

# Kündigung im Mietrecht: Besonderheiten, die man kennen sollte

## Besonderheit 1:

Den Eheleuten gehört gemeinsam eine Wohnung. Eigentümer sind beide zu je 1/2 und so auch im Grundbuch eingetragen. Die Wohnung ist vermietet. Der Mann überträgt der Frau seinen hälftigen Miteigentumsanteil, weil er beruflich nach Asien geht und sich nicht mehr kümmern möchte. Der Mieter ist zwar nett, zahlt aber die Miete nicht pünktlich. Deshalb soll das Mietverhältnis gekündigt werden. Das macht die Frau und unterschreibt die Kündigung alleine, weil sie ja mittlerweile auch alleine im Grundbuch als Eigentümerin

der Wohnung eingetragen ist. Ist sie aber auch alleine Vermieterin? Oder bleibt der Gatte Vermieter, obwohl er ihr seinen Eigentumsanteil übertragen hat? § 566 BGB hat die Überschrift „Kauf bricht nicht Miete“ und regelt den Eigentümerwechsel so:

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein ...

Das greift aber wirklich nur bei einer Übertragung an einen Dritten, der vorher noch nicht (auch) Vermieter war. Bei der Übertragung von einem Vermieter auf den anderen handelt es sich nicht um eine Übertragung an einen Dritten, so dass der Mann ohne vertragliche Regelung Vermieter bleibt, obwohl er nicht mehr Eigentümer ist. Das hat zur Folge, dass er auch die Kündigung mit unterschreiben muss, die ohne seine Unterschrift nicht wirksam ist, so der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Beschluss vom 9. Januar 2019 – VIII ZR 26/17:

„Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter - und ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter demgemäß von beiden Vermietern auszusprechen -, wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB weder direkte noch analoge Anwendung.“

## Besonderheit 2:


Für den Vermieter einer Wohnung verlängert sich die Kündigungsfrist mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses. Wann aber beginnt die Kündigungsfrist? Mit dem Beginn des Mietverhältnisses, so wie es im Mietvertrag steht? Oder mit der tatsächlichen Überlassung der Wohnung an den Mieter? Das kann ja vor oder nach dem vertraglichen Mietbeginn liegen. Die Kündigungsfrist beginnt mit der tatsächlichen Überlassung der Wohnung an den Mieter und nicht erst oder

schon mit dem Datum im Mietvertrag:

§ 573 c BGB: (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate ...

## Besonderheit 3:

Im Grundstückskaufvertrag kann ein echter Vertrag zugunsten des Mieters geschlossen werden (§ 328 BGB), wonach der Erwerber auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Das ist auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich und wird insbesondere von kommunalen Eigentümern praktiziert (z.B. BGH 22. August 2018 – VIII ZR 287/17; BGH 14. November 2018 – VIII ZR 109/18). Es kann also wichtig sein, auch vorangegangene Verträge zu kennen.

Beachte: Die Kündigung wegen Eigenbedarf durch den Erwerber ist erst möglich, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Eine Vollmacht oder Ermächtigung durch den bisherigen Vermieter/Eigentümer zum Ausspruch der Kündigung reicht nicht, auch dann nicht, wenn sie im notariellen Kaufvertrag enthalten ist. 

Von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin.  
Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht seit 2005.  
Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven  
[www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
[mail@kanzlei-im-zentrum.de](mailto:mail@kanzlei-im-zentrum.de) | [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)