



Rechtsfragen um den Kauf/Verkauf vermieteter Immobilien

Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 Abs. 1 BGB) (Folie 1)

Mit einem Eigentümerwechsel gehen die Rechte und Pflichten aus einem bestehenden Mietvertrag zwischen dem Mieter und dem Verkäufer kraft Gesetzes auf den Käufer über.

- Die Parteien schließen keinen neuen Mietvertrag. Der Käufer tritt anstelle des Verkäufers automatisch in das bestehende Mietverhältnis ein, d.h. der Käufer ist an den geschlossenen Mietvertrag mit allen Konsequenzen gebunden.

Die Rechtsfolgen anhand von Beispielen erklärt:

- Beispiel Kündigung: Der Käufer hat kein besonderes Kündigungsrecht. Will der Käufer das Mietverhältnis beenden, muss der Käufer einen gesetzlich zulässigen Kündigungsgrund vorweisen können (z.B. Eigenbedarfskündigung, Kündigung wegen Zahlungsverzugs, s.u.). Eine Ausnahme gilt für Zwangsversteigerungen. Hier besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht (vgl. § 57a ZVG).

Praxisbeispiel: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung (Folie 2)

Verkäuferin V verkauft an Käufer K ein Einfamilienhaus, das V an ihre Tochter T vermietet hat. Der Mietvertrag zwischen V und T enthält folgende Klausel: „Der Vermieter verzichtet auf eine Kündigung wegen Eigenbedarfs.“. K beabsichtigt, das Haus mit seiner Familie zu beziehen. Kann K das Mietverhältnis mit T dennoch wegen Eigenbedarfs kündigen?

Eine Eigenbedarfskündigung kann mietvertraglich ausgeschlossen sein (vgl. BGH, Urt. v. 04.04.2007; Az. VIII ZR 223/06), z.B. in Mietverträgen von Familienmitgliedern des Verkäufers. Wegen des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ ist der Käufer an diese Einschränkung gebunden.

Käufertipp: Will der Käufer das vermietete Objekt nach Eigentumserwerb selbst nutzen, sollte er sich noch vor dem Kauf ein Exemplar des Mietvertrags vorlegen lassen, um sicherzustellen, dass die Eigenbedarfskündigung nicht vertraglich ausgeschlossen ist. Kann der Verkäufer kein Exemplar vorlegen, sollte die Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung im Kaufvertrag zugesichert werden (z.B. „Den Parteien ist bekannt,

dass der Käufer die Wohnung langfristig selbst bewohnen möchte. Der Verkäufer versichert, dass eine Eigenbedarfskündigung mietvertraglich nicht ausgeschlossen ist.“). Ein Verstoß gegen die Zusicherung berechtigt den Käufer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Verkäufer Tipp: Verkäufer sollten einen umfassenden Gewährleistungsausschluss vereinbaren, die auch die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung einschließt („*Der Verkäufer übernimmt ausdrücklich keine Gewährleistung oder Garantie für eine Kündbarkeit des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs.*“).

- Beispiel Mieterhöhung: Der Käufer kann die Miete grundsätzlich nur im Rahmen dessen erhöhen, wie es der Verkäufer gedurft hätte, d.h. nur in den gesetzlich geregelten Fällen. Es gibt kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Gesetzlich geregelte Fälle der Mieterhöhung ist die Erhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 ff. BGB) und die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (vgl. § 559 BGB).

Praxisbeispiel: Ausschluss der Mieterhöhung (Folie 3)

Verkäufer V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an seine Mutter M zu einer Miete weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet hat. Der Mietvertrag zwischen V und M enthält folgende Klausel: „Eine Mieterhöhung wird ausgeschlossen.“. Kann K die Miete dennoch an die ortsübliche Vergleichsmiete anheben?

Auch eine Mieterhöhung kann mietvertraglich ausgeschlossen sein (vgl. § 557 Abs. 3 BGB). Bei einer sog. Staffel- oder Indexmiete ist die eine Mieterhöhung zur Anhebung an die ortsübliche Vergleichsmiete ebenfalls nicht zulässig. Wegen des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ ist der Käufer an diese Einschränkung gebunden.

Käufertipp: Plant der Käufer nach Eigentumserwerb eine Mieterhöhung, sollte er sich noch vor dem Kauf ein Exemplar des Mietvertrags vorlegen lassen, um sicherzustellen, dass eine Mieterhöhung nicht vertraglich ausgeschlossen ist. Kann der Verkäufer kein Exemplar vorlegen, sollte die Zulässigkeit der Mieterhöhung im Kaufvertrag zugesichert werden (z.B. „*Der Verkäufer versichert, dass eine Mieterhöhung mietvertraglich nicht ausgeschlossen ist.*“). Ein Verstoß gegen die Zusicherung berechtigt den Käufer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Verkäufer Tipp: Verkäufer sollten einen umfassenden Gewährleistungsausschluss

vereinbaren, die auch die Möglichkeit der Mieterhöhung einschließt („Der Verkäufer übernimmt ausdrücklich keine Gewährleistung oder Garantie für die rechtliche Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen.“).

- Beispiel Betriebskosten: Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die durch die Nutzung der Mietsache laufend entstehen (z.B. Kosten der Wasserversorgung, Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherung etc.). Nach der gesetzlichen Regelung ist der Vermieter zur Tragung der Betriebskosten einer Mietsache verpflichtet (vgl. § 535 Abs. 1 S. 3 BGB). In der Praxis werden die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) jedoch meistens mietvertraglich auf den Mieter umgelegt (vgl. § 556 Abs. 1 BGB). Problem: Viele (Alt-)Mietverträge enthalten unwirksame oder eingeschränkte Umlagevereinbarungen – mit der Folge, dass der Vermieter auf den Betriebskosten (teilweise) „sitzen bleibt“. Wegen des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ ist der Käufer an die Umlagevereinbarung gebunden.

Praxisbeispiel: Beschränkte Umlage von Betriebskosten (Folie 4 und 5)

Verkäuferin V verkauft an Käufer K ein Mehrfamilienhaus mit mehreren vermieteten Wohnungen. Der Mietvertrag zwischen V und Mieter M enthält nachfolgende Klausel. Kann K dem M auch die Positionen „Grundsteuer“ und „Gebäudeversicherung“ in Rechnung stellen?

§ 3 — Miete und Nebenkosten

<ul style="list-style-type: none"> • 1. Die Miete beträgt jährlich — vierteljährlich — monatlich DM <u>pro m² = 2,68</u> • in Worten: DM <u>zweieinundsechzig Pf 75</u>, somit monatlich: <u>217,75</u> • 2. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für <ul style="list-style-type: none"> • <u>HEIZKOSTEN</u> z. Z. <u>35,-</u> • <u>WASSER</u> z. Z. <u>5,-</u> • _____ z. Z. _____ insgesamt: z. Z. <u>251,75</u> 	<p>DM</p> <p>338 = 1.8,70</p> <p><u>217,75</u> 160,30</p> <p><u>35,-</u> 35,-</p> <p><u>5,-</u> 650</p> <p><u>251,75</u> 307,80</p>
---	---

3. Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten, soweit nicht bereits in Abs. 1 und 2 enthalten, anteilig im Verhältnis der Wohnflächen zu tragen:

- _____
- _____
- _____

— 4 —

Käufertipp: Um sicherzustellen, dass der Käufer alle umlagefähigen Betriebskosten auch

tatsächlich auf den Mieter umlegen kann, sollte er sich noch vor dem Kauf ein Exemplar des Mietvertrags vorlegen lassen. Kann der Verkäufer kein Exemplar vorlegen, sollte die Umlagefähigkeit der Betriebskostenpositionen im Kaufvertrag zugesichert werden (z.B. „Der Verkäufer versichert, dass sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind.“). Ein Verstoß gegen die Zusicherung berechtigt den Käufer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Verkäufer Tipp: Verkäufer sollten einen umfassenden Gewährleistungsausschluss vereinbaren, die auch die Umlagefähigkeit von Betriebskosten einschließt („Der Verkäufer übernimmt ausdrücklich keine Gewährleistung oder Garantie für die Umlagefähigkeit von Betriebskosten.“).

- Beispiel Schönheitsreparaturen: Schönheitsreparaturen sind kleinere Renovierungsarbeiten, die dazu dienen, Gebrauchsspuren zu beseitigen (z.B. das Streichen von Wänden, Tapezieren etc.). Nach der gesetzlichen Regelung sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters (vgl. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB). In der Praxis wird die Durchführung von Schönheitsreparaturen meistens mietvertraglich auf den Mieter übertragen. Problem: Klauseln zu Schönheitsreparaturen sind häufig unwirksam - mit der Folge, dass der Vermieter auf den Reparaturen "sitzen bleibt".

Praxisbeispiel: Starre Renovierungsfristen (Folie 6)

Verkäufer V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an Mieter M vermietet hat. Der Mietvertrag enthält folgende Klausel: „Der Mieter ist zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Das Bad und die Küche müssen alle drei Jahre gestrichen werden.“ M weigert sich gegenüber K zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Zu Recht?

Klauseln, die feste Zeiträume oder Zeitpläne für Renovierungen vorgeben, ohne den tatsächlichen Zustand der Wohnung zu berücksichtigen, sind grundsätzlich unwirksam (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 23.06.2004; Az. VIII ZR 361/03). Die Unwirksamkeit der Klausel führt dazu, dass der Mieter ganz allgemein nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Wegen des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ ist der Käufer an diese Einschränkung gebunden.

Käufertipp: Um sicherzustellen, dass der Käufer Schönheitsreparaturen auch tatsächlich auf den Mieter umlegen kann, sollte er sich noch vor dem Kauf ein Exemplar des Mietvertrags vorlegen lassen. Kann der Verkäufer kein Exemplar vorlegen, sollte die

Übertragbarkeit von Schönheitsreparaturen im Kaufvertrag zugesichert werden (z.B. „*Der Verkäufer versichert, dass Schönheitsreparaturen gegenüber dem Käufer grundsätzlich durchsetzbar sind.*“). Ein Verstoß gegen die Zusicherung berechtigt den Käufer zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.

Verkäufer Tipp: Verkäufer sollten einen umfassenden Gewährleistungsausschluss vereinbaren, die auch die Durchsetzbarkeit von Schönheitsreparaturen einschließt („*Der Verkäufer übernimmt ausdrücklich keine Gewährleistung oder Garantie für die Durchsetzbarkeit von Betriebskosten.*“)

- Beispiel: Mietkaution: Geleistete Mietsicherheiten (vgl. § 551 BGB) sind nach Beendigung des Mietverhältnisses mit Eigentümerwechsel von dem Käufer nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist nebst Zinsen (vgl. § 551 Abs. 3 BGB) an den Mieter zurück zu gewähren.

Praxisbeispiel Rückerstattung Barkaution (Folie 7)

Verkäufer V verkauft an die Käuferin K-GmbH ein Einfamilienhaus, das V an den Mieter M vermietet hat. M hat bei Einzug an V eine Barkaution von EUR 3.000,00 geleistet. V hat die Kaution nicht an die K-GmbH ausgezahlt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangt M von der K-GmbH die Barkaution zurück. Zu Recht?

Variante: Die K-GmbH ist zwischenzeitlich insolvent. Kann M von V die Erstattung der Kaution verlangen?

Barkautionen sind vom Käufer nach Eigentümerwechsel auch dann an den Mieter zurückzuerstatten, wenn er das Geld nie vom Verkäufer erhalten hat. Für die Mietkaution gilt zudem eine Besonderheit: Kann der Käufer die Kaution bei Fälligkeit nicht zurückzahlen („aussichtslos“), haftet der Verkäufer weiterhin für die Rückzahlung (vgl. § 566a BGB).

Käufertipp: Käufer sollten darauf achten, dass ihnen vereinbarte Mietsicherheiten vollständig übertragen werden. Alternativ könnte der Verkäufer im notariellen Kaufvertrag verpflichtet werden, die Mietsicherheit nebst Zinsen an den Mieter zurück zu gewähren, z.B. durch Auszahlung der Barkaution oder Aushändigung von Sparbüchern. („*Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsicherheit nebst Zinsen an den Mieter zurück zu gewähren. Hierbei hat der Vermieter den Mieter darauf hinzuweisen, dass mit der Rückgewährung kein Verzicht zur Stellung einer Mietsicherheit verbunden ist.*“). In diesem

Fall muss allerdings der Käufer den Mieter auf eigenes Risiko auffordern, die Mietkaution neu zu hinterlegen.

Verkäufer Tipp: Wird die Mietkaution nicht an den Mieter zurück gewährt, sollte sich der Verkäufer die schriftliche Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Mietkaution einholen („Der Mieter erklärt sich mit Unterzeichnung damit einverstanden, dass die geleistete Mietsicherheit nebst Zinsen an den Käufer unter Verzicht auf § 566a BGB übertragen wird.“)

Grundsatz: Die Grundbucheintragung ist maßgeblich (Folie 8)

Ein Eigentümerwechsel ist erst mit der Eintragung ins Grundbuch vollzogen. Eine Ausnahme gilt für die Zwangsversteigerung. Hier erfolgt der Eigentümerwechsel mit Zuschlag.

- Damit kommt es weder auf die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags, noch auf die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch an (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 19.10.1988; Az. VIII ZR 22/88). Der Käufer kann vor der Grundbucheintragung grundsätzlich keine eigenen „Vermieterrechte“ wahrnehmen. Problem: Je nach Auslastung des jeweiligen Grundbuchamts kann die Eigentumsumschreibung bis zu einem Jahr nach Kaufpreiszahlung dauern.

Verkäuferin V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an Mieter M vermietet hat. K beabsichtigt, die Wohnung mit seiner Familie zu beziehen. Die vollständige Kaufpreiszahlung erfolgt am 01.12.2022. Die Grundbucheintragung datiert auf den 01.06.2023. Der Kaufvertrag enthält folgende Klausel: „Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gehen der Besitz, die Lasten und die Nutzungen auf den Käufer über“. Wann kann K das Mietverhältnis mit M wegen Eigenbedarfs erstmalig kündigen? (Folie 9)

- In vielen Kaufverträgen finden sich oft Vereinbarungen zum „Lasten- und Nutzungswechsel“ bzw. zum „Besitz- oder wirtschaftlichen Übergang“, die von dem Zeitpunkt der Grundbucheintragung abweichen. Hier ist grundsätzlich zwischen dem Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer und dem Außenverhältnis der Parteien zum Mieter zu unterscheiden. Vereinbarungen zum „Lasten- und Nutzungswechsel“ bzw. zum „wirtschaftlichen Übergang“ oder zum „Besitzübergang“ haben nur Wirkung im Innenverhältnis.

Käufertipp: Will der Käufer noch vor der Grundbucheintragung „Vermieterrechte“ geltend machen, muss er sich im notariellen Kaufvertrag zur Geltendmachung gemäß § 185 BGB

ermächtigen lassen („Der Verkäufer ermächtigt den Käufer nach § 185 BGB, soweit rechtlich zulässig, ab „Besitzübergang“ bis zur Eigentumsumschreibung im eigenen Namen, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko dem Mieter gegenüber mietrechtliche Erklärungen abzugeben, insbesondere Gestaltungsrechte auszuüben.“).

Praxisbeispiel Mietzahlung:

Verkäuferin V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an Mieter M vermietet hat. Die vollständige Kaufpreiszahlung erfolgt am 01.12.2022. Die Grundbucheintragung datiert auf den 01.06.2023. Der Kaufvertrag enthält folgende Klausel: „Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gehen der Besitz, die Lasten und die Nutzungen auf den Käufer über“. K verlangt von M, dass die monatlichen Mieten ab Dezember 2022 zukünftig an ihn ausgezahlt wird. Zu Recht? - (Folie 10)

Nach dem sog. „Fälligkeitsprinzip“ stehen Ansprüche auf Mietzahlung, die noch vor dem Eigentümerwechsel fällig werden, grundsätzlich dem Verkäufer zu. Ansprüche auf Mietzahlung, die erst nach dem Eigentümerwechsel fällig werden, stehen dem Käufer zu.

Käufertipp: Will der Käufer die Mietzahlung nach Kaufpreiszahlung, aber noch vor der Grundbucheintragung unmittelbar bei dem Mieter einfordern, sollte er sich die zukünftig ab Kaufpreiszahlung fälligen Ansprüche auf Mietzahlung abtreten lassen („Der Verkäufer tritt sämtliche nach Kaufpreiszahlung zukünftig fälligen Ansprüche auf Mietzahlung gegenüber dem Mieter an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an.“) Die Abtretung ist auf Anforderung gegenüber dem Mieter nachzuweisen. Alternativ ist es ausreichend, wenn der Verkäufer dem Mieter den anstehenden Eigentümerwechsel schriftlich anzeigt und ihn auffordert, die Miete zukünftig an den Käufer zu überweisen. Selbst wenn der tatsächliche Eigentümerwechsel später scheitern sollte, ist der Verkäufer an seine Mitteilung gebunden (vgl. § 566e BGB).

Praxisbeispiel: Mietmängel (Folie 11)

Verkäuferin V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an Mieter M vermietet hat. Die Grundbucheintragung erfolgt am 01.06.2023. M stellt bereits im Januar 2022 in seiner Mietwohnung Schimmel mit bauseitiger Ursache fest. Ist K zur Mängelbeseitigung verpflichtet, wenn V den Mangel noch nicht beseitigt hat?

- Mit Eigentümerwechsel hat der Käufer bereits bestehende Mietmängel zu beseitigen. Auch

muss er Mietminderungsansprüche des Mieters gegen sich gelten lassen. Vor Eigentümerwechsel trifft die Beseitigungspflicht im Außenverhältnis den Verkäufer. Im Innenverhältnis kann der Käufer aber schon vor der Grundbucheintragung zur Mängelbeseitigung verpflichtet sein - wenn ihm z.B. bereits die Mietzahlungen zustehen. Um die notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu treffen, muss der Käufer durch den Verkäufer entsprechend ermächtigt sein.

Praxisbeispiel: Kündigung wegen Zahlungsverzugs: (Folie 12)

Verkäuferin V verkauft an Käufer K eine Eigentumswohnung, die V an Mieter M vermietet hat. Die Grundbucheintragung erfolgt am 01.06.2023. M ist mit den Mietzahlungen seit Januar 2023 im Rückstand.

Variante 1: V hat das Mietverhältnis bereits im April 2023 außerordentlich fristlos gekündigt. Kann K von M im Juni 2023 die Räumung der Wohnung verlangen?

Variante 2: V hat das Mietverhältnis noch nicht außerordentlich fristlos gekündigt. Kann K die Kündigung im Juni 2023 nachholen?

Hat der Verkäufer das Mietverhältnis bereits vor Eigentumsübergang wegen Zahlungsverzug wirksam außerordentlich fristlos gekündigt (vgl. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB), tritt der Käufer nach h.M. in ein Abwicklungsschuldverhältnis ein. Der Käufer kann somit die Räumung des vermieteten Wohnraums verlangen. Problematisch ist der Fall, in dem der Verkäufer vor Eigentümerwechsel noch keine Kündigung ausgesprochen hat, obwohl die Voraussetzungen bereits vorgelegen haben. Nach h.M. steht dem Käufer kein Kündigungsrecht zu, wenn sämtliche Zahlungsrückstände aus der Zeit vor dem Eigentümerwechsel stammen. Diese Privilegierung des Mieters ist allerdings nicht unumstritten. Noch problematischer ist der Fall, wenn der Verkäufer bereits Zahlungs- und Räumungsklage gegen den Mieter erhoben haben sollte. Zumindest bis zur Grundbucheintragung kann der Käufer nicht problemlos in den Prozess „einsteigen“.

Käufertipp: In jedem Fall sollte sich der Käufer Ansprüche des Verkäufers gegen den Mieter auf Zahlung rückständiger monatlicher Mieten mit exakten Angaben zu Höhe und Fälligkeit abtreten lassen. Außerdem empfiehlt sich eine Regelung zur sog. gewillkürten Prozessstandschaft für den Fall „schwebender“ Gerichtsverfahren („Der Verkäufer ermächtigt den Käufer, Prozesse für den Verkäufer gegenüber dem Mieter in gewillkürter Prozessstandschaft in eigenem Namen zu führen, wobei den Verkäufer kein Prozess- oder

Praxisbeispiel: Betriebskostenabrechnung (Folie 13)

Verkäufer V verkauft an Käufer K ein Einfamilienhaus, das V an Mieter M vermietet hat. Die Grundbucheintragung erfolgt am 01.02.2023. Am 31.12.2022 hat V noch die Betriebskosten für das Jahr 2021 abgerechnet. Die Abrechnung schließt mit einer Nachzahlung in Höhe von EUR 500,00 ab. Kann K die Nachzahlung aus der Abrechnung verlangen? Wer muss die Abrechnung für das Jahr 2022 erstellen? Wie ist das Jahr 2023 abzurechnen?

Nach dem Fälligkeitsprinzip stehen Nachzahlungsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen, die vor Eigentümerwechsel fällig geworden sind, dem Verkäufer zu. Im Umkehrschluss ist auch ein eventuelles Guthaben des Mieters vom Verkäufer zu erstatten. Weiterhin trifft den Verkäufer die Abrechnungspflicht für diejenigen Abrechnungszeiträume, die bereits vor Eigentumsübergang beendet sind. Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels noch nicht abgeschlossen, trifft den Käufer die Abrechnungspflicht, wobei er vom Verkäufer die maßgeblichen Unterlagen für die Monate einfordern darf, in denen er noch nicht Eigentümer war. Der Käufer ist zwar zur Vornahme von Zwischenablesungen, nicht aber zu Zwischenabrechnungen berechtigt. Durch notariellen Kaufvertrag können die Parteien anderweitige Vereinbarungen treffen.

REFERENT

Rechtsanwalt Dipl.-Jur. Univ. René Iven
Hauffstr. 6, 42653 Solingen
Telefon: 0212 6812997
Telefax: 0212 6812497
E-Mail: info@ra-iven.de
Webseite: www.ra-iven.de

VERANSTALTER

ImmoMetrica
Immobilienuche für Investoren
www.immometrica.de
ohne-makler.net
Immobilienvermarktung ohne Makler
www.ohne-makler.net