

Gericht:	BGH
Entscheidungsdatum:	27.10.2021
Aktenzeichen:	XII ZR 84/20
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2022, 71-72
Normen:	§ 566 BGB, § 578 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2022, 71-72

Titelzeile

Grundstücksveräußerung: Fehlende Identität zwischen Eigentümer und Vermieter

BGB §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 1

Leitsatz

1. Bei einer Grundstücksveräußerung tritt der Käufer nur dann gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis ein, wenn Eigentümer und Vermieter identisch sind (unmittelbare Anwendung) oder wenn die Vermietung mit Zustimmung sowie im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat (analoge Anwendung).

2. Für eine analoge Anwendung des § 566 BGB reicht nicht aus, dass der Eigentümer erst im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks ein wirtschaftliches Interesse am Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag hat.

Das Problem Es geht um einen Mietvertrag (von den Parteien fälschlich als Pachtvertrag bezeichnet) über die Teilfläche eines Grundstücks. Mietbeginn ist der 1.1.2016, Mietende der 31.12.2016; das Mietverhältnis verlängert sich um 10 Jahre, wenn es nicht 1 Jahr vor Fristende gekündigt wird. Die Vermieterin ist nicht Eigentümerin des Grundstücks, sie hat aber aufgrund verschiedener vorangegangener Transaktionen einen Anspruch gegen die Eigentümerin auf Übertragung des Grundstücks. Die Eigentümerin hat mit dem Mietvertrag nichts zu tun, ihr fließen auch nicht in irgendeiner Form die Mieten zu.

Im Jahre 2008 beabsichtigt die Eigentümerin, das Grundstück an einen Dritten zu verkaufen. Die Vermieterin kündigt an, dass sie - um den Mieter zu erhalten - von dem Grundstücksübertragungsanspruch Gebrauch machen werde. Dies geschieht dann allerdings nicht, vielmehr kommt es zu dem beabsichtigten Kaufvertrag. Der enthält allerdings die Klausel, dass die Käuferin das Mietverhältnis ab dem Übergabetag mit allen Rechten und Pflichten als Vermieterin fortsetzt. Seit dem Jahr 2009 zahlt der Mieter die Miete an die Käuferin und neue Vermieterin. Anfang 2017 kündigt diese das Mietverhältnis vorzeitig gemäß § 550 BGB. Der Mieter hält dem entgegen, dass die neue Vermieterin gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sei und dieses, weil es sich um 10 Jahre verlängert habe, vor dem 31.12.2026 nicht vorzeitig gekündigt werden könne.

Die Entscheidung des Gerichts Der BGH gibt der neuen Vermieterin Recht. Eine gesetzliche Übertragung des Mietverhältnisses auf die Käuferin nach § 566 BGB habe nicht stattgefunden. Ein Eintritt des Käufers in das Mietverhältnis nach § 566 BGB setze die Identität von Vermieter und Eigentümer voraus. Daran fehle es hier. Somit komme nur eine analoge Anwendung in Betracht. Dabei sei zu berücksichtigen, dass § 566 BGB als Ausnahмовorschrift eng auszulegen, also nur begrenzt analogiefähig sei.

Bei fehlender Identität von Vermieter und Eigentümer sei eine analoge Anwendung von § 566 BGB dann zu bejahen, wenn die Vermietung mit Zustimmung des Eigentümers sowie in dessen alleinigem wirtschaftlichen Interesse erfolge und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses habe (Verweis auf BGH v. 12.7.2017 - XII ZR 26/16, MietRB 2017, 285 [*Burbulla*] = MDR 2017, 1234). Der Gesetzeszweck des § 566 BGB greife nämlich auch dann, wenn ein Nichteigentümer den Mietvertrag im eigenen Namen, aber im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers abschlieÙe.

Diese Voraussetzung läge im Streitfall aber nicht vor. Der Abschluss des Mietvertrags und die Durchführung des Mietverhältnisses hätten nicht im wirtschaftlichen Interesse der Eigentümerin gestanden. Sie habe die Vermieterin weder mit der Vermietung der Flächen beauftragt noch sei festgestellt, dass sie überhaupt in die Vermietung eingewilligt hätte. Sie habe auch keine wirtschaftlichen Vorteile aus dem Mietverhältnis gezogen. Das wirtschaftliche

- 71 -

MietRB 2022, 71-72

- 72 -

Interesse der Eigentümerin habe allein darin gelegen, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks der Mietvertrag fortbestehe, um einer möglichen Ausübung des Rückübertragungsanspruchs zu begegnen. Dies genüge nicht für eine analoge Anwendung von § 566 BGB.

Somit sei zwischen der neuen Vermieterin und dem Mieter konkludent ein Mietvertrag zustande gekommen, indem die neue Vermieterin dem Mieter die Fläche überlassen und der Mieter die Miete an die neue Vermieterin gezahlt habe. Mangels Schriftform habe die neue Vermieterin das Mietverhältnis gem. § 550 BGB vorzeitig kündigen können (vgl. zu den Gründen im Einzelnen die nachstehende Besprechung).

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil klärt den Umfang der analogen Anwendung des § 566 BGB. Eine solche kommt, so der BGH in Rz. 16 seines Urteils, vor allem dann in Betracht, „*wenn der Eigentümer zur Vermietung seines Grundstücks einen Hausverwalter einsetzt oder als einer von mehreren Eigentümern oder als Alleingesellschafter einer GmbH den Mietvertrag schließt*“.

Beraterhinweis Vor Abschluss des Mietvertrags versichert sich der umsichtige Mieter, dass der Vermieter auch Eigentümer des Grundstücks ist, am besten durch einen aktuellen Grundbuchauszug. Stellt sich heraus, dass Vermieter und Eigentümer nicht identisch sind, muss das bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt a.M./Berlin,
www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2022, 72 (nachstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln