

Mietverhältnisse mit dem Nicht-Eigentümer

Mietverhältnisse mit dem Nicht-Eigentümer

Die Anwendung des § 566 BGB, der den Rechtsgrundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ näher ausgestaltet, bereitet immer dann Probleme, wenn ein Mietvertrag nicht mit dem Eigentümer als Vermieter abgeschlossen wurde. In einem neuen Urteil nimmt der Bundesgerichtshof zu der praxisrelevanten Frage Stellung, wann ein Mietverhältnis in diesem Fall dennoch wirksam vom bisherigen Vermieter auf einen Grundstückserwerber übergehen kann.

Mietverhältnisse mit dem Nicht-Eigentümer

„Kauf bricht nicht Miete“, so überschreibt der Gesetzgeber § 566 BGB, der die Voraussetzungen für den Übergang eines bestehenden Mietverhältnisses vom Veräußerer eines Grundstücks auf dessen Erwerber regelt. Diese Vorschrift bereitet insbesondere dann Probleme, wenn der Mietvertrag nicht mit dem Veräußerer als Vermieter abgeschlossen wurde. In einem neuen Urteil nimmt der Bundesgerichtshof zu der praxisrelevanten Frage Stellung, wann ein Mietverhältnis in diesem Fall wirksam übergehen kann.

Keine unmittelbare Anwendbarkeit des § 566 BGB

Wird vermieteter Wohnraum nach Überlassung an den Mieter durch den Vermieter an einen Dritten veräußert, tritt der Erwerber nach § 566 Abs. (1) BGB in das Mietverhältnis ein. Nach herrschender Meinung kommt im Moment des Eigentumserwerbs zwischen dem Erwerber als neuem Vermieter und dem Mieter ein neuer Mietvertrag zustande, der inhaltlich dem bisherigen Mietvertrag mit dem veräußernden Eigentümer gleicht und jenes Mietverhältnis fortsetzt. Über Verweisungen in § 578 BGB findet § 566 BGB auch auf Grundstücke und Gewerberäume als Mietgegenstände Anwendung. Für den gesetzlichen Übergang des Mietverhältnisses zwingend erforderlich ist dabei jedoch die Personenidentität zwischen Vermieter und Eigentümer; nach einer verbreiteten Auffassung muss diese Identität schon bei Begründung des Mietverhältnisses bestehen und nicht erst später eintreten. Eine direkte Anwendung der Norm scheidet also aus, sobald Eigentümer und Vermieter nicht identisch sind, etwa weil die Vermietung durch eine eigene Vermietungsgesellschaft im Gesellschaftsverbund des Eigentümers vorgenommen wird. Der Erwerber würde in einer derartigen Situation nicht automatisch im Rahmen des Erwerbes Vermieter. Ob und unter welchen Voraussetzungen dies im Wege einer entsprechenden Anwendung des § 566 BGB herbeizuführen ist, war in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte bislang uneinheitlich beantwortet worden.

BGH bejaht analoge Anwendung

In einem aktuellen Urteil vom 12. Juli 2017 (XII ZR 26/16) bejaht der BGH nun die analoge Anwendung des § 566 BGB, knüpft sie jedoch an enge Voraussetzungen. Im zugrundeliegenden Sachverhalt verlangte die Klägerin von der Beklagten Räumung und Herausgabe von gemieteten Gewerberäumen. Die Beklagte hatte die Gewerberäume von der E. Grundbesitz und Handels GmbH angemietet. Eigentümerin des Grundstücks und der Gewerberäume war jedoch die E. Grundstücks GmbH, welche aus nicht näher bekannten Gründen, möglicherweise aus

Unachtsamkeit, nicht selbst bei der Vermietung auftrat, so dass die E. Grundbesitz und Handels GmbH Vertragspartner der Beklagten wurde und die Vermieterpflichten erfüllte. Diese veräußerte im Folgenden das Grundstück mit den darauf befindlichen Gewerberäumen an die Klägerin, nach deren Ansicht ein Übergang des Mietverhältnisses entsprechend § 566 BGB nicht erfolgt war. Die Klägerin verlangte daraufhin von der Beklagten die Gewerberäume mangels eines wirksamen Mietvertrages mit ihr heraus.

Analogie unter besonderen Voraussetzungen

Da die in § 566 BGB vorausgesetzte Identität zwischen Vermieter und Eigentümer in derartigen Konstellationen nicht gegeben ist, scheidet ein unmittelbares Eintreten des Erwerbers in das Mietverhältnis aus. Eine möglicherweise bestehende rechtliche Verflechtung beider Gesellschaften genügt zur Herstellung der Identität nicht. Einen wirksamen Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber von Gesetz wegen herbeizuführen, gelingt daher allenfalls in analoger Anwendung der Norm. Der BGH nimmt nun erstmals Stellung zu der Frage, in welchen Fällen eine entsprechende Anwendung des § 566 BGB

möglich ist. Hierbei stellt er zwei Voraussetzungen auf: Zum einen muss die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung des Eigentümers in dessen alleinigem wirtschaftlichen Interesse erfolgen. Zum anderen darf der tatsächliche Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses haben. Kein eigenes Interesse hat der Vermieter nach Meinung des BGH regelmäßig dann, wenn er Mietverträge zwar im eigenen Namen abschließt, sich seine Tätigkeit aber nicht von der Tätigkeit eines Verwalters, der einen Mietvertrag sonst im Namen des von ihm vertretenen Grundstückseigentümers abschließt, unterscheidet. In diesem Fall besteht über die Verwaltungstätigkeit hinaus kein eigenes Interesse an dem Zustandekommen und der Durchführung des Mietvertrags. Anders kann dies etwa sein, wenn der Verwalter seinerseits Mieter und Untervermieter ist oder mit der Vermietung weitere Interessen verfolgt. Liegen beide Voraussetzungen vor, besteht nach Ansicht des BGH die für eine Analogie notwendige planwidrige Regelungslücke und ein mit § 566 BGB vergleichbarer Tatbestand. Ganz offenbar ließ sich das höchste deutsche Zivilgericht hier von dem Gedanken des Mieterschutzes leiten, denn leider nur allzu häufig prüfen Mieter bei Mietvertragsabschluss nicht durch Grundbucheinsicht die Eigentümerstellung ihres Vermieters; sie würden dann – vielleicht trotz eigener untadeliger Vertragserfüllung über eine längere Mietzeit – als Folge einer Veräußerung ihres Mietgegenstandes plötzlich ihr Besitzrecht verlieren und müssten ihre Wohnung oder Betriebsstätte räumen.

Praxishinweis

Sind bei Grundstückstransaktionen, deren Ziel im Erwerb oder der Veräußerung von vermieteten Immobilien besteht, Vermieter und Eigentümer nicht von Anfang an identisch, besteht die Gefahr, dass das Mietverhältnis nicht wie gewünscht auf den Erwerber übergeht. Der BGH hat nun vorgegeben, in welchen speziellen Fällen auch hier ein Übergang auf den Erwerber von Gesetzes wegen stattfinden kann. Es bedarf in diesen Konstellationen einer sorgfältigen Einzelfallprüfung, um gewährleisten zu können, dass ein (etwa durch den Veräußerer als Beschaffenheit des Kaufgegenstandes vereinbartes oder gar mit seiner Laufzeit und seinen Erträgen gegenüber dem Käufer garantiertes) Mietverhältnis auch besteht und auf den Erwerber übergeht. Die Voraussetzungen nach dem Urteil vom 12. Juli 2017 sind sehr eng; eine entsprechende Anwendung des § 566 BGB scheidet schon immer dann, wenn der veräußernde Vermieter den Mietgegenstand selbst gemietet hat und untervermietet. Steht nach Prüfung fest, dass der veräußernde Vermieter bei Mietvertragsabschluss nicht Eigentümer war, stehen verschiedene, weitaus rechtssichere Wege anstelle einer entsprechenden Anwendung des § 566 BGB zur

Auswahl. Insbesondere kommen sowohl eine dreiseitige Vertragsübertragung zwischen dem Vermieter, dem Mieter und dem Erwerber im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs des Grundstücks in Betracht als auch (neben dem Grundstückserwerb vom Eigentümer) ein share deal-Erwerb der vermietenden Gesellschaft.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com