

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0180]

Wohnraummietverhältnis zwischen einer Miteigentümergeinschaft und einem ihrer Mitglieder

1. Überlässt eine Miteigentümergeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande. Auf ein derartiges Mietverhältnis sind die zum Schutz des Mieters vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.

2. Dem wirksamen Zustandekommen eines solchen Mietvertrags steht nicht entgegen, dass der Miteigentümer hieran sowohl auf Mieterseite als auch - neben anderen Miteigentümern - auf Vermieterseite beteiligt ist.

3. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein.

4. Eine auf den Fortbestand eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses zwischen einer Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder gerichtete Feststellungsklage muss nicht gegen sämtliche Mitglieder der Miteigentümergeinschaft erhoben werden, wenn nur Einzelne von ihnen das Bestehen eines Mietverhältnisses in Abrede stellen.

BGH, Urteil vom 25.04.2018, VIII ZR 176/17

Der Fall:

Unter dem 03.05.2009 schlossen sämtliche damaligen Miteigentümer, handelnd unter der Bezeichnung „Grundstücksgemeinschaft F.“ einen als „Wohnungs-Einheitsmietvertrag“ überschriebenen

(Formular-)Vertrag, wonach die Miteigentümer/Nutzer die 214,47 qm große Sechszimmerwohnung auf unbestimmte Zeit für eine monatliche Miete von 898,96 € einschließlich der Betriebskosten zusätzlich einer monatlichen Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 361 €, insgesamt mithin 1.259,96 € monatlich, mieteten. Mit Schreiben vom 27.04.2016 vertrat eine Miteigentümerin die Auffassung, der Vertrag von 2009 sei ihr gegenüber gemäß § 1010 Abs. 1 BGB mangels Eintragung im Grundbuch unwirksam, forderte die Nutzer auf, aus der Wohnung auszuziehen, und kündigte die Beantragung einer Teilungsversteigerung an.

Das Problem:

Die Nutzer wollten Rechtssicherheit und erhoben Feststellungsklage über das Fortbestehen des Mietvertrages von 2009. Fraglich war u.a., ob man als Mieter zugleich Teil der vermietenden Bruchteilseigentümer sein kann.

Die Entscheidung des BGH:

Die Mitglieder einer Miteigentümergeinschaft können Wohnräume, die sich auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden, an ein Mitglied oder an einzelne Mitglieder der Miteigentümergeinschaft (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB) vermieten, ohne dass der Wirksamkeit eines solchen Mietvertrags - schon anfänglich oder später infolge einer Konfusion - entgegenstehe, dass einer der Miteigentümer oder einzelne Miteigentümer sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite an dem Vertrag beteiligt sind.

Ein Schuldverhältnis kann (nur dann) erst gar nicht entstehen beziehungsweise in der Regel erlischt es, wenn sich die

Vertragsparteien und damit die Gläubiger- und Schuldnerstellung - mithin Forderung und Schuld - in einer Person vereinigen. Das ist hier nicht der Fall. Entscheidend ist, dass Gegenstand eines solchen Vertrags die Überlassung einer Wohnung gegen Entgelt ist (vgl. Senatsurteil vom 15.09.2010 - VIII ZR 16/10 Rn. 13). Dies gilt auch, wenn das vereinbarte Entgelt niedrig ist. Denn die Miete braucht nicht dem Mietwert der Sache zu entsprechen und kann daher, ohne dass dies der Annahme eines Mietvertrags entgegenstehe, auch weit unter der Marktmiete liegen (vgl. Senatsurteil vom 20.09.2017 - VIII ZR 279/16, Rn. 17). Sowohl die Überschrift des Vertrages („Wohnungs-Einheitsmietvertrag“) als auch die Verwendung eines gängigen Mietvertragsformulars sprechen eindeutig dafür, dass die Nutzer und die Mitglieder der Miteigentümergeinschaft einen Wohnraummietvertrag abschließen wollten (vgl. Senatsurteil vom 09.07.2014 - VIII ZR 376/13, Rn. 37).

Praxis-Tipp:

Der Satz „Kauf (richtig: Veräußerung) bricht nicht Miete“ gilt auch hier nach Wechsel der Mitglieder der Miteigentümergeinschaft. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht