

## Miet- und Immobilienrecht – Kündigung durch Wohnungserwerber

Selbst wenn der Erwerber eines mit einem Zweiparteienhauses bebauten Grundstücks eine Wohnung in dem Objekt bereits bezogen hat, steht ihm kein persönliches Kündigungsrecht gem. § 573a Abs. 1 BGB gegenüber dem Mieter der zweiten Wohnung zu. Dies gilt, solange der Erwerb nicht durch Eigentumsumschreibung im Grundbuch vollzogen wurde. Dies ist selbst dann der Fall, wenn Nutzen- und Lasten des Objekts auf den Erwerber bereits übergegangen sind und der Veräußerer den Erwerber zum Ausspruch einer solchen Kündigung ermächtigt hat.

(Leitsatz des Bearbeiters)

**LG Krefeld, Urteil vom 15.10.2025, 2 S 14/25**

### Problemstellung

Bei dem Erwerb von Wohnhäusern stellt sich für den Erwerber die Frage, ab welchem Zeitpunkt er persönlich bezogene Kündigungen gegenüber Mietern des erworbenen Objekts wie z. B. aufgrund Eigenbedarfs oder, wie in dem vorliegenden Fall, aufgrund einer Kündigungserleichterung im selbstbewohnten Zweiparteienhaus gem. § 573a Abs. 1 BGB wirksam aussprechen kann. Tatsächlich verhält es sich nach der überwiegenden Rechtsauffassung so, dass der Erwerber erst mit einer vollzogenen Eigentumsumschreibung im Grundbuch in die Vermieterstellung gem. § 566 Abs. 1 BGB einrückt und eben erst ab diesem Zeitpunkt eigene Kündigungsrechte gegenüber dem Mieter geltend machen kann. Aufgrund dieser Rechtslage wird oftmals versucht, durch besondere Regelungen im Kaufvertrag vorzeitige Kündigungsrechte des Erwerbers bereits vor dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung zu schaffen. Der vom Landgericht Krefeld entschiedene Fall gibt Gelegenheit, die hierzu bislang geltenden Rechtsgrundsätze nochmals darzustellen.

### Entscheidung

Die Kläger sind Erwerber eines Zweiparteienhauses. Die Wohnung in der ersten Etage hatten die veräußernden Voreigentümer an den Beklagten mit Mietvertrag vom 18.02.2017 vermietet. In dem notariellen Kaufvertrag vereinbarten die Voreigentümer mit den Klägern, dass mit Nutzen- und Lastenübergang infolge Kaufpreiszahlung auch das mit dem Beklagten abgeschlossene Mietverhältnis von den Klägern übernommen wird. Zudem wurden die Kläger in dem Kaufvertrag ermächtigt, mietvertragliche Kündigungen auszusprechen. Nach dem Nutzen- und Lastenübergang erhielt der Beklagte am 25.03.2024 von den Voreigentümern die Mitteilung, dass die Mietzahlungen zukünftig an die Kläger als neuer Eigentümer zu entrichten sind, was so auch geschah. Zugleich hatten die Kläger die Erdgeschosswohnung anstelle der Voreigentümer bezogen. Unmittelbar nach diesem Einzug, allerdings noch vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, sprachen die Kläger gegenüber dem Beklagten am 02.05.2024 eine erleichterte Kündigung gem. § 573a Abs. 1 BGB aus und verklagten den Beklagten nachfolgend auf Räumung. Eine weitere Kündigung, ebenfalls auf § 573a Abs. 1 BGB gestützt, erfolgte am 28.04.2025 schriftsätzlich in dem gerichtlich geführten Räumungsrechtsstreit. Zu diesem Zeitpunkt war die Eigentumsumschreibung zwar im Grundbuch erfolgt. Das Gericht verabsäumte es aber, diesen Schriftsatz dem Beklagten zuzuleiten.

Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage erstinstanzlich noch stattgegeben. Zur Begründung führte das Amtsgericht aus, dass es für die Annahme einer Vermietereigenschaft im Sinne einer Kün-



## Rechtsprechung KOMPAKT

### Unsere Kommentatoren



**Benoit Spang,**  
ist Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht. Er hat den Fachanwaltslehrgang Miet- und WEG-Recht abgeschlossen und ist Mit-Autor im juris Praxiskommentar zum WEG-Recht. (BS)



**Dr. Gerald Kallenborn**  
ist Inhaber der Kanzlei Kallenborn und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie für Bau- und Architektenrecht. Er ist zudem als Verbandsjurist des IVD West e.V. für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Saarland tätig. (GK)

### In dieser Ausgabe lesen Sie:

#### **Miet- und Immobilienrecht – Kündigung durch Wohnungserwerber**

LG Krefeld, Urteil vom 15.10.2025, 2 S 14/25

#### **Maklerrecht – Maklervertragsabschluss im elektronischen Geschäftsverkehr**

BGH, Urteil vom 09.10.2025, I ZR 159/14

digung gem. § 573a Abs. 1 BGB nicht auf die grundrechtliche Eigentümerstellung ankäme. Infolge der Regelungen im Kaufvertrag mit dem dort vereinbarten Lasten- und Nutzenübergang und der vereinbarten Übernahme des Mietverhältnisses sei das Mietobjekt mit vollständiger Kaufpreiszahlung wirtschaftlich auf die Kläger übergegangen, was für die Anwendung des § 573a Abs. 1 BGB ausreichend sei. Die nach dem Wohnungsbezug des Klägers am 02.05.2024 ausgesprochene Kündigung sei daher wirksam.

Der Beklagte legt hiergegen Berufung ein. Dies mit Erfolg. Das Landgericht hebt das erstinstanzliche Urteil auf und weist die Räumungsklage ab. Weder die Kündigung vom 02.05.2024 noch die Kündigung vom 28.04.2025 seien wirksam.

Richtig sei zwar, dass nach § 573a Abs. 1 Satz 1 ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen vom Vermieter erleichtert gekündigt werden kann, ohne dass ein besonderes Kündigungsinteresse gem. § 573 BGB vorliegen muss. Richtig sei ferner, dass der Vermieter einer Wohnung nicht zugleich deren Eigentümer sein muss. Vorliegend hatten allerdings nicht die Kläger, sondern die Voreigentümer den Mietvertrag mit dem Beklagten abgeschlossen. Diese bereits begründete Vermietereigenschaft war aber im Zeitpunkt der Kündigung vom 02.05.2024 weder durch eine vertraglich vereinbarte Vertragsübernahme des Mietvertrages noch durch einen gesetzlichen Vertragsübergang gem. § 566 Abs. 1 BGB auf die Kläger übergegangen.

Eine wirksame vertragliche Vertragsübernahme eines Mietvertrags bedarf einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen dem ursprünglichen Vermieter, dem übernehmenden Vermieter und eben auch dem Mieter. Im vorliegenden Fall war aber der Beklagte als Mieter an der kaufvertraglichen Vereinbarung nicht beteiligt. Auch könne eine spätere konkludente Zustimmung zu einer solchen Vertragsübernahme infolge der späteren Mietzahlungen des Beklagten an die Kläger noch vor Eigentumsumschreibung nicht angenommen werden. Eine konkludente Genehmigung einer Vereinbarung bedarf eines Erklärungsbewusstseins über die Erforderlichkeit einer solchen Genehmigung. An einem solchen Bewusstsein fehlt es aber, wenn der Mieter glaubt, mit seinen Mietzahlungen eine bereits bestehende Pflicht zu erfüllen und eben nicht eine neue Pflicht zu begründen.

Die Kläger können sich in diesem Zusammenhang auch nicht auf die kaufvertragliche Kündigungsermächtigung berufen. Diese Ermächtigung verschaffe den Klägern kein eigenes Kündigungsrecht, sondern nur die Befugnis, ein Kündigungsrecht der Voreigentümer als Nochvermieter auszuüben. Diese wohnten zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs aber nicht mehr im verkauften Objekt.

Gesetzlich tritt der Erwerber gem. § 566 Abs. 1 BGB anstelle des Vermieters in ein Mietverhältnis ein, wenn der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter veräußert wird. „Veräußerung“ sei aber nicht schon der schuldrechtliche Kaufvertragsabschluss, sondern erst der Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Dies war aber zum Zeitpunkt der Kündigung vom 02.05.2024 noch nicht erfolgt.

Auch sei, wenn auch nicht unumstritten, eine entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf den (nur) wirtschaftlichen Eigentümer infolge eines bereits stattgefundenen Nutzen- und Lastenübergangs nicht möglich. Eine Regelungslücke könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Der Mieterschutz gebiete es, nur den im Grundbuch eindeutig nachvollziehbaren Eigentumsübergang als alleiniges Entscheidungskriterium anzunehmen. Auch wenn das wirtschaftliche Eigentum dem rechtlichen Eigentum sehr nahekommt, so verbleibt hierzu aber immer eine rechtliche Unsicherheit, welche nur durch eine Überprüfung des Inhalts der Kaufvertragsurkunde und der Umstände des Besitz- und Lasten-

übergangs im Einzelfall beseitigt werden könnte. Eine solche Überprüfung ist aber für den Mieter unzumutbar.

Auch der weiteren Kündigung vom 28.05.2025 versagt das Landgericht die Wirksamkeit. Zwar war zu diesem Zeitpunkt schon eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt, diese Kündigung aber dem Beklagten nicht zugegangen.

### **Konsequenzen**

Nach der vorliegenden Entscheidung muss bei Kündigungen des Erwerbers eines vermieteten Objekts zutreffend wie folgt differenziert werden:

Zeitliche Zäsur ist der Zeitpunkt der grundbuchrechtlichen Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Erst ab diesem Zeitpunkt der grundbuchrechtlichen Eigentumsumschreibung wird der Erwerber in die Lage versetzt, in seiner Person liegende Kündigungsgründe gegenüber einem Mieter geltend zu machen und eine hierauf bauende Kündigung wirksam auszusprechen. Dies betrifft dann, wie in der Entscheidung des Landgerichts Krefeld streitgegenständlich, die erleichterte Kündigung einer Wohnung in dem selbstbewohnten Zweiparteienhaus gem. § 573a BGB, aber auch den häufigen Fall einer Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB.

Wenn der Erwerber vor dem Zeitpunkt der grundbuchrechtlichen Eigentumsumschreibung Kündigungen aussprechen will, so sind für die Wirksamkeit solcher Kündigungen allerdings allein die in der Person des Veräußerers gegebenen Kündigungsgründe maßgeblich, welche zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung auch tatsächlich noch erfüllt sein müssen. Selbst wenn der Erwerber aufgrund kaufvertraglicher Ermächtigung die Kündigung von bestehenden Mietverhältnissen aussprechen darf, ändert dies nichts an diesem zwingenden Bezug mit der persönlichen Stellung des Veräußerers.

Auch ein kaufvertraglich vereinbarter Übergang der Lasten und Nutzen des veräußerten Objekts, ja sogar ein zwischen Veräußerer und Erwerber vertraglich vereinbarten Übergang von Mietverhältnissen, ändert an dieser rechtlichen Betrachtung nichts. Ohne vertragliche Zustimmung des Mieters zu einer solchen Vereinbarung, wirken derartige kaufvertragliche Regelungen nur im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber, nicht aber auf das Außenverhältnis zum Mieter. Der Begriff des „wirtschaftlichen Eigentums“ ist gegenüber dem Mieter rechtlich irrelevant.

### **► Praxistipp**

Die Entscheidung des Landgerichts Krefeld behandelt einen in der Praxis sehr häufig anzutreffenden Fall. Oftmals meinen Erwerber von Wohnhäusern oder Wohnungen aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag rechtsirrig, spätestens mit dem Übergang von Lasten und Nutzen gegenüber Mietern als Vermieter auftreten und hierbei auch eigene Kündigungsrechte geltend machen zu können. Dies ist allerdings bis zur notwendigen Eigentumschreibung im Grundbuch, welche unter Umständen erst viele Monate nach dem Kaufvertragsabschluss erfolgt, nicht möglich. Diese zeitliche Verschiebung müssen Erwerber persönlich und finanziell einplanen. Möglicherweise führt daher eine vorzeitige Mietaufhebungsvereinbarung mit dem Mieter gegen Abfindungszahlung schneller zum Ziel und ist als mögliche Alternative zu erwägen. Aber hierzu bedarf es ebenfalls der Zustimmung des Mieters. GK

## Maklervertragsabschluss im elektronischen Geschäftsverkehr

Für den wirksamen Abschluss eines Maklervertrages im elektronischen Geschäftsverkehr ist die Annahmeerklärung des Verbrauchers als ausdrückliche Bestätigung der Provisionspflicht auszugestalten. Erfolgt die Annahme über eine vorgegebene Schaltfläche, so muss diese mit den Wörtern „zahlungspflichtig bestellen“ oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet sein.

(Leitsatz des Bearbeiters)

**BGH, Urteil vom 09.10.2025, I ZR 159/24**

### Problemstellung

Der Abschluss von Maklerverträgen unterliegt zunehmend besonderen gesetzlichen Anforderungen. Neben den seit dem Jahr 2020 geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zur Vermittlung des Verkaufs von Wohnimmobilien bleibt der Verbraucherschutz ein wichtiges Thema, welches wiederholt von der Rechtsprechung aufgegriffen und ausgeformt wird. In der vorliegenden Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage der besonderen Informationspflichten gem. § 312j BGB und deren Folgen für die Wirksamkeit des Abschlusses von Maklerverträgen mit Verbrauchern auseinandergesetzt.

### Entscheidung

Die Klägerin, eine Immobilienmaklerin, inserierte im Internet den Verkauf eines Einfamilienhauses. Der Beklagte, der spätere Erwerber erbat zunächst von der Klägerin telefonisch weitere Informationen. Nach Behauptung der Klägerin habe sie daraufhin ihre automatisierte Maklertextsoftware aktiviert. Dem Beklagten sei sodann am 06.08.2021 automatisch eine Mail mit dem Link „Zum Web-Exposé“ sowie ein Hinweis auf die Anlagen „Maklervertrag Interessent“ und „Informationen für den Verbraucher-Maklervertrag Interessent“ übersandt worden. Der Beklagte habe den Link angeklickt und sei dann auf die Webseite „Maklervertrag abschließen“ geleitet worden. Dort habe der Beklagte ein Häkchen angeklickt, mit dem er den Erhalt der Anlagen bestätigt und zudem erklärt habe, das Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages anzunehmen. Danach habe der Beklagte die Schaltfläche mit der Beschriftung „Senden“ bestätigt und anschließend Einblick in das Web-Exposé erhalten. Mit einer weiteren Mail am 06.08.2021 teilte die Klägerin dem Beklagten unter Hinweis auf eine Käuferprovision von 3,57 Prozent mit, dass er jetzt das vollständige Exposé abrufen könne. Der Beklagte bedankte sich per Mail für die Zusendung des Exposés und erbat einen Besichtigungstermin, welcher so auch stattfand. Nach durchgeführten Kaufpreisverhandlungen übersandte die Klägerin dem Beklagten am 01.09.2021 per Mail eine in Dateiform vorformulierte „Vermittlungs-bzw. Nachweisbestätigung“. Darin wurde festgehalten, dass der Kläger dem Beklagten die Immobilie nachgewiesen habe, der Beklagte hierfür eine Provision in angegebener Höhe zahlen werde und ferner, dass der Kläger bestätige, die am 06.08.2021 übersandten Dokumente erhalten zu haben. Diese Datei übersandte der Beklagte mit eingescannter Unterschrift an die Klägerin zurück und bat zugleich um Übersendung des Maklervertrages, welchen er nach seinen Angaben noch nicht erhalten hätte.

Nach Abschluss des Kaufvertrages verweigerte der Beklagte den Ausgleich der Provisionsrechnung der Klägerin.

Die von der Klägerin erhobene Klage auf Zahlung der Provision wurde erstinstanzlich abgewiesen. In der Berufungsinstanz wurde

der Zahlungsklage stattgegeben. Der BGH hebt das Urteil des Berufungsgerichts wieder auf.

Nach dem bislang vorgetragenen Sachverhalt sei nach Auffassung des BGH kein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen. Nach § 312j Abs. 3 BGB, welcher auch für den Abschluss von Maklerverträgen im elektronischem Geschäftsverkehr Geltung beansprucht, hat der Unternehmer, sprich der Makler, die elektronische Bestellsituation bei einem Vertragsabschluss so zu gestalten, dass der Verbraucher mit seiner Bestellung ausdrücklich bestätigt, sich zu einer Zahlung zu verpflichten. Erfolgt die Bestellung über eine vorgegebene Schaltfläche muss der Unternehmer diese Schaltfläche gut lesbar mit nichts anderem als den Wörtern „zahlungspflichtig bestellen“ oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriften. Dieses Erfordernis wird durch die Beschriftung der Schaltfläche mit der Bezeichnung „Senden“ nicht erfüllt. Dieser Verstoß gegen die Informationspflicht aus § 312j Abs. 3 BGB führt zur Unwirksamkeit des Maklervertrages gem. § 312j Abs. 4 BGB.

Auch verbietet sich die Annahme eines konkludent abgeschlossenen Maklervertrages infolge der nachfolgenden Vereinbarung eines Besichtigungstermins, da konkludente Erklärungen den Anforderungen des § 312j Abs. 3 BGB generell nicht genügen können. Ferner liegt nach Ansicht des BGH auch in der weiteren Mailkommunikation kein Ausnahmefall eines ausschließlich durch individuelle Kommunikation geschlossenen Vertrages gem. § 312j Abs. 4 BGB vor, welcher von einer Informationspflicht gem. § 312j Abs. 3 BGB entbinden würde. Die zwischen den Parteien ausgetauschten E-Mails stellen aufgrund ihrer Automatisierung und Standardisierung keine ausschließlich individuelle Kommunikation dar. Eine ausschließlich individuelle Kommunikation setzt vielmehr voraus, dass die vertragsrelevanten Erklärungen frei formuliert und zielgerichtet durch E-Mail ausgetauscht werden, ohne im Wege einer Internetverlinkung auf weitere Informationsquellen Bezug zu nehmen.

### Konsequenzen

Mit der vorliegenden Entscheidung hat der BGH die Anforderungen an den rechtswirksamen Abschluss von Maklerverträgen im elektronischen Geschäftsverkehr mit Verbrauchern nochmals verschärft. Sollen Vertragsabschlüsse elektronisch über die Aktivierung von vorgegebenen Schaltflächen herbeigeführt werden, so muss auf die notwendige Beschriftung dieser Schaltflächen gem. § 312j Abs. 3 BGB geachtet werden. Eine Verletzung dieser Informationspflicht führt zwingend zur Unwirksamkeit des Maklervertrages und dem Verlust des Provisionsanspruchs, selbst wenn der Verbraucher nachfolgend Maklerdienste in Anspruch genommen hat. Zudem liegt bei standardisiert vorgegebenen Erklärungen keine individuelle Kommunikation im Sinne des § 312j Abs. 4 BGB vor.

### ► Praxistipp

Der Abschluss eines Maklervertrages im elektronischen Geschäftsverkehr ist zunehmend kritisch zu betrachten. Zumindest bei wichtigen Vermittlungstätigkeiten sollte daher der Abschluss eines provisionspflichtigen Maklervertrages auf einen beidseitig individuell frei formulierten E-Mail Schriftverkehr, wenn nicht sogar auf einen schriftlichen Vertragsabschluss verlagert werden, um Provisionsansprüche nicht zu gefährden. GK