

Kauf bricht nicht Miete (§ 566 Abs.1 BGB) – einmal anders: Veräußerung innerhalb einer Miteigentümergeinschaft beendet nicht die Vermieterstellung des Veräußerers

BGH, Beschluss vom 9. Januar 2018 – VIII ZB 26/17¹

Den schon aus dem Studium vertrauten Spruch „Kauf bricht nicht Miete“ muss man nach diesem Beschluss des BGH noch um eine Variante erweitern: „*Verkauf bricht nicht Miete*“ oder im Klartext: Auch wenn der Miteigentümer einer Mietwohnung seinen Miteigentumsanteil an einen anderen Miteigentümer veräußert, ändert dies nichts an seiner Vermieterstellung. Die Regelung des § 566 Abs.1 BGB, nach der der Erwerber kraft Gesetzes als (neuer) Vermieter *anstelle des bisherigen Vermieters* in das Mietverhältnis eintritt, letzterer also ausscheidet, gilt in diesem Fall also nicht. Der BGH hat diesen Fall, in dem es an sich nur um eine Kostenentscheidung geht, zum Anlass für recht grundsätzliche Ausführungen genommen.²

Der Fall:

Die Vermieter – ein Ehepaar – waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses, dessen eine Wohnung sie im Oktober 2013 an den jetzigen Mieter vermieteten. Nach der Trennung der Eheleute veräußerte der Ehemann seinen Miteigentumsanteil an seine Frau, die die andere Wohnung bewohnt und seitdem Alleineigentümersin des Anwesens ist. Im Februar 2016 kündigte sie das Mietverhältnis über die vermietete Wohnung gemäß § 573a Abs. 1 BGB. Während des Räumungsprozesses zog der Mieter aus, die Parteien erklärten daraufhin übereinstimmend den Räumungsprozess in der Hauptsache für erledigt. Danach ging der Streit nur noch um die Kosten des Verfahrens. Amts- und Landgericht haben die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91a ZPO dem Mieter auferlegt. Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass die Bestimmung des § 566 Abs. 1 BGB, wonach bei einer Veräußerung der Mietwohnung der Erwerber *anstelle des Veräußerers* in das Mietverhältnis eintritt, hier zwar nicht unmittelbar, aber jedenfalls entsprechend (analog) anzuwenden sei mit der Folge, dass der Ehemann aus dem Mietverhältnis ausgeschieden, die (allein) von der Ehefrau ausgesprochene Kündigung deshalb wirksam sei und der Mieter mithin bei einer streitigen Entscheidung des Räumungsprozesses voraussichtlich unterlegen wäre. Da diese Frage höchststrichterlich bislang nicht geklärt sei, hat das LG gem. § 574 Abs. 2 ZPO die Rechtsbeschwerde (zum BGH) zugelassen.

Die Entscheidung:

Mit einer relativ kurzen, aber überzeugenden Begründung hat der BGH auf die Rechtsbeschwerde des Mieters den angefochtenen Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91a ZPO der Vermieterin auferlegt.

¹ Grundeigentum 2019, 249 = DWW 2019, 55 = NZM 2019, 208 = NJW-RR 2019, 332

² obwohl er eine grundsätzliche Bedeutung der Entscheidung verneint, Rn. 7 a.E.

(1) *Eine verfahrensrechtliche Vorbemerkung: Kosten-Rechtsbeschwerde ist nicht für die Klärung materiellrechtlicher Fragen bestimmt*

Einen Grund für die Zulassung die Rechtsbeschwerde hat der BGH aus zwei Gründen vereint, und zwar zuerst bereits deshalb, weil gegen eine Kostenentscheidung die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden darf, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es wie hier um Fragen des materiellen Rechts geht.³ Im Übrigen bedarf es auch nicht einer höchstrichterlichen Klärung der vom LG formulierten Frage, weil sie sich in der vorliegenden Fallgestaltung ohne weiteres anhand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beantwortet und eine vereinzelte entgegenstehende Literaturmeinung kein Bedürfnis für eine höchstrichterliche Klärung begründet.⁴

Dennoch musste der BGH eine Entscheidung in der Sache treffen, weil die Zulassung der Rechtsbeschwerde für ihn bindend war (§ 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO).

(2) *Begründetheit der Rechtsbeschwerde*

Die Rechtsbeschwerde des Mieters ist begründet, weil die Kündigung allein durch die Ehefrau als Vermieterin unwirksam war und die Räumungsklage deshalb als unbegründet hätte abgewiesen werden müssen, wenn es zu einer Endentscheidung gekommen wäre; dann hätte die Klägerin als unterlegene Partei die Kosten des Rechtsstreits tragen müssen (§ 91 ZPO).

(a) *Keine direkte Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB*

§ 566 BGB regelt unmissverständlich den Fall, dass die Wohnung *an einen Dritten veräußert* wird, also *an eine Person, die bisher am Mietverhältnis nicht beteiligt* war. Das war hier – bei der Veräußerung des Miteigentumsanteils des Ehemanns an seine Frau – nicht der Fall. Eine direkte Anwendung der Vorschrift kommt deshalb von vornherein nicht in Betracht.

(b) *Voraussetzungen einer Analogie – hier nicht erfüllt: keine planwidrige Regelungslücke*

Auch die vom LG bejahte analoge (entsprechende) Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB – über den Wortlaut der Bestimmung hinaus – scheidet aus. Eine Analogie ist nach allgemeinen Grundsätzen *(nur) zulässig,*

wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke aufweist und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen. Die Lücke muss sich also aus einem un-

³ Rn. 7 m.w.Nachw.

⁴ aaO

beabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben.⁵

Das ist nicht neu, aber wichtig, weil der BGH im unmittelbaren Anschluss diesen abstrakten Grundsatz auf den vorliegenden konkreten Sachverhalt anwendet:

Die Regelung des § 566 BGB soll den *Mieter vor einem Verlust der Wohnung gegenüber einem neuen Erwerber schützen. Diese Gefahr besteht jedoch nicht, wenn* einer von zwei vermietenden Miteigentümern seinen Miteigentumsanteil auf den anderen überträgt, der nunmehr Alleineigentümer wird und – „selbstverständlich“ – *weiterhin an den Mietvertrag gebunden* bleibt. Der Verlust des Besitzes an der Mietsache ist deshalb für den Mieter nicht zu befürchten, ein Grund für die analoge Anwendung des § 566 BGB (wegen einer unbewussten Lücke im Regelungsplan des Gesetzgebers) besteht somit nicht.⁶

Scheidet demnach sowohl eine direkte als auch eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB aus, bleibt das *Mietverhältnis unverändert bestehen*, und zwar auch hinsichtlich der Vermieterstellung des aus der Eigentümerstellung ausgeschiedenen Ehemannes mit der Folge, dass die ohne seine Mitwirkung ausgesprochene Kündigung unwirksam war.

(c) „*Praktikabilitätserwägungen*“ greifen nicht durch

Den gegenüber diesen dogmatischen Erwägungen vorgebrachten Einwand, es sei „praktikabler, das Ausscheiden des veräußernden Miteigentümers aus der Vermieterstellung sogleich zu vollziehen“, akzeptiert der BGH nicht, weil sich daraus „offensichtlich keine tragfähige Grundlage für eine Analogie“ ergibt.⁷

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.

Anmerkungen:

1) *Zur verfahrensrechtlichen Vorbemerkung (Zulassung der Rechtsbeschwerde, § 574 ZPO)*

Die einleitende Aussage des BGH, die Rechtsbeschwerde i.S.d. § 574 ZPO in einem Kostenverfahren nach der ZPO sei nicht dazu bestimmt, Grundsatzfragen des materiellen Rechts (hier: des Mietrechts) zu klären, ist nicht neu⁸, aber zweifellos nicht überall bekannt. Deshalb war es sinnvoll, dass der BGH in seiner Begründung vorweg diesen Punkt klarstellt.

⁵ Rn. 11 m.w.Nachw.

⁶ Rn. 12

⁷ Rn. 13 unter Hinweis auf Schmidt-Futterer/*Strey*, MietR 13. Aufl., § 566 Rn. 77

⁸ Nachweise zur bisherigen Rspr. in Rn. 7

Dass die angefochtene Kostenentscheidung nach § 91a ZPO, in der Praxis ein fast alltäglicher Fall, für sich allein die Zulassung der auf Grundsatzfragen u.ä. beschränkten Rechtsbeschwerde (§ 574 Abs. 2 ZPO) nicht gerechtfertigt hat, liegt auf der Hand.

2) Sinn und Zweck des § 566 („Kauf bricht nicht Miete“) und seine Konsequenzen

Dass § 566 BGB (früher § 571 BGB) mit seinem schon aus dem Studium bekannten Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ den Wohnungsmieter vor dem Verlust der Wohnung bei einem Eigentümerwechsel schützen soll, ist an sich eine „Binsenweisheit“; die Konsequenz, dass diese Gefahr aber nicht besteht, wenn einer von zwei Miteigentümern (Vermieter) seinen Anteil an den anderen veräußert, der bisherige (oder die bisherigen) Vermieter also *nicht durch einen bislang am Mietverhältnis nicht beteiligten Dritten* ersetzt wird und deshalb der Mieter nicht vor dem „automatischen“ Eintritt des Dritten in das Mietverhältnis geschützt werden muss, ist die logische Folge, liegt aber nicht ohne weiteres auf der Hand. Anders formuliert: Wenn einer der bisherigen (Mit-)Eigentümer auf Grund der Eigentumsübertragung Alleineigentümer wird, *liegt die Situation des § 566 BGB – Austausch eines Eigentümers/ Vermieters durch einen bisher nicht beteiligten Dritten – mit der Folge des erhöhten Schutzbedürfnisses des Mieters nicht vor*. Der nunmehrige Alleineigentümer ist *nicht Dritter*, § 566 BGB scheidet daher schon nach seinem Wortlaut aus und *mangels einer Regelungslücke* besteht kein Grund für die – ausnahmsweise – analoge Anwendung der Norm.

Ist nach alledem § 566 BGB nicht anwendbar, bleibt es bei dem *Grundsatz, dass der bisherige Miteigentümer Vertragspartei des Mietverhältnisses mit allen Rechten und Pflichten bleibt*, folglich auch beim Ausspruch der Kündigung.⁹ Hat er in die – von dem verbleibenden Vermieter ausgesprochene – Kündigung eingewilligt (was hier nicht der Fall war), so muss sich dies aus dem Kündigungsschreiben ergeben.¹⁰

Auswirkungen für die Praxis:

1) Nicht empfehlenswert: Interne Vereinbarung der Vermieter

Eine interne Vereinbarung der Vermieter ist nicht sehr sinnvoll, weil sie ohne Zustimmung des Mieters keine (Außen-)Wirkung entfalten kann. In einem Fall wie dem vorliegenden wäre damit im Ergebnis also nichts gewonnen. Nur für das Innenverhältnis kann sie zweckmäßig sein, etwa für die Frage, wie die Einnahmen und Ausgaben des Mietverhältnisses zwischen den beiden Beteiligten verteilt werden sollen.

2) Empfehlenswert: Vereinbarung aller Beteiligten

Wollen die Vermieter erreichen, dass der ausscheidende Miteigentümer auch aus dem Mietverhältnis ausscheidet, so ist dies nur über eine *gemeinsame Vereinbarung aller drei Beteiligten* möglich – vorausgesetzt, der Mieter stimmt zu. Dabei sollte zur Klarstellung auch ein-

⁹ vgl. dazu Schmidt-Futterer/Blank, MietR, 13. Aufl., § 542 Rn. 43

¹⁰ Schmidt-Futterer/Blank aaO.

deutig geregelt werden, *zu welchem Zeitpunkt* der Veräußerer aus dem Mietverhältnis ausscheidet.

3) *Der sichere Weg: Veräußerer bleibt Vermieter, Erklärungen nur von bzw. gegenüber beiden Vermietern*

Kommt eine Vereinbarung über das Ausscheiden des einen Vermieters nicht zustande, bleibt es bei den bisherigen Vertragsbeziehungen mit der Folge, dass Erklärungen der einen oder anderen Seite jeweils *von bzw. gegenüber* beiden Vermietern abzugeben sind (zur Einwilligung eines Vermieters s.o.).