergrund“ der Regelung sprechen dafür, dass mit ihr eine *Absicherung der Mieter durch eine unmittelbare Wirkung des Kündigungsausschlusses* gegenüber den Vermietern gewollt war: die *hohe Schutzbedürftigkeit der Mieter* auf Grund der langen Dauer des Mietverhältnisses (seit 1981), des sog. Bergmannversorgungsscheins für den Ehemann sowie die (soziale) *Verantwortung der Stadt Bochum* als kommunaler Eigentümer und Veräußerer.

Der Einwand des Vermieters, dass der Mietvertrag selbst ein lebenslanges Wohnrecht der Mieter nicht vorsieht und die Klausel in § 2 b) Abs.4 des Kaufvertrages deshalb widersprüchlich oder wegen „Perplexität“ unwirksam sei, greift nicht durch. Bei „verständiger Betrachtung“ bestehe kein Zweifel, dass mit dieser Regelung das lebenslange Wohnrecht der Mieter und dessen Übernahme durch den Käufer *im Rahmen der Übergangs des Mietverhältnisses* festgelegt werden sollte, wofür auch der (ausdrückliche) Ausschluss einer ordentlichen Kündigung durch die Käufer als Vermieter spricht.⁶

(cc) *Zusätzliche Absicherung des Wohnrechts durch Rückkaufsrecht der Stadt Bochum und „Weitergabeverpflichtung“ des Erwerbers (Vermieters)*

„Erst recht“ gilt dies entgegen der Auffassung der Vermieter im Hinblick auf das – durch eine im Grundbuch einzutragende Rückauflassungsvormerkung abgesicherte – *Wiederkaufsrecht der Stadt Bochum*, den Hinweis auf das gesetzliche Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) der Stadt sowie die Verpflichtung des Vermieters, bei einer etwaigen Weiterveräußerung des Anwesens jene Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger (dies wiederum verstärkt durch die Verpflichtung zur [abermaligen] Weitergabe jener Pflichten) aufzuerlegen.

(dd) *Ergebnis: Wohnrechtsklausel als Vertrag zugunsten Dritter*

Diese Argumente und Erwägungen fasst der BGH schließlich dahin zusammen, dass die Mieter mit der Wohnrechtsklausel ein *unmittelbares Recht gegen den Vermieter* erwerben sollten, es sich mithin um einen *echten Vertrag zugunsten Dritter i.S.d. § 328 BGB* handelt – wobei er als zusätzliches, aber eher schon entbehrliches Argument noch die Bemerkung anfügt, dass den Erwerbern bei einem Verstoß gegen die (vertraglichen) Mieterschutzbestimmungen und einem dadurch veranlassten Wiederkaufsrecht der Stadt Bochum erhebli-

⁵ Rn. 21

⁶ Rn. 22, 23

che Folgekosten drohten – im Klartext. alle dadurch verursachten Kosten von ihnen zu tragen wären.⁷

Der Hinweis der Vermieter, das vom Berufungsgericht angenommene (und vom BGH bejahete) Argument der besonderen Schutzbedürftigkeit greife nicht durch, weil die Mieter schon durch die allgemeinen Regeln des Mietrechts, etwa § 573 BGB, hinreichend geschützt seien, ist unbegründet; denn mit dem Kaufvertrag, konkret also der Klausel in § 2 b) Abs.4 sollte den Mietern gerade *ein über § 573 BGB hinausgehender Schutz* gewährt werden.

(ee) Eine letzte Frage: Ausschluss der erleichterten Kündigung gem. § 573a BGB?

Das Berufungsgericht hat der Klausel in § 2 b) Abs.4 des Kaufvertrages zu Recht auch entnommen, dass damit auch die erleichterte Kündigung eines Mietverhältnisses über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus ausgeschlossen sein sollte. Zwar ist dieser Fall im Kaufvertrag nicht ausdrücklich genannt. Das ist jedoch „unschädlich“, weil es sich bei den eigens ausgeschlossenen Kündigungstatbeständen des Eigenbedarfs und der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB) lediglich um eine *beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung* handelt, wie sich aus der Formulierung „*insbesondere*“ ergibt. Fast noch wichtiger ist in diesem Zusammenhang die ausdrückliche, jeden Zweifel ausschließende vertragliche Regelung, dass „lediglich eine Kündigung wegen der erheblichen Verletzung der dem Mieter obliegenden vertraglichen Verpflichtungen“ möglich sein soll.⁸

(3) Die andere Alternative: Die Wohnrechtsklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung

Ob sich die Klausel des § 2 b) Abs.4 nicht nur in diesem konkreten Kaufvertrag, sondern in gleicher oder ähnlicher Form auch in anderen Verträgen der Stadt Bochum findet, ist in den Vorinstanzen offensichtlich nicht festgestellt worden. Dennoch bestand für den BGH im Hinblick auf zwei Rügen der Revision Anlass, die Klausel auch unter den besonderen rechtlichen Gesichtspunkten einer Allgemeinen Geschäftsbedingung zu prüfen. Ein anderes Ergebnis erbringt diese Prüfung anhand der Kriterien der *Auslegung nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn einer Allgemeinen Geschäftsbedingung, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden*, jedoch nicht.

(a) Keine überraschende Klausel (§ 305c Abs. 1 BGB)

Von einer überraschenden Klausel kann, wie der Senat kurz und bündig bemerkt, „von vornherein keine Rede sein.“⁹ Noch relativ zurückhaltend formuliert er an dieser Stelle, nach dem „Gesamtzusammenhang“ könne es den Vermietern (als Käufer des Anwesens) nicht verborgen geblieben sein, dass es der Stadt Bochum darum ging, die langjährigen Mieter für deren

⁷ Rn. 26

⁸ Rn. 28

⁹ Rn. 31

Lebenszeit gegen eine ordentliche, nicht auf Vertragsverletzungen gestützte ordentliche Kündigung abzusichern. Mit einer Regelung wie in § 2 b) Abs. 4 und 5 des notariellen Kaufvertrages mussten sie deshalb rechnen.

(b) *Keine unklare oder unausgewogene Klausel (§ 307 Abs. 1 BGB)*

(aa) *Vorweg: Wohnrechtsklausel ist keine von der Inhaltskontrolle ausgenommene („autonome“) Leistungsbeschreibung*

Bei der Wohnrechtsklausel handelt es sich, wie der BGH zunächst klarstellt, *nicht um eine sog. Leistungsbeschreibung („essentialium negotii“)*, die nach st. BGH-Rechtsprechung nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 und 2 BGB unterliegt. Zu einer derartigen Leistungsbeschreibung gehören bei einem Kaufvertrag die *Angaben über die Vertragsparteien, den Kaufgegenstand und den Kaufpreis, nicht jedoch Klauseln, die das Hauptleistungsversprechen – hier also die Übertragung des Grundeigentums – lediglich einschränken, verändern, modifizieren oder näher ausgestalten.*¹⁰

(bb) *Inhaltskontrolle: Wohnrechtsklausel weder unklar noch unausgewogen*

Bedenken wegen einer unklaren Formulierung (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) sind von vornherein auszuschließen. Irgendwelche Zweifel an dem Zweck der Klausel, mit dem lebenslangen Wohnrecht einen unmittelbaren Schutz der Mieter gegen eine ordentliche, nicht auf Vertragsverletzungen der Mieter gestützte Kündigung zu gewährleisten, bestehen nicht.¹¹

Die Klausel ist auch nicht inhaltlich unausgewogen i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der weitgehende Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Lebenszeit der Mieter schränkt zwar die Nutzungsmöglichkeiten der Erwerber (Vermieter) ein; eine unzulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild oder eine Gefährdung des Vertragszwecks des Kaufvertrages (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB) liegt darin jedoch nicht.¹² Diese recht konzentrierte Aussage rundet der BGH im Anschluss an die Begründung des Berufungsurteils mit der überzeugenden, fast schon grundsätzlichen Bemerkung zur Inhaltskontrolle nach der Generalklausel des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ab, dass – so wörtlich –

*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.*¹³

Dem bleibt nichts hinzuzufügen.

¹⁰ Rn. 33 ff

¹¹ Rn. 36

¹² Rn. 38

¹³ Rn. 39

Der Leitsatz lautet:

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.

Anmerkungen:

Das Urteil betrifft sicher keinen alltäglichen Fall; bemerkenswert ist es dennoch wegen seiner Ausführungen zu der Rechtsfigur des Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) und der zweifachen Prüfung der Wohnrechtsklausel – sowohl unter dem Gesichtspunkt einer Individualvereinbarung als auch nach den für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Maßstäben. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass bereits das Berufungsgericht (LG Bochum) sich eingehend mit diesen Komplexen befasst und sie durchgehend zutreffend beantwortet hat.¹⁴

1) *Der Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)*

Zu der Rechtsfigur des Vertrages zugunsten Dritter bleibt lediglich ergänzend anzumerken: Eine ausdrückliche Regelung über das Recht der Mieter, von dem Erwerber die Kündigung des Mietverhältnisses zu unterlassen, enthält der Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 weder in dem umfangreichen, im Tatbestand¹⁵ wörtlich wiedergegebenen Absatz (4) noch an anderer Stelle. Deshalb kommt es hier auf die Auslegung dieses Vertragstextes anhand des § 328 Abs. 2 BGB an. Danach ist „*in Ermangelung einer besonderen Bestimmung (...) aus den Umständen, insbesondere aus dem Zwecke des Vertrages zu entnehmen, ob der Dritte das Recht erwerben (...) soll.*“ Diese Frage konnte sowohl nach dem Wortlaut der Wohnrechtsklausel – einschließlich der detaillierten Regelungen über die Rechtsfolgen eines etwaigen Verstoßes des Käufers gegen diese Klausel – als auch nach dem Gesamtzusammenhang nur bejaht werden. Noch klarer konnte der Zweck der Klausel, den Mietern einen starken, unmittelbar wirkenden Schutz gegenüber den Erwerbern sicherzustellen, kaum formuliert werden.

Denkbar wäre mithin im vorliegenden Fall auch ein *Verfahren mit umgekehrter Rollenverteilung* gewesen, also einer *Klage der Mieter gegen die Erwerber/Vermieter* mit dem Antrag, die Kündigung nach § 573a BGB (oder aus einem der anderen im Vertrag ausgeschlossenen Kündigungstatbestände) zu unterlassen, wie der BGH dies auch im Leitsatz formuliert hat.

¹⁴ Rn. 7 – 15

¹⁵ Rn. 2

Auf die zutreffende Erwägung des Berufungsgerichts, bei der Wohnrechtsklausel handele es sich nicht lediglich um einen sog. Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte¹⁶ (der bei der Verletzung einer Bestimmung lediglich einen Schadensersatzanspruch, aber keinen Unterlassungsanspruch des Dritten auslöst), geht der BGH nicht näher ein. Dass er dennoch auch insoweit die Gründe des Berufungsurteils uneingeschränkt billigt, steht angesichts seiner Ausführungen zu § 328 BGB, insbesondere der Bezeichnung als „echter“ Vertrag zugunsten Dritter¹⁷ außer Zweifel.

2) Die Auslegung der Wohnrechtsklausel als Individualvereinbarung – eine offene Frage

Die geradezu schulmäßige Auslegung der Wohnrechtsklausel durch den BGH ist schon für sich ein Grund für die Lektüre des Urteils.¹⁸ Anzumerken bleibt nur Folgendes:

Der Wortlaut des ersten Absatzes in § 2 b) Abs. 4 des Kaufvertrages lässt an Klarheit und Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig; ergänzt und verstärkt wird der sich daraus ergebende Zweck durch die unmittelbar anschließenden Regelungen über die Folgen eines etwaigen Verstoßes der Erwerber als Vermieter gegen den Kündigungsausschluss. Eine Anmerkung ist lediglich insoweit angebracht, als der BGH bei der Auslegung der Klausel auf die *hohe Schutzbedürftigkeit der Mieter* verweist, „die sich zusätzlich daraus ergibt, dass dem Beklagten zu 2) ein *Bergmannsversorgungsschein* erteilt ist“.¹⁹ Unter dem Gesichtspunkt des *Parteiwillens der Vertragsparteien* als Auslegungskriterium dürfte dieser Umstand m.E. allerdings nur dann berücksichtigt werden, wenn er (auch) den Erwerbern bekannt war. Ob dies der Fall ist, lässt sich weder den wiedergegebenen Gründen des Berufungsurteils²⁰ noch einer anderen Stelle des BGH-Urteils entnehmen.

3) Die Auslegung der Wohnrechtsklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung und zulässige Inhaltskontrolle; Kündigungsausschluss ist keine „Leistungsbeschreibung“

Wichtig erscheint in diesem Komplex vor allem die Abgrenzung zwischen einer – der Inhaltskontrolle am Maßstab der §§ 305c, 307 BGB nicht unterliegenden – sog. Leistungsbeschreibung und dem weiteren Vertragsinhalt. Der *Begriff der Leistungsbeschreibung* ist, insbesondere im Hinblick auf den Schutzzweck der §§ 305 ff BGB, *eng auszulegen* und auf die *Angaben über die Vertragsparteien, den Kaufgegenstand und den Kaufpreis* zu beschränken. Dazu zählt die hier zu beurteilende Wohnrechtsklausel mit der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens durch die Erwerber infolge der stark eingeschränkten Möglichkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses *nicht*, unterliegt also der Inhaltskontrolle nach den allgemeinen Maßstäben der Klarheit und Verneinung einer inhaltlichen Unausgewogenheit.

¹⁶ Rn. 11

¹⁷ Rn. 26 und Leitsatz

¹⁸ Rn. 18, 19 ff

¹⁹ Rn. 22

²⁰ Rn. 9

4) Kündigung nach 30 Jahren Mietdauer (§ 544 BGB)?

a) Grundsätzliche Anwendbarkeit des § 544 BGB und Kündigungsmöglichkeit der Vermieter

Vor nicht allzu langer Zeit hatte der VIII. Senat des BGH einen Fall zu entscheiden, in dem es u.a. um die Wirksamkeit eines unbefristeten, „ewigen“ Kündigungsverzichts ging.²¹ Der Senat hat damals eine solche Regelung als *Individualvereinbarung* als grundsätzlich unbedenklich und wirksam angesehen, allerdings die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung nach 30 Jahren in entsprechender Anwendung des § 544 BGB, wie sie in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum allgemein bejaht wird, nicht generell ausgeschlossen. Eine Entscheidung dieser speziellen Frage hatte sich in jenem Fall erübrigt, weil das Mietverhältnis erst zwei Jahre bestanden hatte.

In dem Urteil vom 14. November 2018 hätte man gerne auch zu dieser, sich mehr oder weniger aufdrängenden Rechtsfrage etwas gelesen.

In diesem Fall besteht das Mietverhältnis seit 1981, im Zeitpunkt der im Februar 2015 erklärten Kündigung also immerhin seit rd. 34 Jahren. Der Ausschluss der Kündigung nach § 544 Satz 2 BGB – Mietverhältnis auf Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters – würde hier nicht eingreifen, weil der (ursprüngliche) Mietvertrag keine derartige Lebenszeit-Klausel enthält.²² Infolgedessen wäre die Kündigung durch die Erwerber an sich möglich, weil die 30-Jahre-Frist des § 544 Satz 1 BGB nicht mit dem Eintritt der Erwerber in das Mietverhältnis (§ 566 BGB) im Jahr 2015, sondern *bereits mit der Überlassung der Wohnung an die Mieter im Jahr 1981 zu laufen begonnen hat*.²³

b) Ergebnis: Ausschluss der Kündigung erst durch die Wohnrechtsklausel des Kaufvertrages

Entscheidend war unter diesen Umständen tatsächlich, wie in allen drei Instanzen angenommen, dass (erst) in dem Kaufvertrag vom 4. Juli 2012 das lebenslange Wohnrecht der Mieter in der Rechtsform eines Vertrages zugunsten Dritter unmissverständlich und wirksam vereinbart worden und damit die Kündigung nach § 573a BGB ausgeschlossen war.

²¹ Beschluss vom 8. Mai 2018 – VIII ZR 200/17, WuM 2018, 437 = Grundeigentum 2018, 820 = NJW-RR 2018, 843 = NZM 2018, 556 = ZMR 2018, 745 – hier bereits besprochen

²² Rn. 23

²³ BGH, Urteil v. 15. Oktober 2014 – XII ZR 163, 12, BGHZ 202, 354, Rn. 16; Schmidt-Futterer/ *Lammel*, MietR, 13. Aufl., § 544 Rn. 15