

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 18 – 5. September 2017

### > Ohne Rückerlangungswillen des Vermieters auch keine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB

**BGH, Urteil vom 12.07.2017, Az.: VIII ZR 214/16**

Ein Vermieter hat keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, wenn er nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht zurücknehmen möchte.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter die Wohnung für sich und seine Ehefrau angemietet. In Folge der Scheidung zog der Mieter aus der Wohnung aus und überließ diese, unter fortlaufender Zahlung der vollständigen Miete bis Juni 2014, seiner Ehefrau. Der Mieter kündigte die Wohnung zum 31.08.2014. Die Vermieterin ging von einer unwirksamen Kündigung aus. Ihrer Ansicht nach hätte es zur Beendigung des Mietverhältnisses auch einer Kündigung durch die Ehefrau bedurft. Der Mieter zahlte daraufhin nur noch bis einschließlich Dezember 2014 die Hälfte der vereinbarten Miete. Die Vermieterin begehrte mit der Klage die Zahlung der restlichen Miete für das Jahr 2014 und die künftige Mietzahlung ab dem 1.1.2015.

Der BGH hielt die Kündigung zum 31.08.2014 für wirksam. Die Ehefrau war nie Partei des Mietvertrages, weswegen sie auch nicht hätte kündigen können. Das Mietverhältnis bestand ab September 2014 nicht mehr, dennoch steht der Vermieterin keine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB zu. Die Nutzungsentschädigung ist nur zu leisten, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Der Rückerlangungswille des Vermieters liegt hier gerade nicht vor. Solange die Vermieterin das Mietverhältnis nicht als beendet ansieht, kann sie auch keinen Rückerlangungswillen haben. Der Rückerlangungswille kann nur dann entstehen, wenn die Vermieterin von einer Beendigung des Mietverhältnisses ausgeht und die

Wohnung mangels bestehender Rechtsgrundlage wieder erlangen möchte. Die weitere Nutzung der Wohnung über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus, könnte einen Bereicherungsanspruch begründen. Dieser liegt vor, wenn der Mieter ohne rechtlichen Grund um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert ist. Nutzt die Wohnung aber nicht der Mieter, sondern ein Dritter, muss der Mieter gerade dadurch Einkünfte erzielt oder Aufwendungen erspart haben.

**Fazit:** Die Annahme eines bestehenden Mietverhältnisses schließt einen Rücknahmewillen und folglich eine Nutzungsentschädigung aus. Es kommt lediglich ein Bereicherungsanspruch in Betracht.

### > „Kauf bricht nicht Miete“, auch wenn Vermieter und Verkäufer nicht identisch sind

**BGH, Urteil vom 12.07.2017, Az.: XII ZR 26/16**

Der Erwerber einer Immobilie wird auch dann automatisch Vermieter über die betreffenden Räume, wenn Veräußerer und Vermieter nicht identisch sind.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter die Räumlichkeiten im Jahr 2003 vom Vermieter mit einer Festlaufzeit angemietet. Der Vermieter selbst wurde lediglich gegründet, um für den Eigentümer der Immobilie die Vermietertätigkeit auszuführen, das heißt, die entsprechenden Mietverträge abzuschließen und die Miete einzuziehen. Im Jahr 2011 verkaufte der Eigentümer die Immobilie, wobei der Kaufvertrag ausdrücklich eine Liste sämtlicher zur Immobilie gehörenden Mietverträge enthielt und eine Übertragung sämtlicher Rechte aus diesen Mietverträgen vom Veräußerer auf den Erwerber vorsah. Im Jahr 2013 sprach der Erwerber die ordentliche Kündigung gegenüber dem Mieter aus, welche jedoch an der Festlaufzeit des Mietverhältnisses scheiterte. Der Erwerber erhob so dann Klage auf Herausgabe, da kein Mietverhältnis zwischen ihm und dem Mieter bestehe.

## Immobilien-Streiflicht

Nach BGH hat die Räumungsklage keine Aussicht auf Erfolg, da dem Erwerber kein Anspruch auf Herausgabe der Räumlichkeiten zustehe. Dieser Anspruch scheitert am Recht zum Besitz des Mieters, welches aus dem Mietvertrag herrührt, der zwischen dem Erwerber und dem Mieter bestehe.

Das Mietverhältnis sei im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie in entsprechender Anwendung des § 566 BGB zwischen dem Erwerber und dem Mieter entstanden. Im hier vorliegenden Fall sei es unschädlich, dass anders als von § 566 BGB gefordert, Veräußerer und Vermieter der Räume nicht personenidentisch seien. Schutzzweck der Regel „Kauf bricht nicht Miete“ sei der Schutz von gewerblichen Mietern, welche bei der Veräußerung der Räumlichkeiten nicht ihr Recht zum Besitz hieran verlieren sollten. Erfolgt die Vermietung nun jedoch durch eine Gesellschaft, welche lediglich gegründet wurde, um für den Eigentümer die Vermieteraufgaben zu übernehmen, das heißt rein im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers handelt und selbst kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat, so sei das Kriterium der Personenidentität zwischen Vermieter und Veräußerer gewahrt, da der Schutzzweck derselbe sei. Folglich entsteht mit Übergang des Eigentums automatisch ein inhaltsgleiches Mietverhältnis zwischen Mieter und Erwerber.

**Fazit:** Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt unter Umständen auch entsprechend, wenn Veräußerer und Vermieter nicht personenidentisch sind. Es hängt hierbei von der wirtschaftlichen Interessenlage dieser ab.

### 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, 5. September 2017

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft 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.