

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Gewerbliches Mietrecht:

Wann tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein?

Gemäß dem gesetzlichen Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ tritt der Erwerber eines Grundstücks automatisch in die Rechte und Pflichten eines bestehenden Mietvertrages ein. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH gilt dies stets, wenn Vermieter, Eigentümer und Veräußerer identisch sind. Aber auch bei fehlender Identität zwischen Vermieter und veräußerndem Eigentümer kann ein Eintritt ausnahmsweise erfolgen, wenn die Vermietung des Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. Im vom BGH entschiedenen Fall war dies der Fall. Dennoch verlangte der Erwerber vom Mieter die Räumung und Herausgabe der gemieteten Gewerberäume nach Ausspruch der ordentlichen Kündigung. Ohne Erfolg. Der Erwerber ist in die Rechte und Pflichten des bestehenden Mietverhältnisses eingetreten, sodass eine vorzeitige Kündigung aufgrund der festen Laufzeit des Mietvertrags unwirksam war.

Kommentar

Der BGH kehrt damit seiner bisherigen Rechtsprechung - Identität zwischen Vermieter, Eigentümer und Veräußerer - den Rücken und stellt die obigen Voraussetzungen auf, nach welchen der veräußernde Eigentümer so zu behandeln ist, als hätte er die Räume auch vermietet. Durch die Einführung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ soll der Mieter davor geschützt werden, bei einer Veräußerung des Grundstücks seinen Besitz an den Mieträumen zu verlieren. Um diesen Schutz sicherzustellen, ist nach Ansicht des BGH eine Erweiterung des Identitätserfordernisses notwendig.

Autor: Frank U. Schuster - schuster@bethge-legal.com

Fundstelle: BGH, Urteil vom 12.07.2017, XII ZR 26/16 - www.bundesgerichtshof.de