



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **27. Pantaenius-Immobilientagung 21. November 2019, Hamburg**

# **Der Wechsel einer Vertragspartei in der Geschäfts- und Wohnraummiete und seine Folgen**

**Ruth Breiholdt, Hamburg**



# Wechsel

- **Vermieter / Mieter.**
- **„Freiwillig“ / „unfreiwillig“.**
- **„Unfreiwillig“ (jdf. für 1 Partei): Wechsel ist Folge des Gesetzes, z. B. bei**
  - **Umwandlung**
  - **Tod**
  - **Gewerbliche Zwischenvermietung**
  - **Veräußerung**
  - **Familienrecht.**
- **„Freiwillig“: Wechsel beruht auf Vertrag.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

# Tod des Vermieters

**Fall: V vermietet mit MV vom 10.10.2016 Büroräume bis 30.09.2026 + mit MV vom 20.01.2017 Wohnung im selben Haus an M.**

**Der verwitwete V stirbt am 12.12.2020 und hinterlässt nur die Tochter T.**

**Schicksal der Mietverhältnisse?**

# Tod $\neq$ Ende des MV

## § 1922 Gesamtrechtsnachfolge

**(1) Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über.**

## § 1967 Erbenhaftung, Nachlassverbindlichkeiten

**(1) Der Erbe haftet für die Nachlassverbindlichkeiten.**

- **Erbe (T) tritt in MV ein.**
- **Kein außerordentliches Kündigungsrecht.**

## **Tod des Mieters - Gewerbe**

**Fall: RA R mietet von V mit MV vom 10.10.2016 Büroräume zum Betrieb einer RA-Kanzlei bis 30.09.2026.**

**Der verwitwete R stirbt am 12.12.2020 und hinterlässt nur die Tochter Dr. T, eine Internistin am UKE.**

**Schicksal des Mietverhältnisses?**

**Abwandlung: Mieter sind RA R + RA X.**



## Rettung naht für Dr. T

- **Erbe (Dr. T) tritt nach §§ 1922 I, 1967 I BGB ein, aber ...**
- **§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters**  
**Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.**
- **Abwandlung: Kündigungsrecht streitig.**

## Tod des Mieters – Wohnung - Grundzüge

**Fall: Wohnungs-MV zw. V + ♀, die zunächst mit ♂ (Ehegatten) einzieht.**

**♂ zieht später aus.**

**Volljährige K1 + K2 leben mit ♀ + ihrem jugendlichen Geliebten G in der Whg., in dessen Armen sie stirbt.**

**Testament: G = Alleinerbe.**

**G, K 1 und 2 wollen in Whg. bleiben, ♂ möchte unter Ausschluss der anderen wieder in die Whg. hinein.**

**Rechtslage?**



## **§§ 563 ff BGB – nur für Wohnraum**

- **Grundsatz: Gesamtrechtsnachfolge (§ 1922 I und § 1967 I BGB) → Erbe (also G), es sei denn ...**
- **Sonderrechtsnachfolge der Mieteintrittsberechtigten gemäß §§ 563, 563 a BGB.**
- **Sinn + Zweck: Bestandsschutz.**



## § 563 BGB - Eintrittsrecht Voraussetzungen

- Wohnraummietverhältnis.
- Im Zeitpunkt Tod noch bestehend (auch vor Beginn).
- Befristet und unbefristet.
- Auf Lebenszeit → mit Eintritt unbestimmte Zeit.
- Tod des M, Ursache unerheblich (auch Suizid).
- Verschollenheit (-), Todeserklärung (+).
- Keine Analogie bei langwieriger Krankheit, Pflegeheim etc..
- M = alleiniger Mieter.



## § 563 BGB – Eintrittsberechtigte Rangfolge

1. Ehegatte oder Lebenspartner (LpartG)  
+ gemeinsamer Haushalt:
  - Whg. = Mittelpunkt gms. Haushalts- + Wirtschaftsführ.
  - häusliche Gemeinschaft (gms. Wirtschaftsführ., gms. Versorgung. Dritter, gms. Verfügungsbefugnis, gms. Nutzung)
2. Kinder im Haushalt des M lebend
3. Andere Familienangehörige + gemeinsamer Haushalt:  
Verwandte, Verschwägerte, Verlobte (?), aber weite Ausleg..
4. Sonstige Personen + auf Dauer angelegte gms. Haushaltsführ. (Absicht reicht) → ...

## 4. Sonstige Personen

- **Nichteheliche, auch gleichgeschlechtliche LG.**
- **Auch dauerhaftes Zusammenleben von Menschen, z. B. Seniorenwohngemeinschaft.**
  - **Füreinander einstehen wollen, innere Bindung, z.B. auch gegenseitige Vollmachten**
  - **kein spezieller sexueller Hintergrund erforderlich**
  - **keine Exklusivität der Bezieh. erforderlich, die eine weitere gleichartige Bindung nicht zulässt (LG Berlin 67 S 390/15)**
  - **Abgrenzung: bloße Wohngemeinschaft**

## § 563 BGB – Rechtsfolge

- **Vertragseintritt kraft Gesetzes: Sonderrechtsnachfolge ohne Wissen und Wollen → K1 + K2.**
- **Ablehnungsrecht des Eintrittsberechtigten, § 563 III BGB:**
  - **Jeder Eintrittsberechtigte für sich selbst, innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod,**
  - **formlose Erklär. gegenüber V.**
- **Ablehnung wirkt ex tunc.**
- **Außerordentl. KündigungsR V, § 563 IV BGB bei wichtigem Grund in Person des Eintretenden, innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom endgültigen Eintritt.**

## Wie wäre es, wenn auch ♂ = Mieter ?

### § 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

- (1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
  - (2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (-), da kein gms. Haushalt mit ♀; Mieter = ♂ + G (Erbe).



# Mietschulden

## § 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

- (1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- Für Altverbindlichkeiten im Ausgangsfall K 1 + K 2 + G als GS gegenüber V, im Innenverhältnis G allein.

## **§ 564 BGB**

**Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.**



## § 566 BGB – Wechsel des Vermieters?

**Fall: MV über Whg. im Zweifamilienhaus zwischen M und ♀ + ♂ (Miteigentümern) seit 01.10.2013.**

**Später überträgt ♂ seinen Anteil auf ♀, die in der anderen Whg. des Hauses lebt.**

**In 2016 kündigt ♀ MV zu M und klagt auf Räumung.**

**Mit Erfolg?**

**BGH, Beschluss v. 09.01.2019, VIII ZB 26/17**



## Der Blick in's Gesetz ...

### § 566 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.
- Gem. § 578 II, I BGB auf Gewerberaummiete anwendbar.
  - Rechtsfolge: zw. Erwerber und Mieter entsteht neues Mietverhältnis, allerdings mit gleichem Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat.

BGH, Urt. v. 04.09.2019, XII ZR 52/18

## Voraussetzungen des § 566 BGB

Lösung nach BGH: Nein.

1. **Wirksamer MV im Zeitpunkt Eigt.übergang: (+)**
  - nicht bei Kündigung und Beendig. zuvor.
2. **Überlassung Mietobjekt vor Veräußerung: (+)**
  - Mietvorvertrag bindet Erwerber nicht,
  - es sei denn § 567a BGB: Erwerber hat gegenüber V Erfüll. der Pflichten aus MV übernommen.
3. **Veräußerer + Vermieter identisch: (+)**
4. **Veräußerung an Dritten: (?)** → ...



- **Veräußernder Eigt. + Erwerber personenverschieden, d.h. Erwerber darf bis zum Erwerb nicht V gewesen sein (BGH, RE v. 06.07.1994, VIII ARZ 2/94): (-)**
- **Analoge Anwendung: (-)**
- **Sinn und Zweck § 566 BGB: Schutz des Mieters vor Verlust der Whg..**
- **Nicht berührt, wenn ein Miteigt. seinen Anteil auf anderen Miteigt. überträgt, der dann Alleineigt. wird. Alleineigt. ist weiter an MV gebunden → kein Verlust mögl..**



## Vermietung vom Reißbrett + Umwandlung

**Fall:** Eigentümer E schließt mit M unter dem 30.01.2016 MV über eine noch zu errichtende Ausstellungsfläche in HH-Hafencity ab 01.07.2017.

E teilt auf. Die Ausstellungsfläche wird gebildet aus 16 Teileigentumseinheiten, die E im Februar 2017 vollständig an Teileigentümer TEer Nrn. 1 - 16 veräußert. TEer Nrn. 1 – 16 gründen im Mai 2017 Vermieter-GbR, die Vermieterin der Ausstellungsfläche werden soll. Ausstellungsfläche wird im Juni 2017 fertiggestellt.

**Frage:** Wer ist am 01.07.2017 Vermieter?



## Vermietung vom Reißbrett – **Abwandlung 1**

**Fall:** Eigentümer E schließt mit M unter dem 30.01.2016 MV über eine noch zu errichtende Ausstellungsfläche in HH-Hafencity ab 01.07.2017.

E teilt auf. Die Ausstellungsfläche wird gebildet aus 16 Teileigentumseinheiten, die E im **September 2017** vollständig an TEer Nrn. 1 - 16 veräußert, die noch im **September 2017** Vermieter-GbR gründen.

Ausstellungsfläche wird im Juni 2017 fertiggestellt **und am 01.07.2017 übergeben.**

**Frage:** Wer ist am 01.07.2017 (am 01.10.2017) Vermieter?

## Vermietung vom Reißbrett – **Abwandlung 2**

**Fall:** Eigentümer E schließt mit M unter dem 30.01.2016 MV über eine noch zu errichtende Ausstellungsfläche in HH-Hafencity ab 01.07.2017.

E teilt auf. Die Ausstellungsfläche wird gebildet aus 16 Teileigentumseinheiten, die E im Februar 2017 vollständig an TEer Nrn. 1 - 16 veräußert, **jeweils Pflicht im KV, in MV einzutreten.**

Im Mai 2017 Gründ. Vermieter-GbR.

Ausstellungsfläche wird im Juni 2017 fertiggestellt.

**Frage:** Wer ist am 01.07.2017 Vermieter?

## **Noch ein Blick in's Gesetz ...**

**§ 567a BGB Veräußerung oder Belastung vor Überlassung**  
**Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der vertragsgemäße Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das Gleiche wie in den Fällen des § 566 Abs. 1 und des § 567, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat.**



## Gestattung der Mitbenutzung

**Fall: Gewerbe-MV über Läden auf Grundstück X.  
V gestattet M, Anlieferung auch über sein (V's) Grundstück Y.  
V veräußert Grundstück Y an den Erwerber E und kündigt allein das MV mit dem Mieter M.  
M stellt sich auf den Standpunkt, Kündigung unwirksam, da auch E hätte kündigen müssen.**

**Mit Erfolg?**

**vgl. BGH, Urt. v. 04.09.2019, XII ZR 52/18**



**Lösung nach BGH: nein.**

- **E nicht als weiterer Vermieter in MV eingetreten.**
- **§ 566 als Ausnahmegvorschrift eng auslegen + anwenden.**
- **Schutz M davor, sein BesitzR am Mietobjekt zu verlieren.**
- **Nicht „überlassen“ i.S.d. § 566 BGB: Gebrauchsüberlass. erfordert Verschaff. ungestörten (Mit-) Besitzes an M.**
- **Bloße Gestattung zur (Mit-) Benutzung: (-)**
- **Beeinträchtigungen ggf. GewährleistungsR'e gegen V.**



## Vermietung im Zinshaus

**Fall: MV seit 2010 über Wohnung Nr. 2 + Keller Nr. 4.  
Natürlich darf M auch Treppenhaus mitbenutzen.  
Aufteilung in 2014: Wohnungen + Kellerräume  
jeweils eigenständige Sondereigentumseinheiten.  
Veräußerung ETW Nr. 2 im November 2015 an A +  
Keller Nr. 4 im Januar 2016 an B.**

**Frage: Wer ist am 01.12.2015 und wer am 01.02.2016  
Vermieter?**



## Vermietung im Zinshaus - **Abwandlung**

**Fall:** MV seit 2010 über Wohnung Nr. 2 + Keller Nr. 4 + **alleiniges Nutzungsrecht Garten.**  
Natürlich darf M auch Treppenhaus mitbenutzen.  
Aufteilung in 2014: Wohnungen + Kellerräume  
jeweils eigenständige Sondereigentumseinheiten.  
Veräußerung ETW Nr. 2 im November 2015 an A +  
Keller Nr. 4 im Januar 2016 an B.

**Frage:** Wer ist am 01.12.2015 (alt. 01.02.2016) Vermieter?

**Wie wäre es, wenn am Garten SondernutzungsR zu Gunsten von C, eingetragen im GB im Dezember 2016, besteht?**

## Vermietung vom Reißbrett – **Abwandlung 3**

**Fall:** E schließt mit M unter 30.01.2016 MV über noch zu errichtende Ausstellungsfläche ab 01.07.2017.

**Im MV Hinweis auf Aufteilung + Gründung Vermieter-GbR + Zustimmung M, Eintritt Vermieter GbR in MV.**

E teilt auf. Die Ausstellungsfläche wird gebildet aus 16 Teileigentumseinheiten, die E im Februar 2017 vollständig an TEer Nrn. 1 - 16 veräußert, die im Mai 2017 Vermieter-GbR gründen, **die M darüber informiert.**

Ausstellungsfläche wird im Juni 2017 fertiggestellt.

**Frage:** Wer ist am 01.07.2017 Vermieter?



## Wechsel durch Vertrag

- **Dreiseitiger Vertrag: Ausscheidender, Eintretender + andere Partei.**
- **Auch zweiseitiger Vertrag + Zustimmung des Dritten.**
- **Zustimmung formfrei mögl., Vertrag schriftl. bei § 550 BGB.**
- **ACHTUNG: bei weiteren Nachträgen diese Vereinbarung ausdrükl. in Bezug nehmen, anderenfalls Schriftformfehler  
→ Kündbarkeit!**



Breiholdt Nierhaus Schmidt



**Schon fertig !**