

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 11 – 31. Mai 2016

> Einwendungen rechtzeitig geltend machen!

BGH, Urteil vom 11.05.2016, Az.: VII ZR 209/15

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in einem gerade veröffentlichten Urteil klargestellt, dass vom Einwendungsausschluss des § 556 BGB auch die Kosten erfasst werden, die dem Mieter nicht berechnet hätten werden dürfen.

Der Vermieter hatte dem Mieter neben den vertraglich vereinbarten und vom Mieter zu tragenden Kosten weitere Kostenpositionen in Rechnung gestellt. Diese hatte der Mieter ausgeglichen und in der Folgezeit keine Einwendungen geltend gemacht. Erst nach Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung bemängelte der Mieter die Überzahlung und rechnete mit der Miete auf.

Zu Unrecht, stellte der BGH nun zu dieser von ihm bislang offen gelassenen und damit streitigen Frage klar. Der BGH schließt sich der Auffassung an, die aus dem klar geäußerten gesetzgeberischen Willen schließt, Rechtsfrieden kann nur ein vollständiger Ausschluss der Einwendungen nach 12 Monaten herstellen. Dies haben die Instanzgerichtsbarkeit und ein Teil der Literatur bislang unterschiedlich beurteilt.

Fazit: Die Entscheidung des BGH zeigt, wie wichtig es ist, auch im Falle eines Guthabens aus der Abrechnung Einwendungen stets zu prüfen. Rückforderungen zu Unrecht gezahlter Beträge sind nach Ablauf der Einwendungsfrist endgültig ausgeschlossen.

> § 566 BGB fordert tatsächliche Sachherrschaft des Mieters bei Eigentumsübergang

BGH, Beschluss vom 05.04.2016, Az.: VIII ZR 31/15

Ein bloßes Besitzerlangungsinteresse des Mieters führt nicht zur Anwendung des § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“). Unter Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung weist der BGH in einem aktuell veröffentlichten Beschluss vom 05.04.2016 darauf hin, dass die Regelung des § 566 BGB zugunsten des Mieters nur Anwendung findet, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt.

Im zugrunde liegenden Fall forderte der Kläger (Erwerber) von den Beklagten (ehemalige Mieter) die Herausgabe eines Gartenteilstücks. Diese wehrten sich mit dem Argument, der Kläger sei in das zuvor mit dem Veräußerer (Vermieter) bestehende Mietverhältnis eingetreten. Keine Rolle spiele laut den Mietern, dass sie zwischenzeitlich die Sachherrschaft über das Mietobjekt verloren haben.

Dies verneinte der BGH mit Hinweis darauf, dass gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters nur dann in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter vom Vermieter auf einen Erwerber übertragen wird. Der Erwerber tritt dagegen nicht in die Vermieterstellung ein, wenn die Wohnung zwar vermietet, aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen war oder wenn der Mieter einen ihm überlassenen Mietbesitz zu diesem Zeitpunkt nicht mehr ausgeübt hat. Hierbei ist es die zum Erwerbszeitpunkt vom tatsächlichen Besitz eines Mieters ausgehende Publizitätswirkung, die einem Erwerber ermöglicht, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten muss. Die tatsächliche Sachherrschaft, wie sie auch in dem in § 566 Abs. 1 BGB geregelten Besitzüberlassungserfordernis ihren Ausdruck gefunden hat, bildet dabei den Anknüpfungspunkt für den mit dieser Vorschrift verbundenen Mieterschutz.

Ein bloßes Besitzerlangungsinteresse des Mieters steht dem dagegen nicht gleich.

Fazit: Im Rahmen des Erwerbs vermieteter Objekte ist die Regelung des § 566 BGB stets zu berücksichtigen. Hingewiesen sei darauf, dass eine Überlassung der Mietsache durch den Mieter an einen Dritten, bspw. einen Untermieter, in diesem Zusammenhang unschädlich ist, da der Mieter selbst mittelbarer Besitzer bleibt.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 31. Mai 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.