

Zum Thema: Probleme mit dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ bei Scheidung auf Vermieterseite

Michaela H. fragt: Mein Mieter hat gegen meine Kündigung widersprochen. Vermieter waren ursprünglich mein Ex-Mann und ich. Im Rahmen unserer Scheidung hat mir mein Mann seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der ehemals uns beiden gehörenden Mietwohnung notariell übertragen. Dadurch müsste ich doch alleinige Vermieterin geworden sein. Oder liege ich da falsch?

Antwort:

Liebe Frau H., ein spannender Fall, den ein juristischer Laie vermutlich anders beurteilt hätte als dies der BGH in seinem Beschluss vom 9.1.2019 getan hat (BGH, VIII ZB 26/17). Denn Ihr Mieter hat leider recht! Die Vermieterstellung ergibt sich aus dem Mietvertrag. Sind dort Sie und Ihr Ex-Mann geführt, sind Sie beide Vermieter geblieben, auch wenn Sie mittlerweile Alleineigentümerin der Wohnung geworden sind. Eine Kündigung wäre demgemäß von Ihnen und Ihrem Ex-Mann auszusprechen gewesen. Die Vorschrift des § 566 BGB, wonach ein Verkauf der vermieteten Wohnung keinen Einfluss auf das Mietverhältnis hat und der Erwerber anstelle des Veräußerers automatisch Vermieter wird, ist laut BGH auf den hiesigen Fall weder direkt noch analog anwendbar. Direkt nicht, da hierfür eine Veräußerung an einen Dritten erforderlich wäre. Hier waren aber Sie als erwerbende Ex-Ehegattin schon vorher Vermieterin und somit nicht Dritte im Sinne des Gesetzes. Für eine analoge Anwendung fehlt es nach Meinung der Bundesrichter an einer planwidrigen Regelungslücke, da § 566 BGB den Mieter vor dem Verlust der Wohnung im Veräußerungsfall schützen will, was hier gerade nicht im Raum steht, da Sie als erwerbende Ex-Ehegattin ohnehin weiter an den Mietvertrag gebunden bleiben, dies lediglich nicht mehr als bloße Miteigentümerin, sondern als Alleineigentümerin. Im Ergebnis sind also Sie und Ihr Ex-Mann im Hinblick auf die vermietete Wohnung nach wie vor Vermieter geblieben und eine Kündigung wäre von Ihnen beiden auszusprechen gewesen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



**Rain Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

