

# WEGnews

Ausgabe Februar 2015

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

## Tücken des Sonderkündigungsrechts nach Zwangsversteigerung bei Untervermietung

Dem Ersterer im Wege der Zwangsversteigerung steht gem. § 57a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) grundsätzlich gegenüber dem Mieter der Immobilie ein Sonderkündigungsrecht zu. Dass dies bei der Ersteigerung einer untervermieteten Eigentumswohnung in einer als Altenwohnanlage betriebenen Wohnungseigentümergeinschaft mit erheblichen Tücken verbunden ist, zeigt der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung auf. BGH, Urt. v. 30.10.2013 – XII ZR 113/12, ZMR 2104, 274.

### Der Fall:

Die spätere Klägerin erwirbt im Wege der Zwangsversteigerung eine Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, die laut Gemeinschaftsordnung als Altenwohnanlage („betreutes Wohnen“) betrieben wird. Hierzu existiert ein das Gesamtobjekt umfassender Mietvertrag zu Gunsten des Betreibers der Altenwohnanlage (Beklagter), wonach dieser berechtigt ist, die einzelnen Wohnungen unter zu vermieten. Der Beklagte vermietet die Wohnung an ein älteres Ehepaar. Die Klägerin kündigt gegenüber dem Beklagten den Mietvertrag in Ansehung ihrer Wohnung und verlangt nun deren Räumung. Dabei beruft sie sich auf das Sonderkündigungsrecht gem. § 57a ZVG sowie auf Eigenbedarf für ihre Tochter.

### Das Problem:

Mit Blick darauf, dass der Mietvertrag des beklagten Betreibers das gesamte WEG-Objekt umfasst, ist zunächst fraglich, ob die Klägerin in Ansehung nur ihrer Wohnung überhaupt eine „Teilkündigung“ aussprechen kann, denn eine solche ist grundsätzlich nicht möglich. Auch fragt sich, ob die Kündigung wegen

der beabsichtigten Nutzung durch die Tochter der Klägerin mit Blick auf die Zweckbestimmung der Wohnung zum „betreuten Wohnen“ gerechtfertigt sein kann. Hinzu kommt, dass die Wohnung untervermietet ist. Kann es sein, dass im Falle der Wirksamkeit der Kündigung der zur Räumung verpflichtete beklagte Hauptmieter seinerseits verpflichtet und berechtigt ist, das ältere Ehepaar als Endmieter aus der Wohnung zu setzen?

### Die Entscheidung des BGH:

Zur Problematik der Teilkündigung führt der BGH aus, dass die Sonderregelung des § 57a ZVG den allgemeinen Grundsatz, wonach zum einen bei der Ersteigerung nur eines Teils eines einheitlichen Grundstücks eine Vermietergemeinschaft entsteht, die Kündigungen gemeinschaftlich aussprechen kann, und zum anderen, dass die Kündigung von Teilflächen mietrechtlich unzulässig ist, überlagert. Die Kündigung konnte daher seitens der Klägerin alleine nur für die betreffende Wohnung ausgesprochen werden. Dass ein Bezug der Wohnung durch die Tochter der Klägerin der Nutzungsregelung der Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht, ist, so der BGH, unerheblich. Es handele sich dabei um ein wohnungseigentumsrechtliches Problem, dass aber die Frage, ob mietrechtlich gekündigt werden könne, nicht betreffe. Auch auf Fragen des sozialen Mieterschutzes komme es nicht an, da vorliegend nicht der Wohnraummietvertrag mit den Endmietern, sondern der gewerbliche Zwischenmietvertrag betroffen ist. Gleichwohl gelangt die Klägerin aber nicht ans Ziel, denn der BGH führt weiter aus, dass zwar die Kündigung gegenüber dem beklagten Betreiber wirksam sei, dies aber nicht

dazu führe, dass die Klägerin auch die Räumung der Wohnung verlangen kann. Denn gekündigt ist nur der Hauptmietvertrag, nicht aber der Endmietvertrag mit den Bewohnern. In diesem Wohnraummietvertrag ist die Klägerin allerdings durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung und Kündigung des gewerblichen Zwischenmietvertrags kraft Gesetzes (§ 565 BGB) eingetreten, so dass ein Räumungsanspruch nicht besteht.

### Praxis-Tipp:

Beim Erwerb von zwischenvermietetem Wohnungseigentum, insbesondere in Anlagen mit besonderen Gebrauchs- und Nutzungsregelungen („betreutes Wohnen“) ist besondere Vorsicht geboten. Zwar ist der Ersterer zur Kündigung des gewerblichen Zwischenmietvertrags mit dem Betreiber laut BGH berechtigt, gegenüber dem Wohnraummietter als Endmieter ist jedoch zu beachten, dass für das Sonderkündigungsrecht gem. § 57a ZVG nach ständiger Rechtsprechung der soziale Mieterschutz gilt. Selbst wenn Eigenbedarf berechtigterweise geltend gemacht werden kann, ist dann zusätzlich zu beachten, dass eine Nutzung der Räume durch wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarungen beschränkt sein kann. ■

### Fachautor:



**Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht