

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist nicht in jedem Fall zwingend erforderlich**

Gem. §§ 566 Abs. 1, 578 BGB tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach seinem Wortlaut setzt § 566 Abs. 1 BGB allerdings voraus, dass das vermietete Grundstück durch den Vermieter veräußert wird. Daraus ergibt sich, dass § 566 Abs. 1 BGB grundsätzlich nur bei Identität zwischen Vermieter und Veräußerer anwendbar ist. Der BGH hat nunmehr in seinem Urteil vom 12.07.2017 aufgezeigt, dass es auf dieses Identitätserfordernis nicht ankommt.

Der Leitsatz des BGH hierzu lautet wie folgt:

*„Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat.“*

Fälle, in denen der Grundstückseigentümer den Mietvertrag aus strategischen und / oder wirtschaftlichen Gründen nicht im eigenen Namen abschließt, sondern einen Dritten (z. B. die Hausverwaltung) als Vermieter vorschickt, sind in der Praxis nicht selten. Die Entscheidung des BGH schafft deshalb Rechtssicherheit,

gleichermaßen für Mieter, Erwerber und Veräußerer, insbesondere einer gewerblichen Immobilie. Der Veräußerer wäre ansonsten bei einer Veräußerung ohne entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB Schadenersatzansprüchen des Mieters ausgesetzt, weil er diesem gegenüber weiterhin nach § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet wäre, ihm den Gebrauch der Mietsache zu überlassen, obwohl er diese Verpflichtung in der Regel nach Veräußerung nicht mehr erfüllen kann.

Ursprünglich hat der BGH an dem Identitätserfordernis festgehalten und eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB abgelehnt. In der Zwischenzeit sind allerdings beide Mietsenate zu der Auffassung gelangt, dass es höchstrichterlich nicht abschließend geklärt sei, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine entsprechende Anwendung der Ausnahmeregelung des § 566 Abs. 1 BGB bei Personenverschiedenheit von Vermieter und veräußernden Eigentümer in Betracht komme.

§ 566 Abs. 1 BGB enthält eine Durchbrechung des schuldrechtlichen Grundsatzes, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den am Schuldverhältnis beteiligten Personen entstehen. Die als Ausnahmebestimmung konzipierte Vorschrift sollte vornehmlich Mieter von Gewerberäumen und Pächter umfassend davor schützen, bei einer Veräußerung des Grundstücks durch den vermietenden Eigentümer ihren Besitz an dem Miet- oder Pachtobjekt zu verlieren. Die Möglichkeit, dass ein Dritter den Mietvertrag im eigenen Namen, aber im Einvernehmen mit dem Eigentümer und in dessen wirtschaftlichem Interesse abschließt, stand bei den Beratungen der Vorschrift nicht im Fokus der Beteiligten.

Die Gesetzesmaterialien enthalten keine Hinweise, dass der Gesetzgeber den durch die Vorschrift vermittelnden Bestandschutz des Mieters auch im Übrigen beschränken wollte. In ihm findet sich ein Rückverweis auf § 566 BGB in vielen Vorschriften des BGB. Es ist daher rechtssystematisch folgerichtig, dem gesetzlich bezweckten Schutz des Mieters auch auf den vergleichbaren Fall auszudehnen, dass dieser bei fehlender Identität zwischen Eigentümer und Vermieter anderenfalls Gefahr liefe, aufgrund eines Wechsels der dinglichen Berechtigung an dem Mietgegenstand sein

Besitzrecht zu verlieren, obwohl die im Leitsatz des BGH genannten Voraussetzungen vorliegen.

Es ist allerdings zu beachten, dass § 566 BGB hingegen auf andere Vertragstypen oder Gebrauchsüberlassungsverträge als Miete und Pacht nicht entsprechend anzuwenden ist, da es in diesen Fällen an der für eine analoge Anwendung erforderlichen Regelungslücke fehlt.

Auch bei einer bloßen Untervermietung scheidet eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB aus, selbst wenn es bei der Untervermietung der Eigentümer dem Hauptmieter gestattet, das Mietobjekt weiterzuvermieten. Denn der Abschluss des Untermietvertrages erfolgt nicht im Interesse des Eigentümers, sondern ist als eine besondere Art der Nutzung der Mietsache durch den Hauptmieter anzusehen.

Soweit Sie im Rahmen des Überganges eines Mietverhältnisses bei einem Verkauf des Eigentums an den neuen Eigentümer und Vermieter Fragen haben sollten oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. .Rechtsstand: 05.12.2017

---