

Wann endet der Kündigungsausschluss nach Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck (AG Fürstenfeldbruck) vom 28.06.2019, 7 C 1352/18

I.

Nicht selten werden Häuser in denen sich mehrere Mietwohnungen befinden nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt. Dies kann zum einen ein Vorkaufsrecht des Mieters auslösen, aber auch eine Kündigungssperre wegen Eigenbedarfs. Die Entscheidung des AG Fürstenfeldbruck beschäftigt sich mit der Frage, wann dieser Kündigungsausschluss zu laufen beginnt und wann eine Kündigung des neuen Vermieters ausgesprochen werden kann.

II.

Die Beklagten schlossen 1971 mit einer Rechtsvorgängerin des Klägers den streitgegenständlichen Mietvertrag. 1998 wurde das Objekt in dem sich die Mietwohnung befanden in Wohnungseigentum aufgeteilt. Später führte der Eigentümer eine Umwandlung seiner rechtlichen Form durch. 2007 kam es zu einem Ausgliederungs- und Übernahmevertrag mit welchem das streitgegenständliche Objekt auf eine GmbH & Co. KG übertragen wurde. Diese wurde erst am 14.05.2008 im Grundbuch eingetragen. Schließlich erwarb 2011 der Kläger die streitgegenständliche Wohnung. Am 01.02.2018 sprach er gegenüber den Beklagten eine Eigenbedarfskündigung zum 31.10.2018 aus. Die Beklagten vertraten die Auffassung, die durch die einschlägige Mieterschutzverordnung Bayern ausgesprochene Sperrfrist von zehn Jahren sei noch nicht abgelaufen.

Das AG Fürstenfeldbruck hat die vom Kläger erhobene Räumungsklage abgewiesen. Die Sperrfrist für die Kündigung wegen Eigenbedarfs habe erst mit der Veräußerung an den Kläger zu laufen begonnen, da erst dieser wirksam wegen Eigenbedarfs hätte kündigen können. Selbst wenn man aber auf die Eintragung der GmbH & Co KG als Fristbeginn abstellen wollte, wäre die Sperrfrist erst am 14.05.2018 abgelaufen, die Kündigung sei aber bereits am 01.02.2018 ausgesprochen worden. Diese sei damit verfrüht ausgesprochen worden, sie könne auch nicht dergestalt gerettet werden, dass sie zum nächstmöglichen Termin aufrechterhalten werde.

III.

1.

Befindet sich in einem Mehrfamilienhaus das Eigentum an sämtlichen Wohnungen in der Hand eines Eigentümers muss dies nicht so bleiben. Der Alleineigentümer kann vielmehr Wohnungseigentum begründen und das Mehrfamilienhaus aufteilen. Der Gesetzgeber hat in § 577 BGB ein Vorkaufsrecht für solche Fälle vorgesehen und in § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung angeordnet:

Voraussetzung ist, dass an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wurde.

Beispiel: 1. Alleineigentümer E wandelt sein Alleineigentum an einem 10-Familienhaus in Wohnungseigentum um und vermietet danach erstmals.

2. Alleineigentümer E hat sein 10-Familienhaus an zehn Mieter vermietet. Fünf Jahre nach Beginn der Mietverträge wandelt er sein Objekt in Wohnungseigentum um.

Im Beispielsfall 1 ist die Umwandlung in Wohnungseigentum vor Überlassung an die Mieter erfolgt, sodass die Kündigungsbeschränkung nicht eingreift. Im Beispielsfall 2 dagegen ist die Umwandlung nach Überlassung an die Mieter erfolgt, so dass dieses Tatbestandsmerkmal erfüllt ist.

2.

Weiteres Tatbestandsmerkmal ist die Veräußerung des Wohnungseigentums. Veräußerung ist in jedem Fall nicht gegeben, wenn kein rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb vorliegt, sondern durch Gesetz der Eigentumsübergang angeordnet wird, etwa bei einem Erbfall oder der Umwandlung einer juristischen Person.

Fraglich war, ob die Übertragung des Eigentums durch den Ausgliederungs- und Übernahmevertrag an die GmbH & Co. KG eine Veräußerung in diesem Sinne darstellt. Der BGH verlangt für die Veräußerung, dass durch diese eine zuvor nicht bestehende Eigenbedarfssituation entsteht. Das AG Fürstenfeldbruck hat darauf abgestellt, dass die vorherigen Eigentümer als GmbH bzw. GmbH & Co. KG keinen Eigenbedarf anmelden konnten und erst mit der Veräußerung an den Kläger eine neue Eigenbedarfssituation gegeben gewesen sei, da jedenfalls der Kläger Eigenbedarf geltend machen konnte. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BGH ist dies jedenfalls keine von vornherein abzulehnende Rechtsposition. Vermieter müssen damit rechnen, dass auch andere Amtsgerichte sich dieser Position anschließen.

Letztlich konnte das AG Fürstenfeldbruck diese Frage aber offenlassen, da selbst dann, wenn die Frist für den Kündigungsausschluss bereits mit der Eintragung der GmbH & Co. KG im Grundbuch 2008 zu laufen begonnen hätte diese erst im Mai 2018 geendet hätte. Die Kündigung ist aber bereits im Februar 2018 ausgesprochen worden. Daher war die Kündigung rechtlich völlig unbeachtlich. Vor Ablauf der Kündigungssperrfrist steht dem Vermieter ebenso wenig ein Kündigungsrecht zu, wie einem Erwerber vor Grundbuchschrift. Für den klagenden Vermieter folgt daher aus der Entscheidung des AG Fürstenfeldbruck, dass erst mit Ablauf der Sperrfrist eine Kündigung aussprechen konnte.

3.

Die Sperrfrist beträgt bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen mindestens drei Jahre. Die Bundesländer können aber – wie dies im vorliegenden Fall Bayern getan hat – durch Rechtsverordnung für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist diese Sperrfrist um maximal sieben Jahre auf damit insgesamt bis zu zehn Jahren ausdehnen. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es damit geboten, zu prüfen ob und in welchem Umfang das jeweilige Bundesland von der entsprechenden Verordnung Gebrauch gemacht hat.

IV.

Werden Mietwohnungen nach Überlassung an die Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt greift eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von mindestens drei Jahren und maximal zehn Jahren, wenn eine entsprechende Rechtsverordnung existiert. Diese Sperrfrist beginnt aber erst mit einer Veräußerung zu laufen. Die Eigenbedarfskündigung kann erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgesprochen worden werden. Ob nach diesen Maßstäben eine wirksame Eigenbedarfskündigung vorliegt kann daher im Einzelfall fraglich sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür 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.