



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BGH v. 09.01.2019 - VIII ZB 26/17, BeckRS 2019, 793; Hofele IMR 2019, 2341

Miteigentümer bleibt Vermieter auch nach Veräußerung

22.03.2019

Leitsatz

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.

Sachverhalt

Eheleute waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Eine der beiden Wohnungen bewohnten sie selbst, während die andere durch beide gemeinsam vermietet wurde. Als die Eheleute sich trennten, übertrug der Ehemann seinen Miteigentumsanteil auf seine Ehefrau und zog aus dem Haus aus. Im Februar 2016 kündigte die Ehefrau den Mietern gem. § 573a Abs. 1 BGB. Als die Mieter sich weigerten auszuziehen, nahm sie die Ehefrau auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch. Während des Prozesses in erster Instanz zogen die Mieter dann doch aus und der Rechtsstreit wurde in der Hauptsache von beiden Parteien für erledigt erklärt. Gem. § 91a ZPO sind demjenigen die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, der unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes vermutlich unterlegen gewesen wäre. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht legten den Mietern unter analoger Anwendung des § 566 BGB die Kosten auf.

Entscheidung

Der BGH war vorliegend jedoch anderer Ansicht.

Eine direkte Anwendung des § 566 BGB scheide auf jeden Fall aus, da nach dessen Wortlaut die Veräußerung an einen Dritten erfolgen müsse. Der Erwerber dürfe deshalb bis zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht bereits Vermieter sein.

Eine analoge Anwendung des § 566 BGB scheide entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts jedoch ebenso aus. Es fehle insoweit an einer planwidrigen Regelungslücke. § 566 BGB soll den Mieter vor Verlust des Besitzes aufgrund einer Veräußerung der Mietsache schützen. Dieser Schutzzweck sei hier nicht beeinträchtigt, da die nunmehrige Alleineigentümerin bereits an den Mietvertrag gebunden sei.

Die in der Literatur vertretene Ansicht, dass es praktikabler sei, wenn auch in anderen Veräußerungsfällen der Veräußerer aus der Vermieterstellung ausscheide (*Schmitt-Futterer/Strey*, Mietrecht, § 566 BGB, Rn. 77), sei keine ausreichende Grundlage für die Begründung einer



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

In der Praxis ist daher vordringlich anzuraten die Zustimmung des Mieters zur Entlassung des Miteigentümers als Vermieter einzuholen und den Mietvertrag dementsprechend zu ändern. Ist dies nicht möglich, sollte unbedingt der austretende Miteigentümer in dem Übertragungsvertrag dem verbleibenden Miteigentümer eine (unwiderrufliche) Vollmacht bzgl. aller seiner Vermieterrechte erteilen.