

**Ist § 566 auf die Übertragung des Miteigentums auf den
anderen Miteigentümer anwendbar?**

Ist § 566 auf die Übertragung des Miteigentums auf den anderen Miteigentümer anwendbar?

Der BGH beschäftigt sich in seinem Beschluss vom 9.1.2019, VIII ZB 26/17 mit der Frage, ob § 566 Abs. 1 auch bei der Veräußerung von Miteigentum direkte oder analoge Anwendung findet.

A Sachverhalt (vereinfacht und leicht abgewandelt):

Die Klägerin (K) und ihr Ehemann (E) waren Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Mit Vertrag vom 1. Oktober 2013 vermieteten sie eine der beiden Wohnungen an den Beklagten (B). Später wurde K, welche die andere Wohnung im Haus bewohnt, durch Übertragung des Miteigentumsanteils des E Alleineigentümerin des Anwesens. Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18. Februar 2016 gemäß § 573a Abs. 1 BGB und nahm den B nach Ablauf der Frist auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch.

Hat K gegen B einen Anspruch auf Herausgabe bzw. Räumung der Mietwohnung?

B 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.

C Lösung:

I K Könnte einen Rückgabe- bzw. Herausgabeanspruch aus § 546 bzw. § 985 gegen B haben.

1 Wirksame Kündigung

Hierfür müsste das Mietverhältnis wirksam gekündigt worden sein.

a Form und Zugang und ausreichende Bestimmtheit des Schreibens

In Ermangelung besonderer Angaben im Sachverhalt kann von der Einhaltung der notwendigen Form und des Zugangs sowie einer eindeutigen Bekundung des Beendigungswillens ausgegangen werden.

b Kündigungsbefugnis

K müsste zur Kündigung befugt gewesen sein

aa Ursprünglich

Fraglich ist, ob die alleinige Kündigung durch K zulässig war oder nicht vielmehr auch E die Kündigung hätte erklären müssen.

Ursprünglich wurde der Vertrag von K und E mit B geschlossen. Daher wäre grundsätzlich auch nur eine gemeinschaftliche Kündigung - gegebenenfalls durch Vertretung - wirksam gewesen.

bb Kündigungsbefugnis wegen § 566

K könnte aufgrund des Erwerbs des Miteigentumsanteils des E zur alleinigen Kündigungsberechtigten geworden sein. Hierfür müsste § 566 Abs. 1 auf den vorliegenden Fall überhaupt anwendbar sein.

Da es sich im vorliegenden Fall um Wohnraum handelt, finden die Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht unmittelbare Anwendung.



HINWEIS

Prüfen Sie im Mietrecht stets, ob die Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht anwendbar sind. Wer Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht auf andere Mietverhältnisse anwendet ohne deren Anwendbarkeit – zum Beispiel durch Verweis – zu begründen, begeht einen groben Fehler in der Klausurbearbeitung.

„Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt bei einer Veräußerung des vermieteten Wohnraums nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.“

Allerdings muss nach dem Wortlaut des § 566 Abs. 1 BGB die Veräußerung an einen Dritten erfolgen, das heißt, der veräußernde Eigentümer und der Erwerber müssen personenverschieden sein, der Erwerber darf bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 363 f. - noch zu der Vorgängerregelung in § 571 BGB aF). Eine **direkte Anwendung** des § 566 BGB kommt damit nicht in Betracht.

cc Kündigungsbefugnis aufgrund analoger Anwendung von § 566 Abs. 1

*„Eine Analogie ist 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 **unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers** von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - **Regelungsplan** ergeben (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 33 mwN).“*



HINWEIS

Werden Vorschriften analog zur Anwendung gebracht sollte stets dargelegt werden welche Voraussetzungen vorliegen müssen. Wer dies in der Klausur nicht prüft arbeitet unsystematisch und muss daher Abzüge hinnehmen!

Fraglich ist, ob die Voraussetzungen einer Analogie im vorliegenden Fall angenommen werden können.

*„Sinn und Zweck des § 566 BGB ist der Schutz des Mieters vor einem **Verlust des Besitzes an der Wohnung** gegenüber einem neuem Erwerber im Falle der Veräußerung der Mietsache (BGH, Urteil vom 12. Juli 2017 - XII ZR 26/16, NZM 2017, 847 Rn. 29 mwN). Dieser Schutzzweck ist von vornherein nicht berührt, wenn - wie hier - einer von zwei vermietenden Miteigentümern seinen Eigentumsanteil*

auf den anderen überträgt, so dass dieser Alleineigentümer der Mietsache wird. Denn der nunmehrige Alleineigentümer ist (weiter) an den Mietvertrag gebunden und ein Verlust des Besitzes auf Seiten des Mieters infolge des Veräußerungsvorgangs ist somit nicht zu besorgen. Damit scheidet eine analoge Anwendung des § 566 BGB auf einen solchen Fall aus.“

Auch insoweit teilweise - so Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Aufl., § 566 BGB Rn. 77 - darauf verwiesen wird, dass es praktikabler wäre das Ausscheiden des veräußernden Miteigentümers aus der Vermieterstellung sogleich zu vollziehen, begründet dies nach zutreffender Auffassung keine tragfähige Grundlage, um die Voraussetzungen einer Analogie zu begründen (MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 566 Rn. 22).

2 Zwischenergebnis

Eine wirksame Kündigung liegt in Ermangelung der Kündigungsbefugnis nicht vor, da nur eine gemeinschaftliche Kündigung von K und E wirksam gewesen wäre.

II Ergebnis

Aufgrund fehlender wirksamer Kündigung besteht kein Anspruch der K auf Herausgabe der Mietsache nach § 546 bzw. 985.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 12.04.2019