

Wirtschaftsstrafrecht – „Kauf bricht nicht Miete“ – oder doch?

„Kauf bricht nicht Miete“ – oder doch?

Im ersten Halbjahr 2016 gab es aufschlussreiche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und des Oberlandesgerichts Saarbrücken zur Auslegung des § 566 BGB und zur Frage, welche Folgen die Veräußerung eines Mietgegenstandes für die Beteiligten hat.

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gemäß § 566 BGB dürfte den meisten mit dem Immobilienrecht Befassten ein Begriff sein. Dieser Grundsatz findet nach § 578 Abs. 2 BGB auch im Gewerberaummietrecht Anwendung. Wird ein Mietgegenstand nach Überlassung an den Mieter vom Vermieter an einen Dritten veräußert, tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein. Mit der Eintragung eines Erwerbers in das Grundbuch des Grundstücks, auf dem sich der Mietgegenstand befindet, tritt der Erwerber an die Vermieterstelle. Häufig wird hier in der Praxis von einem gesetzlichen Übergang des Mietverhältnisses gesprochen – im Unterschied zu einer gleichfalls möglichen rechtsgeschäftlichen Vertragsübertragung zwischen Veräußerer, Erwerber und Mieter. Der Veräußerer verabschiedet sich durch den Eigentumsübergang allerdings nicht vollständig aus dem Mietverhältnis: Er haftet, wenn der Erwerber seine Pflichten aus dem Mietvertrag nicht erfüllt, gemäß § 566 Abs. 2 S. 1 BGB für Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gegen den Erwerber wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Der frühere Vermieter wird allerdings dann gemäß § 566 Abs. 2 S. 2 BGB von dieser Haftung frei, wenn er dem Mieter die Eigentumsübertragung mitteilt, es sei denn, der Mieter kündigt das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin.

Im ersten Halbjahr 2016 ergingen interessante Entscheidungen des OLG Saarbrücken und des BGH über die Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen des § 566 BGB.

OLG Saarbrücken, Urteil vom 27.01.2016 – 2 U 71/14

In einem Rechtsstreit vor dem OLG Saarbrücken ging es maßgeblich um die Frage, ob auch ein nicht schon verbindlich abgeschlossener Mietvertrag in entsprechender Anwendung des § 566 BGB auf einen Grundstückserwerber übergeht.

In dem zu entscheidenden Fall hatte – vereinfacht dargestellt – der Eigentümer einem Untermieter seines Hauptmieters ein unwiderrufliches, bedingtes und befristetes Angebot vorgelegt, um mit dem Untermieter einen Mietvertrag über die ihm bereits vom Hauptmieter überlassenen Flächen abzuschließen. Der angebotene neue Mietvertrag sollte mit Beendigung des laufenden Hauptmietverhältnisses wirksam werden. Der neue Mietvertrag lag dem Angebotsschreiber bereits vollständig ausgefertigt und einseitig vom Eigentümer unterzeichnet bei. In der Folge wurde das Grundstück vom Vermieter veräußert. Der Untermieter nahm das Angebot nach dem Eigentumsübergang fristgemäß an und sandte dem Erwerber den unterzeichneten Mietvertrag zu. Das OLG Saarbrücken qualifizierte das Angebot auf Abschluss des Mietvertrags als Einräumung einer „Begründungsoption“. Diese zeichne sich dadurch aus, dass sie, anders als die in Mietverträgen üblichen Verlängerungsoptionen, ein bestehendes Mietverhältnis nicht erweitere, sondern ein neues Mietverhältnis überhaupt erst entstehen lasse. Es handle sich bei der sogenannten Begründungsoption somit um ein Vertragsangebot mit verlängerter Bindungswirkung. Mit der Verlängerungsoption sei ihr gemein, dass es allein in der Hand des Mieters liege, die Annahmeerklärung innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben.

Nach Auffassung des Gerichts sind derartige einseitig bindende Angebote ebenso zu behandeln wie ein auf-schiebend bedingter Mietvertragsabschluss, dessen Bedingung zur Zeit des Eigentumserwerbs noch nicht eingetreten ist. In diesen Fällen trete der Erwerber in das unter der auf-schiebenden Bedingung geschlossene Mietverhältnis ein. Nichts anderes könne für die Begründungsoption gelten, da auch hier der Veräußerer eine bindende Erklärung abgegeben habe.

BGH, Beschluss vom 05.04.2016 – VIII ZR 31/15

Die Entscheidung des BGH hatte maßgeblich die Frage zum Gegenstand, welche Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal des Überlassens des Mietgegenstands im Rahmen des § 566 Abs. 1 BGB zu stellen sind. Die weitreichende Wirkung des § 566 Abs. 1 BGB macht es notwendig, dass der Erwerber aus der Besitzlage ablesen können soll, in welche Mietverhältnisse er bei Eigentumsübergang eintritt. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 566 BGB ist daher, dass der Mietgegenstand an den Mieter überlassen worden ist und dieser zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs die tatsächliche Sachherrschaft über den Mietgegenstand ausübt.

In dem der BGH-Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt war diese tatsächliche Sachherrschaft des Mieters unterbrochen. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hatte der Mieter den ihm überlassenen Besitz nicht mehr ausgeübt. Das Gericht entschied, dass zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch den Erwerber der unmittelbare Besitz durch den Mieter aktuell ausgeübt werden müsse. Sei die tatsächliche Sachherrschaft zu diesem Zeitpunkt unterbrochen oder nicht mehr vorhanden, finde § 566 BGB keine Anwendung, und zwar auch dann nicht, wenn ein Mietverhältnis fortbestehe.

Praxishinweise

Damit der Erwerber eines Grundstücks frühzeitig erkennen kann, auf welche Verpflichtungen er sich im Rahmen des § 566 BGB gegenüber Mietern einlässt, verlangt zum einen § 550 BGB bei langfristigen Mietverhältnissen die Schriftform und setzt zum anderen § 566 Abs. 1 BGB voraus, dass der Mieter den Mietgegenstand schon übergeben erhalten hat, also dort „sichtbar“ ist.

Nach dem Urteil des OLG Saarbrücken muss bei der Prüfung bestehender Mietverhältnisse nunmehr auch ein besonderes Augenmerk auf sogenannte Begründungsoptionen gelegt werden. Der Erwerber könnte ansonsten dadurch überrascht werden, dass ein früherer Untermieter einen Mietgegenstand übergeben verlangt, den der neue Vermieter für eine Leerstandsfläche hielt.

Umgekehrt muss sich ein Erwerber, der seinen Kaufpreis auf den Fortbestand langfristiger Mietverhältnisse hin kalkuliert hat, nach der dargestellten Entscheidung des BGH im Rahmen der Due Diligence vor Ort darüber vergewissern, dass die Mieter ihren unmittelbaren Besitz erlangt haben und tatsächlich noch ausüben. Außerdem wird sich ein vorsichtiger Erwerber vom veräußernden Vermieter gewährleisten oder garantieren lassen, dass der jeweilige Mietgegenstand auch zum Übergabzeitpunkt noch im Besitz des Mieters sein wird und der Mieter diesen Besitz bis zum Eigentumsübergang nicht aufgeben wird. Anderenfalls wäre § 566 BGB nach der Rechtsprechung des BGH nicht anwendbar und so die Grundlage für einen bestimmten Ertragswert des Grundstücks erschüttert.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen

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

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com