



„Kauf bricht nicht Miete“ gilt für Mietoption

Veräußert der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages das Mietobjekt, so tritt kraft Gesetzes der Erwerber in das bestehende Mietverhältnis als neuer Vermieter ein. Dieser Grundsatz, genannt „Kauf bricht nicht Miete“, ist nicht nur dann anwendbar, wenn bereits ein Mietvertrag über das veräußerte Mietobjekt besteht. Er gilt auch dann, wenn lediglich eine Optionsvereinbarung zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem ursprünglichen Vermieter und dem (zukünftigen) Mieter (bisher Untermieter) bestand. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt also auch in Bezug auf zukünftige Mietverträge. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 27. Januar 2016, Az. 2 U 71/14.

„Kauf bricht nicht Miete“ gilt nicht für Ankaufsrecht

Ein Ankaufsrecht geht nicht automatisch per Gesetz auf den Erwerber des Grundstücks über, auch wenn es im Rahmen eines Mietvertrages vereinbart wurde. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ greift hier nicht. Denn dieser gilt nur für solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, so der Bundesgerichtshof (BGH). In Rechte und Pflichten, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, tritt der Erwerber dagegen nicht ein, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind. Das Ankaufsrecht kann nicht als mietrechtlich qualifiziert werden, sondern stellt vielmehr eine kaufrechtliche Regelung dar. BGH, Urteil vom 12. Oktober 2016, Az. XII ZR 9/15.

Rückwirkung der nachträglichen Genehmigung zur Untermiete

Will der Mieter die gemietete Wohnung an eine dritte Person untervermieten, benötigt er hierfür grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Holt der Mieter die Zustimmung des Vermieters zur Unterver-

mietung nicht ein und genehmigt der Vermieter die Untervermietung später, so wirkt diese nachträgliche Genehmigung auf den Zeitpunkt des Beginns der Untervermietung zurück. Folge ist, dass etwaige Schadensersatzansprüche, die auf der unterlassenen Einholung der Zustimmung des Vermieters basieren, aufgrund der Rückwirkung der Genehmigung dann nicht bestehen. Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 22. Oktober 2015, Az. 3 U 131/13

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Geh- und Fahrrecht kann befristet eingeräumt werden

Im Rahmen einer Einigung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch wie etwa eines Geh- und Fahrrechts kann vereinbart werden, dass die Grunddienstbarkeit befristet ist oder bei Eintritt einer bestimmten Bedingung erlischt. Diese Befristung oder Bedingung muss zusammen mit der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen werden. Fehlt diese zusätzliche Eintragung, so entsteht das Recht zwar mit der Befristung oder Bedingung. Das Grundbuch weist das Recht aber fälschlicherweise als unbefristet oder unbedingt aus mit der Folge, dass das Grundbuch „unrichtig“ ist und berichtigt werden kann. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 7. Oktober 2016, Az. 34 Wx 256/16.

Vormerkung auch unter Bedingung möglich

Eine Vormerkung wird im Grundbuch eingetragen, um einen Anspruch zu sichern, etwa auf Übereignung eines Grundstücks. Der mit der Vormerkung gesicherte Anspruch kann dabei unter einer Bedingung stehen. Aber auch die Vormerkung an sich kann unter eine Bedingung gestellt werden, so das Kammergericht. In dem zu entscheidenden Fall stand die Vormerkung unter der Bedingung, dass die Vormerkung erlischt, sobald der beurkundende Notar beim Grundbuchamt erklärt, dass der mit der Vormerkung gesicherte Anspruch nicht bestehe. Das Gericht sah die Eintragung der Vormerkung mit der vorstehenden Bedingung als zulässig an. Das Grundbuchamt durfte daher die Eintragung der Vormerkung nicht beanstanden. Kammergericht, Beschluss vom 11. Oktober 2016, Az. 1 W 337/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover