

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gilt auch für in das Mietverhältnis eingetretene Angehörige

Rechtsanwalt Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Berlin

In einer aktuellen Revisionsentscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH)¹ zu einem Berufungsurteil des Landgerichts Berlin hat der BGH auch den in das Mietverhältnis (kraft Gesetz) eingetretenen Angehörigen in den Schutzbereich der Kündigungsbeschränkung einbezogen.

Im vorliegenden Fall mietete die Mieterin 1952 in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung und lebte dort mit ihrer Tochter. Im Jahre 1983 begründete der Vermieter Wohnungseigentum. 1985 verstarb die Mieterin. Deren Tochter verblieb in der Wohnung. Der Vermieter wechselte im Jahre 1997. Der neue Eigentümer kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs und verlangte die Räumung der Wohnung.

Der BGH stellte fest, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums der Mutter als Mieterin überlassen war. Nach deren Tod trat die Tochter gemäß § 569 a Abs. 2 BGB a. F. in das Mietverhältnis ein. Dieser gesetzliche Eintritt in ein Mietverhältnis hat zur Folge, dass die erst mit der Veräußerung des Wohnungseigentums beginnende Wartefrist für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch für die Kündigung gegenüber dem eingetretenen Familienangehörigen gilt. Nach § 569 a Abs. 2 BGB a. F. tritt der im gemeinsamen Hausstand mit dem Mieter lebende Familienangehörige in das beim Tod des Mieters bestehende Mietverhältnis ein. Es entsteht kein neues Mietverhältnis. Das

1

bisherige Mietverhältnis wird mit dem neuen Mieter unverändert fortgesetzt. Der Familienangehörige tritt deshalb grundsätzlich in vollem Umfang in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters ein. Ist in der Zeit zwischen der Überlassung der Wohnung an den bisherigen Mieter, aber vor dessen Tod, die Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt worden, so waren schon zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Fall der Veräußerung der Wohnung für eine Kündigung des Erwerbers wegen Eigenbedarfs die Wartefristen eingreifen. Der Kündigungsschutz ist in diesem Fall bereits vor dem Eintritt des Familienangehörigen in das Mietverhältnis angelegt gewesen. Mit hin ist Wohnungseigentum erst nach der „Überlassung an den Mieter“ gebildet worden.