

Eigentumserwerb kraft öffentlichen Rechts: Tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein?

Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des bisherigen Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes (hier: G BImA) erwirbt. (amtl. LS)

BGH, U. v. 9.7.2008 – VIII ZR 280/07 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Der Mieter mietet im Jahr 1998 von der Bundesrepublik, vertreten durch das Bundesvermögensamt, eine Wohnung an. Aufgrund Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geht mit Wirkung zum 1.1.2005 das Eigentum an dem Grundstück auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über. Mit Schreiben vom Mai 2006 verlangt diese vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete von rd. 600 € auf rd. 720 €.

Amts- und Landgericht (*LG Berlin*, 14.9.2007 – 63 S 84/07 – *Info M* 2008, 162) weisen die Zustimmungsklage der neuen Bundesanstalt ab. Diese sei nicht aktivlegitimiert. Vermieterin sei nach wie vor die Bundesrepublik, weil kein Fall des § 566 BGB vorliege. Die Bundesanstalt legt Revision ein.

§ 2 Ges. BImA Aufgaben, Vermögen, Zielsetzung

(2) 1Der Bundesanstalt ist mit Wirkung vom 1. Januar 2005 das Eigentum an sämtlichen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beschränkten dinglichen Rechten der Bundesrepublik Deutschland, welche zum Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen gehören, übertragen. [...]

§ 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. [...]

§ 57 ZVG

Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.

Hintergrund: § 566 BGB erfasst ausdrücklich nur den Eigentumswechsel kraft Veräußerung. Streitig ist, ob eine analoge Anwendung in Betracht kommt, wenn der Erwerber weder durch Veräußerung, noch durch die anderen gesetzlich angeordneten Fälle, sondern kraft öffentlichen Rechts Eigentum erworben hat, vgl. zum Streitstand näher *Info M* 2008, 162.

Die Entscheidung: Die Revision ist erfolgreich. Der BGH hält die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für aktivlegitimiert. Diese sei durch den Eigentumserwerb nach § 2 BImA auch neue Vermieterin geworden, § 566 BGB analog.

Zunächst schließt der BGH eine unmittelbare Anwendung von § 566 BGB aus: Ein Veräußerungsvorgang zwischen der vormaligen und jetzigen Eigentümerin habe nicht stattgefunden.

Er bejaht jedoch eine entsprechende Anwendung. Die Voraussetzungen für eine Analogie lägen vor:

Das Gesetz weise eine planwidrige Regelungslücke auf. § 566 BGB solle verhindern, dass ein Mieter ohne sein Zutun plötzlich einem Vermieter gegenübersteht, der nicht mehr Eigentümer ist sowie einem Eigentümer, der nicht mehr durch Mietvertrag an ihn gebunden ist (Verweis auf *BGH*, 18.2.1998 – XII ZR 39/96 – *BGHZ* 138, 82, 86 betr. Gesellschaftswechsel bei GbR als Vermieterin). Eine solche Rechtsänderung könne jedoch nicht nur aufgrund Veräußerung, sondern auch aufgrund originären Rechtserwerbs stattfinden. Der Mieter sei in diesem Fall ebenso schutzwürdig (Verweis auf *RGZ* 103, 166, 167).

Auch der Normzweck erfordere eine Ausdehnung der Vorschrift auf Fälle des Eigentumserwerbs kraft Gesetzes. Denn rechtserhebliches Ereignis für die Anwendung des § 566 BGB sei nicht das Veräußerungsgeschäft als solches, sondern der sich daran anschließende Erwerb des Grundeigentums (Verweis auf *RGZ*, a.a.O.).

Schließlich scheidet eine analoge Anwendung auch nicht deswegen aus, weil es sich bei § 566 BGB um eine Ausnahmsvorschrift handelt. Zwar sei § 566 BGB eine Sonderbestimmung; diese sei jedoch nur Ausfluss des allgemeinen Rechtsgedanken, dass ein Mieter durch einen Eigentumswechsel in seinen Mieterrechten nicht beeinträchtigt werden soll (Verweis auf *RGZ*, a.a.O.).

Kommentar Analogie: Wie schon in seiner Entscheidung vom 28.5.2008 (VIII ZR 126/07 – *Info M* 2008, 263 betr. Mieterrechte bei Realteilung) ist der BGH mit einer Analogie verblüffend schnell zur Hand. Immerhin fehlt eine Verweisung auf §§ 566 ff BGB, wie in § 57 ZVG, § 111 InsO, § 1056 BGB oder § 31 Abs. 3 WEG!

Praxishinweis Eigentumswechsel: Da der BGH auf das „rechtserhebliche Ereignis“ Eigentumswechsel abstellt, dürfte jeglicher Eigentumswechsel zum Vermieterwechsel analog § 566 BGB führen.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de

Schriftform: Muss im Mietvertrag die Adresse des Gewerbes angegeben sein?

Lässt sich der Mietgegenstand nicht grundstücksbezogen – z.B. durch Angabe der Postadresse oder eine Grundbuchbezeichnung - bestimmen, müssen Lage und Größe der vermieteten Flächen auf andere Weise – z.B. durch Beschreibung – bestimmbar sein, um dem Schriftformgebot zu genügen. Hierfür genügt nicht, wenn im Mietvertrag die Flächen lediglich ihrer Funktion nach benannt werden (hier: „notwendige Flächen“ für Anlieferung, Parkplätze und Zufahrten). (LS der Verf.)

OLG Rostock, U. v. 10.7.2008 – 3 U 108/07 – ZfIR 2008, 627 – rechtskräftig,
zur Wirkung einer Schriftformheilungsklausel, s. Info M 2008, 331 – in dieser Ausgabe

Der Fall: Die Parteien schließen einen vom Mieter vorgelegten Standardformular - Mietvertrag über einen Baumarkt in G. auf 20 Jahre ab. Darin heißt es u.a.:

„§ 1 Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet an den Mieter nachfolgend beschriebene Flächen, gelegen in G. zur Nutzung als Baumarkt N.

Der Baumarkt hat eine Fläche, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Halle:
- Gartencenter:
- überdachte Freifläche:
- nicht überdachte Freifläche:

Hinzu kommt die notwendige Fläche für die Anlieferung, die Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen sowie die Parkplätze und Zufahrten zur alleinigen Nutzung.“

Bereits nach 7 Jahren kündigt der Mieter unter Berufung auf Schriftformmängel das Mietverhältnis vorzeitig. Der Vermieter protestiert: Der Mietgegenstand sei insbesondere ausreichend bezeichnet, weil es in G. nur einen N. Baumarkt gebe. Ohnehin könne sich der Mieter nicht auf eine Schriftformverletzung berufen, weil er den Vertrag selbst vorformuliert habe. Der Vermieter erhebt Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht.

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Die Entscheidung: Das OLG Rostock gibt dem Mieter Recht: Seine ordentliche Kündigung habe das Mietverhältnis beendet, §§ 542 Abs. 1, 550, 578 BGB. Zwar sei der Mietvertrag auf 20 Jahre befristet gewesen. Da aber die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt wurde, gelte er auf unbestimmte Zeit geschlossen und habe nach Ablauf eines Jahres ordentlich gekündigt werden können, § 550 BGB.

Die Schriftform sei nur dann gewahrt, wenn alle wesentlichen Vereinbarungen, wie etwa der Mietgegenstand, in die Vertragsurkunde aufgenommen wurden (Verweis u.a. auf *BGH*, 9.4.2008 – XII ZR 89/06 – Info M 2008, 266 betr. Mieterwechsel beim Kinomietvertrag ohne Bezugnahme auf Aufhebung eines Vorbehalts). Hinreichend bestimmt sei der Mietgegenstand dann, wenn er anhand der Beschreibung im Vertrag nach Größe und Lage vor Ort zugeordnet werden kann (Verweis auf

BGH, 7.3.2007 – XII ZR 40/05 – Info M 2007, 173). Das sei hier nicht der Fall, weil der Mietvertrag weder eine postalische Anschrift, noch eine Grundbuchbezeichnung des Grundstücks ausweist. Lässt sich der Mietgegenstand nicht grundstücksbezogen bestimmen, müssten dann wenigstens die ungefähre Lage und Größe der vermieteten Räume und Flächen beschrieben werden (Verweis u.a. auf *BGH*, 2.11.2005 – XII ZR 233/03 – Info M 2005, 304 f betr. Vermieterbezeichnung bei Vermietung vom Reißbrett). Dem genügt nach Auffassung des Gerichts die Beschreibung des Mietgegenstands in § 1 des Mietvertrags nicht. Zwar ließen sich Halle, Gartenbaucenter und überdachte Freifläche noch zuordnen. Eine Bestimmung der „notwendigen Anlieferungsflächen“ oder Parkplätze und Zufahrtsflächen sei jedoch nicht möglich. Weder könne der konkrete Umfang der Anlieferungsflächen, noch die Zahl der mitvermieteten Parkplätze erkannt werden.

Bei den Parkplätzen, Zufahrten und Anlieferungsflächen handele es sich auch nicht um nur unwesentliche Bestandteile, deren Bestimmbarkeit sich nicht aus dem Vertrag zu ergeben brauchten (Verweis auf *BGH*, 12.3.2008 – VIII ZR 71/07 – Info M 2008, 208 f betr. mitvermieteter Keller; *BGH*, 25.10.2000 – XII ZR 133/98 betr. Rangierflächen für Möbelwagen). Von einer nur untergeordneten Rolle könne vorliegend nicht die Rede sein: Vielmehr liege es in der Natur eines Baumarkts, dass er vorrangig von Kunden mit Kfz aufgesucht werde.

Schließlich hindere den Mieter auch der Umstand, dass er den Vertragstext gestellt hat, nicht, sich auf die fehlende Schriftform des Mietvertrags zu berufen. Eine solche gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßende Verhaltensweise könne allenfalls dann angenommen werden, wenn die den Vertragstext stellende Partei den Vertragspartner arglistig davon abgehalten hat, die Schriftform einzuhalten (Verweis auf Staudinger (*Emmerich*), BGB, 2006, § 550 Rdn. 40). Hierfür sei jedoch nichts ersichtlich.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de