

Achtung bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer vermieteten Einheit – Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09.01.2019, VIII ZB 26/17

I

Wird ein Gebäude, in welchem sich eine oder mehrere vermietete Einheiten befinden verkauft, tritt der Erwerber aufgrund des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ mit Umschreibung der Eigentümerstellung im Grundbuch in den jeweiligen Mietvertrag ein. Dieser Grundsatz gilt aber nicht ausnahmslos. Der besprochene Beschluss des BGH zeigt eine Gefahrenquelle bei Miteigentumsanteilen auf.

II.

Die Klägerin und ihr Ehemann waren zunächst Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Eine der beiden Wohnungen hatten sie an den Beklagten vermietet. Die Klägerin erwarb später den Miteigentumsanteil ihres Ehemannes und kündigte das Mietverhältnis. Da der Beklagte nicht auszog, erhob die Klägerin gegen ihn Räumungsklage. Während des Rechtsstreites zog der Beklagte doch aus und der Rechtsstreit wurde für erledigt erklärt. Es war nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden, welche erstinstanzlich dem Beklagten auferlegt wurden. Auch das mit der Beschwerde angerufene Landgericht hat den Beklagten die Kosten auferlegt. Demgegenüber hat der BGH der Klägerin die Kosten auferlegt. Die Räumungsklage sei unbegründet gewesen. Die Klägerin sei nicht alleinige Vermieterin gewesen und die Kündigung hätte auch vom Ehemann ausgesprochen werden müssen. Durch die Übertragung des Miteigentumsanteils sei die Klägerin nicht alleinige Vermieterin geworden.

III.

1.

Verträge entfalten grundsätzlich nur Wirkung zwischen den Vertragsparteien. Ohne den im Mietrecht geregelten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ wären Mieter schutzlos, wenn das Objekt in dem sich ihre Mietwohnung befindet nach Abschluss des Mietvertrages an einen Dritten veräußert wird. Sie könnten dem Erwerber den Mietvertrag nicht entgegenhalten und dieser könnte Herausgabe verlangen. Um dies zu verhindern hat der Gesetzgeber festgelegt, dass der Erwerber mit Umschreibung der Eigentümerstellung im Grundbuch anstelle des alten Eigentümers/Vermieters in den Mietvertrag eintritt.

2.

Dies gilt aber nicht ausnahmslos. Um ein Objekt vermieten zu können ist es nicht zwingend notwendig auch Eigentümer des Mietobjektes zu sein. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, tatsächliche Lage zu sein den Besitz an der Mietsache zu vermitteln.

Beispiel: 1. Z vermietet mit Einverständnis des T dessen Wohnung an M.

2. Z vermietet wiederum die Wohnung des T an M. Er hat aber keine Schlüssel zu dem Objekt und wider sein Erwarten ist T nicht mit der Vermietung einverstanden und gibt die Schlüssel nicht heraus.

In Beispiel 1 wird Z Vermieter des M. Da er die Schlüssel zu dem Objekt hat, ist er auch in der Lage den Besitz zu vermitteln. Im Beispiel 2 kommt zwar ebenfalls ein Mietvertrag zwischen Z und M zustande. Da Z aber keine Schlüssel zu dem Objekt hat, ist nicht in der Lage den Besitz zu vermitteln und macht sich schadensersatzpflichtig.

Fallen Eigentümerstellung und Vermieter auseinander, greift der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ nicht ein. Hier liegt für den Mieter eine Gefahrenquelle.

3.

Das Eigentum an einer Mietsache kann auch auf zwei oder mehr Personen aufgeteilt sein. Überträgt einer dieser Miteigentümer seinen Anteil an einen der anderen Miteigentümer greift der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ ebenfalls nicht ein. Der Wortlaut der Vorschrift setzt voraus, dass Erwerber jemand ist, der vorher nicht Vermieter war. Dies ist bei einem Miteigentümer nicht der Fall, da er bereits eine Vermieterstellung innehatte, wenn auch nicht die alleinige. Der BGH lehnte es auch ab, die Vorschrift sinngemäß anzuwenden. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ solle verhindern, dass der Mieter einem Erwerber gegenübersteht, der an den Mietvertrag nicht gebunden ist. Der Miteigentümer, welcher von einem anderen Miteigentümer dessen Anteil erwirbt, ist aber an den Mietvertrag gebunden. Das Berufungsgericht hatte eine Übertragung der Vermieterstellung aus Praktikabilitäts Gesichtspunkten heraus bejaht. Auch dies lehnt der BGH ab.

4.

Die Entscheidung des BGH ist sowohl für Vermieter, wie auch Mieter nicht ungefährlich:

Auf Vermieterseite stellt sich die Problematik, dass Miteigentumsanteile typischerweise übertragen werden, weil ein Miteigentümer ausscheiden möchte oder ausscheiden soll. Da der Veräußerer des Miteigentumsanteils nach der Entscheidung des BGH aber Vermieter bleibt, wird dieses Ziel nicht erreicht. Notwendig ist es daher im Rahmen der Übertragung des Miteigentumsanteils auch Regelungen bezüglich der Vermieterstellung zu treffen. Dies geht aber nicht ohne Mitwirkung des Mieters. Für den Mieter besteht die Gefahr, hier Zugeständnisse zu machen, die sich später als nachteilig erweisen.

5.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, dass Kündigungen – und auch sonstige rechtlich bedeutsame Erklärungen – von sämtlichen Vermietern gegenüber sämtlichen Mietern erklärt werden müssen. Mit Mietern kann auch nicht vereinbart werden, dass ein Mieter die übrigen Mieter bei der Entgegennahme von Kündigungserklärungen vertritt. Eine Kündigungserklärung die entweder nicht von allen Vermietern oder nicht gegenüber allen Mietern ausgesprochen wird, ist unwirksam. Daher hätte die Klägerin im besprochenen Fall den Prozess verloren, wenn der Beklagte nicht freiwillig ausgezogen wäre.

IV.

Veräußert ein Bruchteilseigentümer seinen Anteil an einen der anderen Bruchteilseigentümer greift der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ nicht ein. Um hier eine Übertragung der Vermieterstellung zu erreichen sind zusätzliche Vereinbarungen notwendig, denen auch der Mieter zustimmen muss. Hier ist rechtliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.