

Die Veräußerung von vermieteten Wohnraum an mehrere Erwerber löst Kündigungsbeschränkung aus – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 23.03.2018, VIII ZR 104/17

I.

1.

Lange Zeit war das sogenannte „Münchener Modell“ eine beliebte Umgehung von Kündigungsbeschränkung im Wohnraummietrecht. Wandelt ein Vermieter sein bislang nicht geteiltes Haus in Wohnungseigentum um und veräußerte er dieses dann an Dritte, konnten diese Dritte als Erwerber Eigenbedarfskündigungen erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung aussprechen. Die Landesregierungen konnten Rechtsverordnungen für Gebiete erlassen, bei denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei und für diese Gebiete die Sperrfrist auf bis zu 10 Jahre ausdehnen.

2.

Das „Münchener Modell“ war so gestaltet, dass zunächst die ungeteilte Wohnung an mehrere Erwerber veräußert wurde. Diese Erwerber machten dann jeweils Eigenbedarf an einer der Wohnungen geltend.

Beispiel: E ist Eigentümer eines Hauses mit 4 Wohnungen. Er veräußert das Gebäude an die Erwerber A bis D. A spricht eine Eigenbedarfskündigung für die Wohnung 1 aus, B für die Wohnung 2, C für die Wohnung 3 und D für die Wohnung 4

Nach erfolgreicher Räumung – gegebenenfalls nach Durchführung eines Räumungsprozesses – wird von den Erwerbern wie es von Anfang an geplant war eine Wohnungseigentümergeinschaft begründet.

3.

Um diese Umgehung unmöglich zu machen änderte der Gesetzgeber den insoweit maßgeblichen § 557a BGB: Die Kündigungssperre wird bereits mit der Veräußerung an mehrere Erwerber ausgelöst und nicht erst mit der Bildung von Wohnungseigentum. Die Entscheidung des BGH zeigt, dass auf Seiten der Erwerber keine Absicht vorhanden sein muss, eine WEG zu begründen.

II.

Der beklagte Mieter (Beklagter) mietete von der Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin (Klägerin) 1981 eine Wohnung in Frankfurt a.M. an. Die Vermieterin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die aus 3 Gesellschaftern besteht. Diese wurde 2015 Eigentümerin des Objekts und trat in den Mietvertrag ein.

Im Mai 2015 sprach die Klägerin eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines ihrer Gesellschafter aus. Dieser habe sich von seiner Ehefrau getrennt und benötige als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in entsprechender Wohnlage in der Nähe eines seiner Büros.

Der Beklagte weigerte sich auszuziehen und die Klägerin erhob Räumungsklage. Diese wurde in allen Instanzen zurückgewiesen. Der BGH stellte darauf ab, dass die Kündigungsbeschränkung nach § 557a BGB nicht verlange, dass auf Seiten des Erwerbers die Absicht bestehe, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Ausreichend sei, dass ein Veräußerungsvorgang an eine Personengesellschaft (wie eine GbR) oder an mehrere Erwerber vorliege. Der Gesetzgeber habe nicht nur das „Münchener Modell“ unmöglich machen wollen, sondern zusätzlich den Mieter schützen wollen.

### III.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass bei Erwerb eines Objektes Vorsicht an den Tag gelegt werden sollte, insbesondere wenn die Absicht besteht Eigenbedarf geltend zu machen.

#### 1.

Voraussetzung der Kündigungsbeschränkung des § 557a BGB ist immer, dass der Wohnraum bereits dem Mieter überlassen wurde. Nicht ausreichend ist, dass der Mietvertrag unterzeichnet ist; der Mieter muss bereits im Besitz der Mietwohnung sein. § 557a BGB sieht mehrere Varianten vor:

- a) Es wird Wohnungseigentum begründet und die entstandenen Miteigentumsanteile an verschiedene Erwerber veräußert
- b) das Mietobjekt wird an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts veräußert
- c) das Mietobjekt wird an mehr als einen Erwerber veräußert; hiervon umfasst ist nicht die Veräußerung an ein Ehepaar oder Lebenspartner
- d) für eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber wird ein Recht ausgesprochen, welches zur Kündigung berechtigt (etwa durch einen Nießbrauch)

§ 557a BGB setzt nicht voraus, dass die Absicht besteht Wohnungseigentum zu begründen. Bereits die Veräußerung an eine GbR oder mehrere Personen reicht aus.

### IV.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass bei Veräußerung an eine Personengesellschaft oder mehrere Personen Beratungsbedarf besteht. Auf Erwerberseite muss überlegt und geprüft werden, ob im Rahmen des rechtlich Möglichen bessere Gestaltungsmöglichkeiten existieren. Mieter auf der anderen Seite sollten bei Erhalt einer Eigenbedarfskündigung und einem vorangegangenen Erwerb des Objektes durch mehrere Personen genau prüfen, ob eine Kündigungsbeschränkung greift. Auch hier besteht Beratungsbedarf. Für beides stehe ich gerne zur Verfügung.

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.