

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungseigentumsbegründung – eine kritische Würdigung des § 577a BGB i.d.F. des MietRÄndG

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck

I. Einleitung: Der Anlass der Neufassung des § 577a BGB

§ 577a BGB gewährt befristeten, die Eigenbedarfs- und die Verwertungskündigung durch den Vermieter betreffenden Bestandsschutz. Er gilt für solche Mieter, die ohne eigenes Zutun einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind, weil nach Überlassung ihrer Mietwohnung Wohnungseigentum begründet und dieses veräußert wurde.¹

Nach der neueren Judikatur des BGH kommt die Vorschrift allerdings nicht zum Tragen, wenn diejenigen, die die Wohnung nach der Überlassung an den Mieter erworben haben, selbst Wohnungseigentum begründen.² § 577a BGB setze voraus, dass nach Überlassung der Wohnräume an den Mieter zunächst Wohnungseigentum begründet und dieses erst danach veräußert worden ist.³ Für betroffene Mieter wurde das Verdrängungsrisiko außerdem dadurch erheblich erhöht, dass der VIII. Zivilsenat auch einer Gesellschaft bürgerlichen Recht (GbR) grundsätzlich das Recht zugesteht, ihrem Mieter wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu kündigen.⁴ Dadurch konnten Immobilienunternehmer, wie etwa beim sog. „Münchener Modell“, (voll-)vermietete Mehrfamilienhäuser erwerben, die Wohnungen prospektieren, um Kaufinteressenten einzuwerben, und die Wohnungen an diese mit erheblichem Gewinn veräußern. Große Preisabschläge infolge der Vermietung mussten sie nicht befürchten, weil die gewählte Vertragsgestaltung es den Erwerbenden erlaubte, den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs ohne Einhaltung der Sperrfrist zu kündigen. Das Objekt wurde nämlich zunächst an eine von den Kaufinteressenten gebildete GbR veräußert, die dann die Kündigungen wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter aussprach, bevor die von Anfang an vereinbarte Aufteilung in Wohnungseigentum vorgenommen wurde.⁵

Auf diese Entwicklungen und namentlich auf das „Münchener Modell“⁶ hat der Gesetzgeber 2013 im MietRÄndG reagiert und § 577a BGB neu gefasst. Der Anwendungsbereich der Norm wurde dadurch erheblich erweitert, was etliche Fragen aufwirft.

II. Die Neuregelung und ihre Begründung im Überblick

1. Ausdehnung des Bestandsschutzes (§ 577a Abs. 1a S. 1 BGB)

Als unmittelbare Reaktion auf die eingangs beschriebenen Gestaltungen erstreckt § 577a Abs. 1a S. 1 BGB die Kündigungsbeschränkung auf Veräußerungen an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber (Nr. 1 leg. cit). Flankierend soll die Alternative (Nr. 2) Umgehungen vermeiden, die denkbar sind, wenn statt des Eigentums ein (dingliches) Recht zugunsten der genannten Erwerber bestellt wird, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemä-

¹ BGH NJW 2003, 3265 = WuM 2003, 569.

² Grdl. BGH NJW 2009, 2738 = WuM 2009, 519 Rn. 17.

³ S. vorh. Fn. unter Hinw. auf BGH NJW 2003, 3265 = WuM 2003, 569 sub II.1. Zur ersten Variante des § 577 BGB s. ferner BGH NZM 2016, 540 = WuM 2016, 369 Rn. 28.

⁴ BGH NJW 2007, 2845 = WuM 2007, 515 Rn. 10 ff.; NJW 2009, 2738 = WuM 2009, 519 Rn. 13.

⁵ Krit. Stellungnahme zur Rspr. und ihren Folgen bei Häublein WuM 2010, 391 (399 ff.).

⁶ S. die Entwurfsbegründung in BT-Drs. 17/10485, S. 16.

ße Gebrauch entzogen wird, wie z.B. ein Erbbaurecht oder Nießbrauch. § 567 BGB trägt zwar dem Schutzbedürfnis des Mieters in solchen Sachverhalten Rechnung, indem er das Mietverhältnis überleitet, verschafft dem Erwerber jedoch zugleich die Möglichkeit, unter den Voraussetzungen des § 573 BGB zu kündigen. Darauf bezieht sich der Gesetzgeber explizit.⁷

Im Rahmen der Gesetzesbegründung wird ferner ausdrücklich hervorgehoben, die Neuregelung ändere nichts an der geltenden Rechtslage, nach der eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durch eine GbR zugunsten ihrer wohnungssuchenden Gesellschafter möglich ist (s.o. I.).⁸ Man entschied sich also bewusst gegen den Vorschlag, der beschriebenen Praxis bereits auf der Ebene des Kündigungstatbestandes zu beugen (zur Kritik daran s. III. 2.).⁹

Nunmehr soll jede Veräußerung eines mit vermietetem Wohnraum bebauten Grundstücks an eine GbR oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 auslösen. Sie beginnt mit dem Erwerb bzw. der Belastung, die regelmäßig erst mit Grundbucheintragung erfolgen.¹⁰

Die dargestellte Erweiterung des Anwendungsbereichs des § 577a BGB durch Einfügen des Absatzes 1a gilt auch für vor dem 1. Mai 2013 geschlossene Mietverträge, sofern nur die Veräußerung bzw. Belastung danach erfolgt.¹¹

2. Ausnahmetatbestände (§ 577a Abs. 1a S. 2 BGB)

Der zweite Satz des neu geschaffenen Absatzes 1a lässt das Interesse des Mieters am Kündigungsschutz in zwei Fällen zurücktreten.

a) Privilegierung bestimmter Personengruppen

Zum einen werden bestimmte Personengruppen privilegiert. Erwerben Familienmitglieder oder Personen, die demselben Haushalt angehören, den Wohnraum zur Selbstnutzung, soll das Schutzinteresse der Mieter hinter dem Nutzungswunsch der Erwerber bzw. Gesellschaftern der erwerbenden Gesellschaft zurückstehen. Privilegiert wird die Nähe der Erwerber untereinander, nicht – wie etwa im Rahmen des § 577 Abs. 1 S. 2 BGB – die zum Veräußerer.¹² Aus dem Regel-Ausnahme-Verhältnis folgt die Darlegungs- und Beweislast desjenigen, der sich auf diese Ausnahme beruft, was meist der kündigende Vermieter sein wird.¹³

Zur Begründung des Ausnahmetatbestandes wird in den Materialien angeführt, der Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung solle nicht erschwert werden, weil aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs bestehe.¹⁴ Das ist leider nicht sonderlich präzise und klar formuliert. Außerdem trifft den Gesetzgeber der Vorwurf, allein mit dem Eigenbedarf der Erwerber zu argumentieren, was die Kritik an der Erstreckung der Ausnahme in Absatz 1a Satz 2 auf Verwertungskündigungen geradezu provoziert hat.¹⁵ Nach meinem Dafürhalten ist diese Kritik im Ergebnis aber unberechtigt. Ohne die Ausnahme unterlägen Ehegatten, Lebenspartner oder zusammenlebende Lebensgefährten einer Sperrfrist, wenn sie den Wohnraum gemeinsam erwerben, während

⁷ S. die Entwurfsbegründung in BT-Drs. 17/10485, S. 16, 26.

⁸ BT-Drs. 17/10485, S. 26.

⁹ So die zum Gesetzgebungsverfahren abgegebene Stellungnahme des DMT, abgedruckt in NZM 2012, 75, 76 f.

¹⁰ BT-Drs. 17/10485, S. 26.

¹¹ *Börstinghaus/Eisenschmid*, MietRÄndG 2013, § 577a Rn. 19; *jurisPK BGB/Mössner*, 7. Aufl. 2014, § 577a Rn. 39.

¹² Unklar *Bruns*, ZMR 2012, 933, 938, der auf das Verhältnis zum Veräußerer abzustellen scheint.

¹³ *Lützenkirchen/Dickersbach*, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 577a Rn. 58; *Staudinger/Rolfs*, BGB (2014), § 577a Rn. 29.

¹⁴ S. die Entwurfsbegründung in BT-Drs. 17/10485, S. 26.

¹⁵ *Bruns*, ZMR 2012, 933, 937; *Staudinger/Rolfs*, BGB (2014), § 577a Rn. 30; s. auch BR-Drs. 313/1/12 11 f.

sich beim Erwerb durch nur einen von ihnen aus Absatz 1a – Absatz 1 bleibt insofern selbstverständlich unberührt – keine Restriktionen ergäben. Das gilt für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung gleichermaßen; letzteres versteht sich von selbst, ersteres folgt aus dem Umstand, dass die Angehörigen Bedarfspersonen i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind.¹⁶ Auch wenn sie die Wohnung nicht miterwerben, kann der Erwerber „für sie“ kündigen. Gründe dafür, den durch § 577a Abs. 1a S. 2 BGB Privilegierten das Recht zur Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung temporär zu versagen, nur weil sie die Liegenschaft gemeinschaftlich erwerben, während man es Einzelerwerbern zugesteht, sind nicht auszumachen. Insbesondere vergrößert der Erwerb durch die in Satz 2 Genannten typischer Weise das Kündigungsrisiko nicht signifikant, da sie oft einen Haushalt führen und nur eine Wohnung benötigen.

Rechtspolitisch mag man die Kritik an der Zulässigkeit der Verwertungskündigung durch einen Erwerber teilen. Allerdings müsste man insofern bei § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ansetzen und jedem Erwerber die Verwertungskündigung für eine gewisse Zeit untersagen, da die mangelnde Rentabilität bereits bei Abschluss des Erwerbsvertrages erkennbar war.

b) Wohnungseigentumsbegründung vor Überlassung

Eine Sperrfrist ist zum anderen ausgeschlossen, wenn bereits vor Überlassung der Wohnung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Anders als § 577a Abs. 1 BGB setzt Abs. 1a S. 1 keine Umwandlung voraussetzt. Gleichwohl knüpft die Ausnahme an diese und damit an den Grundfall des Abs. 1 an. Derjenige, der bereits bestehendes Wohnungseigentum mietet, ist von Anfang dem Risiko einer Veräußerung nur seiner Wohnung ausgesetzt, weshalb ihn § 577a mangels Schutzbedürftigkeit nicht schützt.¹⁷

Anzumerken ist, dass die Anknüpfung an den Überlassungszeitpunkt nicht restlos überzeugen kann, weil der Mieter seine Disposition bereits bei Vertragsschluss trifft. Das entspricht aber der Konzeption von § 577a Abs. 1 und § 577 BGB, ist insofern also konsequent.

3. Beginn der Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 2a BGB)

In den Fällen des „Münchener Modells“ wird nach einer Veräußerung an eine GbR oder mehrere Personen regelmäßig später auch Wohnungseigentum begründet. Nach § 577a Abs. 2a BGB beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Abs. 1a. Damit soll verhindert werden, dass die nachfolgende Umwandlung in Wohneigentum erneut zu einer Sperrfrist führt. Einen doppelten Fristlauf hält der Gesetzgeber für nicht angemessen. Der Mieter solle vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine GbR oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko habe sich mit dem Erwerb der Liegenschaft oder der Belastung nach § 567 Abs. 1 BGB bereits verwirklicht und werde durch eine nachfolgende Begründung von Wohnungseigentum nicht erhöht.¹⁸

III. Problemfälle und kritische Würdigung der Neuregelung

1. Beschränkung des Anwendungsbereichs auf ungeteilte Mehrfamilienhäuser?

Entsprechend den Anlassfällen (s.o. I.) hatte der Gesetzgeber als Erwerbsobjekte wohl allein ungeteilte Mehrfamilienhäuser vor Augen. Der Wortlaut des § 577a Abs. 1a BGB ist aber nicht entsprechend beschränkt und erfasst den Erwerb bzw. die Belastung von Wohnungsei-

¹⁶ Das Begriffspaar der „Familien- und Haushaltsangehörigen“ ist § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet und daher ebenso auszulegen; s. BT-Drs. 17/10485, S. 26.

¹⁷ BT-Drs. 17/10485, S. 26.

¹⁸ BT-Drs. 17/10485, S. 26.

gentum durch Personengesellschaften oder mehrere Erwerber ebenso wie die Veräußerung und Belastung eines Einfamilienhauses.

Aus dem systematischen Verhältnis zu Absatz 1 sowie der Entstehungsgeschichte folgt, dass Absatz 1a Satz 1 nicht anzuwenden ist, wenn Wohnungseigentum veräußert wird. Das gilt, entgegen einer abweichenden Ansicht,¹⁹ auch, wenn die Voraussetzungen der Ausnahme in Absatz 1a Satz 2 (Umwandlung vor Überlassung) nicht vorliegen, also die Aufteilung erst nach Überlassung erfolgte. Kauft etwa eine GbR Wohnungseigentum, das erst nach Wohnungsüberlassung an den Mieter begründet wurde, gilt die Sperrfrist gemäß § 577a Abs. 1 (!) BGB, auch wenn alle Gesellschafter einer Familie angehören. Sähe man das anders und hielte Absatz 1a wegen der Beteiligung der dort genannten Erwerber für eine *lex specialis*, würde der Mieterschutz durch das MietRändG normzweckwidrig eingeschränkt. Absatz 1a Satz 1 Nr. 1 ist daher um die Veräußerung von Wohnungseigentum teleologisch zu reduzieren.

Auf den ersten Blick könnte man meinen, dies müsse folglich erst recht für den flankierenden Tatbestand der Belastung (Abs. 1a S. 1 Nr. 2) anzunehmen sein. Gegen eine solche Reduktion der zweiten Modalität sprechen aber die folgenden Überlegungen: Der Grundtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB erfasst die Belastung nicht, weshalb die Anwendung von Absatz 1a, anders als bei der Veräußerung, nicht zu einer Privilegierung des Vermieters führen kann. Außerdem blieb die Ausnahmeregelung in § 577a Abs. 1a S. 2 Var. 2 BGB ohne Anwendungsbereich, wenn man Satz 1 auf Wohnungseigentum als Veräußerungs- oder Belastungsgegenstand gänzlich nicht anwendete. Wohnungseigentum oder zu Wohnzwecken vermietetes Teileigentum sind daher taugliche Belastungsobjekte i.S.v. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 2 BGB.²⁰

Die Übereignung eines mit einem vermieteten Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, ist eine Veräußerung vermieteten Wohnraums und dem Wortlaut nach also von Absatz 1a Satz 1 erfasst. Der durch die Entstehungsgeschichte belegten Zweck (s.o. I.) könnte aber eine teleologische Reduktion der Norm nahe legen.²¹ Während es nämlich bei einem Mehrfamilienhaus oder bei Veräußerung eines Grundstücks, das mit Reihen- oder mehreren Einfamilienhäusern bebaut ist, auf der Hand liegt, dass mehrere Erwerber ihr Wohnbedürfnis unabhängig voneinander befriedigen können, was letztlich das Kündigungsrisiko erhöht, ist das bei einem Einfamilienhaus nicht per se der Fall. Letztlich hängt das aber vom konkreten Mietobjekt ab. Es gibt durchaus Einfamilienhäuser, die durch Unterteilung in mehrere selbständige Wohnungen für Eigennutzer umgewandelt werden können. Auch die Mieter derartiger Objekte werden durch das soziale Mietrecht geschützt. Da außerdem eine Differenzierung des Anwendungsbereichs der Norm nach Kriterien wie Objektgröße und -zuschnitt ausscheidet, ist eine teleologische Reduktion der Neuregelung abzulehnen. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB gilt nach hier vertretener Ansicht auch für die Veräußerung von Einfamilienhäusern. Es ist konsequent, die Umgehungsmodalität (Belastung) ebenso auszulegen.

2. Erstreckung der Kündigungsbeschränkung auf sämtliche Personengesellschaften

Die Kündigungsbeschränkung wird auf sämtliche Personengesellschaften erstreckt, die den Wohnraum erwerben oder zu deren Gunsten eine Belastung erfolgt. Neben der GbR, die den Anlass für die Novellierung bot (s.o. I.), sind eingeschlossen: OHG, KG, PartG, EWiV.²² Anders als § 14 BGB spricht Absatz 1a zwar nicht von „rechtsfähiger Personengesellschaft“, meint dies aber wohl. Da reine Innengesellschaften nicht als solche als Erwerber auftreten,

¹⁹ *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 4.

²⁰ Ebenso *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 4.

²¹ Der Sache nach wohl *Flatow*, NJW 2013, 1185, 1189, die von „Mehrfamilienhaus“ spricht.

²² S. NK-BGB/*Hinz*, 4. Aufl. 2015, § 577a Rn. 19, der freilich die EWiV nicht erwähnt. Zu deren Einordnung als Personengesellschaft s. etwa *MünchKomm-BGB/Micklitz/Purnhagen*, 7. Aufl. 2015, § 14 Rn. 9.

handelt es sich entweder um den Erwerb mehrerer oder um den durch eine Person, etwa den Kaufmann bei der stillen Gesellschaft, der sich mietrechtlich nicht von anderen Fällen unterscheidet, in denen nur eine Person erwirbt.

Eine verlässliche Interpretation wird allerdings dadurch erschwert, dass es der Gesetzgeber versäumt hat, den Anwendungsbereich der Sperrfrist kohärent zu bestimmen. Die Kündigungsgefahr gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht lediglich bei der GbR, weil der BGH nur hier Gesellschaftereigenbedarf zulässt.²³ Überzeugender wäre es gewesen, dieses Privileg zu beseitigen und die Außen-GbR – ggf. mit Vorbehalt für Familiengesellschaften etc. – wie Personenhandelsgesellschaften zu behandeln, wofür § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB der richtige Regelungsort gewesen wäre.²⁴ Damit wäre zwar nicht die Gefahr einer Verwertungskündigung gebannt worden.²⁵ Es bleibt jedoch unerfindlich, warum gerade der Erwerb durch eine Personengesellschaft diese erhöhen sollte; in den Gesetzesmaterialien sucht man vergebens nach Gründen.²⁶ Das „Herauspicken“ der Personengesellschaften wirkt beinahe willkürlich, wenn man das Erhöhen der Verdrängungsgefahr als teleologischen Maßstab nimmt.

Diese Inkohärenz von Wortlaut und Normzweck dürfte die auch in der Judikatur des BGH klar zu erkennende Tendenz der Gerichte und mancher Autoren verstärken, am Wortlaut zu haften und auf Umgehungen nicht durch analoge Normanwendung zu reagieren.²⁷ Das eröffnet Umgehungsmöglichkeiten, wie der nächste Problemfall zeigt.²⁸

3. Veräußerung an mehrere Personen vs. Veräußerung von ideellen Anteilen

a) Problemstellung

§ 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB erstreckt die Kündigungsbeschränkung auf Fälle, in denen der Wohnraum an mindestens zwei Personen veräußert wird.²⁹ Ein Erwerb zur gesamten Hand soll eingeschlossen sein.³⁰ Personen sind natürliche und juristische, aber auch rechtsfähige Personengesellschaften. Demgegenüber bleibt die Veräußerung eines ideellen Anteils am Grundstück dem Wortlaut nach außen vor, obwohl sie zum Eigentum mehrerer führt und damit bei typisierender Betrachtung das Kündigungsrisiko erhöht.

Beispiel: V veräußert einen hälftigen Miteigentumsanteil seiner Liegenschaft an K1. Es ist beabsichtigt, die andere Hälfte später an K2 zu veräußern. Jedenfalls die erste Veräußerung wird vom Wortlaut des § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB nicht eingeschlossen, weil der Wohnraum nicht an „mehrere Erwerber veräußert worden ist“. Als Variante kommt die sukzessive Begründung von Nießbrauchrechten zugunsten K1 und K2 in Betracht, wobei der Normwortlaut diesen Fall auch dann nicht erfasst, wenn zuvor Wohnungseigentum begründet wurde.

b) Lösungsversuch

Im Ergebnis darf es m.E. keinen Unterschied machen, ob gleichzeitig an mehrere veräußert wird oder sukzessive mehrere ideelle Anteile übertragen werden. Ferner wäre es widersprüch-

²³ S. BGH NJW 2011, 993 = WuM 2011, 113 zur GmbH & Co KG.

²⁴ A.A. *Hinz*, NZM 2012, 777, 789 f.; wie hier die Stellungnahme DMT, Fn. 9.

²⁵ Lützenkirchen/*Dickersbach*, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 577a Rn. 53, hält das Merkmal Personengesellschaft daher für konsequent.

²⁶ S. BT-Drs. 17/10485, 16, 26.

²⁷ Pauschal ohne Begründung gegen Analogie etwa *Kossmann/Meyer-Abich*, Hdb. der Wohnraummiete, 7. Aufl. 2014, § 121 Rn. 11.

²⁸ Zu einer weiteren – eher fernliegenden – Umgehungsgestaltung s. ferner *Fleindl*, NZM 2013, 57, 63.

²⁹ *Fleindl*, NZM 2013, 57, 63; *Hinz*, NZM 2012, 777, 789.

³⁰ *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 8; Lützenkirchen/*Dickersbach*, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 577a Rn. 51.

lich, die Sperrfrist auf die Realteilung zu erstrecken,³¹ zumal der Gesetzgeber an dieser Judikatur in einem „obiter dictum“ explizit festhält,³² bei Veräußerung eines ideellen Anteils aber, der z.B. zum alleinigen Gebrauch einer Doppelhaushälfte berechtigen kann, eine Analogie abzulehnen. Da sich der Fall zwischen Absatz 1 und 1a bewegt, kommt eine Gesamtanalogie in Betracht. Die erforderliche Regelungslücke liegt vor, weil ein kohärenter Mieterschutz nicht davon abhängen darf, ob das Eigentum mehreren *uno actu* oder sukzessive übertragen wird. Ob die Anteilserwerber beabsichtigen, später Wohnungseigentum zu begründen, ist dabei irrelevant, weil Absatz 1a keine entsprechende Tatbestandsvoraussetzung kennt und bereits die Veräußerung des ideellen Anteils das Verdrängungsrisiko erhöht.³³

Wendet man § 577a auf Anteilsveräußerungen an Einzelerwerber wie beschrieben analog an, wirft das verschiedene Folgefragen auf. So muss man konsequenter Weise das Familienprivileg berücksichtigen (Abs. 1a S. 2). Aus Wortlaut und Normzweck folgt, dass das Privileg nur gilt, wenn sämtliche Miteigentümer die Voraussetzungen erfüllen. Wird nicht das gesamte Grundstück veräußert, sondern nur ein Anteil, kommt das Privileg folglich nur zum Tragen, wenn neben sämtlichen Erwerbern von Anteilen auch der einen Anteil zurückbehaltende Veräußerer derselben Familie oder demselben Haushalt angehört.

Für den Fristlauf ist bei der hier befürworteten Analogie ebenso auf den dinglichen Anteilserwerb abzustellen, wie auch sonst (s.o. II. 1., 3.). Aber wann läuft die Frist, wenn der frühere Alleineigentümer Anteile sukzessive veräußert? Dieser Fall unterscheidet sich vom Weiterverkauf eines ideellen Anteils, der nach der Ratio von Absatz 2a keine neue Sperrfrist auslöst, weil die wachsende Miteigentümergeinschaft bei typisierender Betrachtung genau zu der Gefahr führt, vor der Absatz 1a den Mieter schützen soll. Ebenso, wie für jeden Ersterwerber einer vermieteten Wohnung die Frist nach Abs. 1 gesondert zu laufen beginnt, läuft sie bei sukzessivem Verkauf ideellen Miteigentums m.E. individuell für die einzelnen Erwerber, im oben gebildeten Fall für K1 also mit dessen Eintragung im Grundbuch und für K2 entsprechend später. Das trägt dem jeweils steigenden Verdrängungsrisiko Rechnung.

Anzumerken ist, dass eine Übertragung dieser Erwägungen zum Fristlauf auf den Gesellschafterswechsel beim Erwerb durch eine Personengesellschaft wohl nicht zulässig ist.³⁴ Der Schutz des § 577a BGB knüpft nicht an die Verdrängungsgefahr an, die vom konkreten Erwerber ausgeht, sondern basiert auf Typisierung. Mit der Veräußerung an die Gesellschaft ist der Gefährdungstatbestand geschaffen, der einheitlich für die GbR zum Fristlauf führt. Für diese Sichtweise spricht auch, dass die Gesellschaft selbst die Vermieterin ist, weshalb für sie eine einheitliche Frist geboten ist.

Schließlich ist ungeklärt, ob die Sperrfrist ausgelöst wird, wenn zugunsten mehrerer Erwerber mehrere dingliche Rechte begründet werden. Hierzu zählt die Aufteilung gem. § 8 WEG, wobei (zunächst) statt einer Veräußerung die Belastung des Wohnungseigentums mit Nießbrauchrechten zugunsten von Eigennutzern erfolgt. Es handelt sich gewissermaßen um eine Spielart der beschriebenen Umgehungsmöglichkeit im Gewand der Belastungsmodalität des § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 2 BGB. Anders als bei Belastungen zugunsten nur einer Person am gesamten ungeteilten Grundstück oder an allen Sondereigentumseinheiten, erhöht diese Gestaltung die Verdrängungsgefahr. Obwohl Wortlaut („vermieteter Wohnraum ... zu Gunsten ... mehrerer Erwerber mit einem Recht“) und systematisches Zusammenspiel von Nr. 2 und Nr. 1 eher dafür sprechen, Absatz 1a Satz 1 Nr. 2 nur anzuwenden, wenn mehrere das dingliche Recht erwerben, das den räumlichen Bereich der vermieteten Wohnung betrifft, spricht der Normzweck für eine entsprechende Anwendung auf derartige Sachverhalte.

³¹ BGH NJW 2008, 2257 = WuM 2008, 415.

³² S. BT-Drs. 17/10485, 26.

³³ Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 577a Rn. 18 f. will nur dann Abs. 1a analog anwenden.

³⁴ Dafür aber Börstinghaus/Eisenschmid, MietRÄndG 2013, § 577a Rn. 13.

4. Maßgeblicher Zeitpunkt der persönlichen Privilegierungsvoraussetzungen

Die unter II. 2. a) dargestellten, an die Person anknüpfenden Ausnahmetatbestände führen zu der Frage, auf welchen Zeitpunkt für die Zugehörigkeit zur Familie oder zum Haushalt abzustellen ist. Da Absatz 1a Satz 1 für Veräußerung und Belastung auf den Rechtserwerb abstellt, soll es für die Zugehörigkeit allein auf diesen Zeitpunkt ankommen.³⁵ Eine Aufnahme familien- oder haushaltsfremder Gesellschafter nach Eigentumsumschreibung soll nichts an der Ausnahme ändern, weshalb keine Sperrfrist bestehen soll.³⁶

Das konterkariert den Zweck, Gestaltungen nach Art des „Münchener Modells“ der Sperrfrist zu unterwerfen (s.o. I.), und steht ferner nicht mit dem Zweck der Ausnahme in Einklang (s. dazu auch III. 5. b). Anlass für das Privileg besteht nur, wenn die Voraussetzungen der Ausnahme auch noch vorliegen, wenn die Kündigung zugeht. Ist das nicht der Fall, kann sich die nunmehr auch aus anderen Personen bestehende Gesellschaft nicht auf die Ausnahme berufen und ist gesperrt. Warum diese Berücksichtigung des Personenwechsels der „Intention des Gesetzgebers“³⁷ widersprechen sollte, ist nicht zu erkennen.

5. Wiederholte Geltung der Kündigungsbeschränkung und Sperrfristverbrauch

Weder Normtext noch Gesetzesbegründung geben Aufschluss darüber, ob Absatz 1a nur anwendbar ist, wenn das Grundstück erstmals an eine Personengesellschaft oder mehrere Personen veräußert wird, oder auch bei jeder weiteren derartigen Veräußerung. Beschränkt man die Sperrfrist wie in Absatz 1, auf den Absatz 1a verweist, auf den Ersterwerb, ist weiter fraglich, ob auch der Erwerb durch privilegierte Personen (Abs. 1a S. 2) die Sperrfrist „verbraucht“. Bei Folgeveräußerungen wären Mieter dann ungeschützt, was der h.M. zu § 577 entspricht.³⁸

a) Mehrfache Geltung der Sperrfrist

Die Tragweite des höchst praxisrelevanten Problems eines wiederholten Fristlaufs, das aus dem überschießend weiten Regelungsansatz an sich evident folgt, hat der Gesetzgeber wohl deswegen verkannt, weil er nur Erwerbermodelle vor Augen hatte. Absatz 2a trifft eine Regelung jedenfalls allein für die beim „Münchener Modell“ typische Situation, in der auf den Erwerb zeitlich verzögert die Umwandlung folgt; ein doppelter Fristlauf sei hier unangemessen (s. II. 3.). Nun sind die von Absatz 1a erfassten Sachverhalte allerdings viel weiter gespannt und das Unangemessenheitsverdikt erfasst keineswegs alle in gleicher Weise.

Beispiel: Ein Grundstück gehörte früher einmal mehreren Personen oder einer Personengesellschaft, befindet sich bei Mietvertragsabschluss und Überlassung an Mieter aber wieder in den Händen einer Person. Ist es hier wirklich unangemessen, dass die Sperrfrist erneut anläuft, wenn später an Erwerber i.S.v. Absatz 1a veräußert oder Wohnungseigentum begründet und dieses dann veräußert wird?

Während einmal begründetes, fortbestehendes Wohnungseigentum aus dem Grundbuch für neue Mieter erkennbar ist, könnte bei nur einmaliger Geltung der Kündigungsbeschränkung auch in den Fällen des Absatz 1a Klarheit über die Existenz einer Sperrfrist bei Umwandlungs- und Veräußerungsfällen künftig nur noch durch Betrachtung aller Veräußerungsvorgänge seit dem 1. 5. 2013 gewonnen werden. Das ist nicht praxisgerecht.

³⁵ *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 15; *Staudinger/Rolfs*, BGB (2014), § 577a Rn. 32.

³⁶ *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 16 f.; *Lützenkirchen/Dickersbach*, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 577a Rn. 59a; *Staudinger/Rolfs*, BGB (2014), § 577a Rn. 32; *Schmid/Harz/Riecke*, FaK-MietR, 4. Aufl. 2014, § 577a Rn. 24c (unter Umgehungsvorbehalt).

³⁷ *Abramenko*, Das neue Mietrecht, 2013, § 6 Rn. 17.

³⁸ BGH NJW 2007, 2699 = WuM 2007, 464; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl. 2015, § 577 Rn. 20.

Nach hier vertretener Ansicht kann die Sperrfrist daher jedenfalls dann mehrfach laufen, wenn die Liegenschaft zwischendurch an von § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB nicht erfasste Personen veräußert wurde und sich bei Überlassung an den Mieter auch noch in deren Händen befand.³⁹ Anders ist es wohl, wenn auf eine vermietende Personengesellschaft oder mehrere Personen eine andere Personengesellschaft folgt oder sich deren Bestand oder die Zusammensetzung der Personenmehrheit ändert. Hier läuft die Frist nicht noch einmal, weil das Risiko, das sich aus der Vermieterstellung einer Personengesellschaft oder mehrerer Vermieter bei typisierender Betrachtung ergibt, bereits bei Überlassung bestanden hat.

b) Auswirkungen des Erwerbs durch privilegierte Personen

Die vorstehenden Überlegungen ändern nichts daran, dass § 577a BGB dem betroffenen Mieter nur einmalig Schutz bei bestimmten Veräußerungsvorgängen gewähren soll. Es ist nach dieser Konzeption, die auch § 577 BGB zugrunde liegt, naheliegend, auch bei einer Veräußerung an Personen, die Absatz 1a Satz 2 privilegiert, von einem Sperrfristverbrauch auszugehen. Wenn die begünstigten Personen später ihrerseits veräußern oder die Liegenschaft belasten, sind die Erwerber nicht mehr gesperrt (Sperrfristverbrauch). Andernfalls wäre das Recht der privilegierten Personen auf unabsehbare Zeit im Veräußerungs- oder Belastungsfall mit der Kündigungsbeschränkung belastet, was wertmindernd wirken kann. Das gilt nicht nur für Veräußerungen und Belastungen i.S.v. Absatz 1a, sondern auch, wenn privilegierte Personen nach Erwerb trotz des Privilegs nicht kündigen und später in Wohnungseigentum umwandeln und dieses veräußern. Hier gilt dann Absatz 2a, weshalb die Wohnungserwerber keiner Sperre unterliegen. Bei typisierender Betrachtung hatte sich das Verdrängungsrisiko bereits mit dem Erwerb der privilegierten Personen erhöht und es ist eine Folge der Wertentscheidung in Absatz 1a Satz 2, dass der Mieter in derartigen Fällen durchweg der Gefahr einer Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB ausgesetzt ist.

Eine Einschränkung erscheint aber geboten. Sie betrifft den Fall eines Ersterwerbs nach dem 1. 5. 2013 durch privilegierte Personen i.S.v. § 577a Abs. 1a S. 2 BGB, die ihrerseits binnen der – für sie ja nicht geltenden – Sperrfrist einen von § 577a BGB erfassten Veräußerungs- oder Belastungsvorgang vornehmen. Erfolgt dieser zugunsten von Personen, die nicht selbst von der Ausnahme erfasst sind, besteht für diese Dritten die Sperrfrist. Wegen der grundsätzlich an den Ersterwerb anknüpfenden Frist, ist für den Fristlauf aber auf den Erwerb durch die privilegierten Personen abzustellen. Insofern gilt nichts anderes, wie bei einer Veräußerung durch eine von der Sperrfrist betroffene Person, in deren laufende Sperrfrist der Erwerber eintritt. Ganz gleich, wie man zum Zweck des Privilegs steht (s. II. 2. a), steht dieser einer Anwendung von Satz 2 entgegen, wenn diese dazu führt, dass sich Dritte auf die Ausnahme berufen können. Von dem sub III. 4. dargestellten Fall der Aufnahme nicht privilegierter Gesellschafter in eine privilegierte Personengesellschaft unterscheidet sich die Konstellation wirtschaftlich kaum, weshalb die Anwendung des Satzes 2 wertungswidersprüchlich wäre.

Das zuletzt beschriebene Problem ließe sich freilich auch dadurch in den Griff bekommen, dass man einen Verbrauch der Sperrfrist durch privilegierten (Zwischen-)Erwerb gänzlich ablehnt. Dieses vom Zweck der Ausnahme wohl ebenfalls getragene Vorgehen stünde aber im Widerspruch zur h.M. zu § 577 BGB (s.o. III. 5. vor a) und hätte damit weitere Verwerfungen im Schutzsystem der §§ 577, 577a BGB zur Folge.

IV. Resümee

Betrachtet man allein die in diesem Beitrag dargestellten Probleme im Umgang mit der Neuregelung, zu denen sicherlich weitere hinzukommen, kann man die Norm mit guten Gründen

³⁹ Zur immanenten Lücke zwischen Abschluss des Mietvertrages und Überlassung der Mietsache im Schutzsystem der §§ 577, 577a BGB s. bereits II. 2. b.

als nicht sonderlich gelungen bezeichnen. Ein Indiz für mangelnde Sorgfalt bei ihrer Schöpfung ist bereits die den Tatbestand nur noch partiell erfassende Überschrift, die schlicht in die Irre führt.⁴⁰ Vor allem aber fehlte im Gesetzgebungsverfahren eine sorgfältige Analyse des künftigen Anwendungsbereichs der Norm und ihrer Ausnahmen, zumal sich letztere – warum eigentlich? – nur zum Teil im Grundtatbestand des Absatzes 1 finden. Es handelt sich um einen typischen Fall der Anlassgesetzgebung, wie man ihn im Mietrecht etwa auch in § 565 BGB vorfindet. Anders als bei dieser Norm, wo das Merkmal der „Gewerblichkeit“ die normzweckadäquate Anwendung erschwert, hat sich der Gesetzgeber bei § 577a BGB für ein möglichst großflächiges Vorgehen entschieden. Davon zeugt die Erstreckung auf alle Personengesellschaften und mehrere Personen ebenso wie die Belastungsmodalität in § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 2 BGB. Die Reichweite der Neuregelung in allen Verästelungen auszulosten, wird die Praxis in den kommenden Jahrzehnten wohl noch hinlänglich beschäftigen. Das schafft immerhin Arbeit für Juristen und wird daher sicher nicht von allen so kritisch gesehen, wie von mir.

⁴⁰ Zutr. *Blank/Börstinghaus*, *Miete*, 4. Aufl. 2014, § 577a Rn. 15; vgl. auch *Klühs*, *RNotZ* 2012, 555, 560.