

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0204]

Veräußerer scheidet nicht als Vermieter aus!

Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter - und ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter demgemäß von beiden Vermietern auszusprechen -, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert.

Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB weder direkte noch analoge Anwendung.

BGH
Beschl. v. 19.01.2019 – VIII ZB 26/17

Der Fall:

Die Klägerin und ihr Ehemann waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Mit Vertrag vom 1. Oktober 2013 vermieteten sie eine der beiden Wohnungen an den beklagten Mieter.

Später wurde die Klägerin, welche die andere Wohnung im Haus bewohnt, durch Übertragung des Miteigentumsanteils ihres Ehemanns Alleineigentümerin des Anwesens.

Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18. Februar 2016 gemäß § 573a Abs. 1 BGB und nahm den beklagten Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch.

Nach dem Auszug der beklagten Mieter aus der streitgegenständlichen Wohnung haben die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Abschließend war streitig, wer die Kosten des Verfahrens tragen muss. In den Vorinstanzen wurden beklagten Mieter die Kosten auferlegt.

Das Problem:

Entscheidend war die Frage, ob die Kündigung der Klägerin, die durch Übertragung des Miteigentumsanteils, wirksam ausgesprochen wurde oder ob der Ehemann, der den Mietvertrag ebenfalls unterzeichnet hatte, ebenfalls die Kündigung aussprechen muss. Aus Sicht der Vorinstanzen sei § 566 Abs. 1 BGB auf den vorliegenden Sachverhalt anwendbar.

§ 566 Abs. 1 BGB sagt:

„Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.“

Der Beschluss des BGH:

Nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung der Parteien waren die Kosten des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen.

Denn die Klägerin wäre bei Fortführung des Rechtsstreits voraussichtlich in der Sache unterlegen, weil das Mietverhältnis durch die allein von ihr ausgesprochene Kündigung vom 18. Februar 2016 nicht wirksam beendet worden ist und ihr deshalb der von ihr geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nicht zustand.

Die Kündigung hätte vielmehr auch von dem früheren Ehemann der Klägerin erklärt werden müssen, der die Wohnung zusammen mit ihr an den beklagten Mieter vermietet hatte.

Die vom Beschwerdegericht vorgenommene analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB kommt in der vorliegenden

Konstellation, dass einer von zwei Miteigentümern, die eine Wohnung vermietet haben, später Alleineigentümer wird, nicht in Betracht.

Nach dem Wortlaut des § 566 Abs. 1 BGB 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. Eine direkte Anwendung des § 566 BGB kommt damit nicht in Betracht

Praxis-Tipp:

Die Vorgaben des BGH greifen selbstverständlich nur, wenn – wie hier – der Miteigentumsanteil an einen bereits im Grundbuch existierenden Miteigentümer übertragen wird.

Soweit die Veräußerung an einen Dritten erfolgt, greift der hier zitierte § 566 Abs. 1 BGB wieder. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ