



Zur Ermächtigung eines Grundstückskäufers durch den Vermieter zur Vornahme einer Mieterhöhung

Zur Ermächtigung eines Grundstückskäufers durch den Vermieter zur Vornahme einer Mieterhöhung
Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Wirksamkeit einer vom Vermieter dem Käufer des Grundstücks erteilten Ermächtigung, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, befasst.
Die Klägerin mietete von der Rechtsvorgängerin der Beklagten (im Folgenden: B.) eine Wohnung in Frankfurt am Main, die mit notariellem Vertrag vom 16. März 2006 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2006 ("Eintrittsstichtag") an die Beklagte veräußert wurde. 3 Ziffer 3 des notariellen Vertrags bestimmt, dass die Beklagte zu diesem Zeitpunkt mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Ferner ist vorgesehen, dass die Beklagte bevollmächtigt ist, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen entsprechende Prozesse zu führen. Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch am 4. Mai 2010 zog die Beklagte die fälligen Mieten ein, erteilte Betriebskostenabrechnungen und richtete mehrere Mieterhöhungsverlangen an die Klägerin, denen diese jeweils zustimmte.
Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Rückzahlung der ab März 2007 bis 4. Mai 2010 an die Beklagte erbrachten Zahlungen in Höhe von insgesamt 28.948,19 €. Sie meint, die Beklagte habe ihre Vermieterstellung in diesem Zeitraum nur "vorgespiegelt", weil die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst am 4. Mai 2010 erfolgt sei. Mit Vereinbarung vom 24. Juli 2012 trat die B sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Klägerin nochmals "vorsorglich" an die Beklagte ab.
Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision, mit der die Klägerin ihr Klagebegehren weiterverfolgt, blieb erfolglos.
Der u.a. für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Klägerin der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch nicht zusteht, weil die Beklagte die Forderungen aus dem Mietverhältnis mit Recht eingezogen hat, wie sich jedenfalls aus der in der Vereinbarung vom 24. Juli 2012 liegenden Genehmigung ergibt. Auch die von der Beklagten - gestützt auf 3 Ziffer 3 des notariellen Vertrags - im eigenen Namen gestellten Mieterhöhungsverlangen sind wirksam. Denn der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (566 BGB*) im eigenen Namen Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, ohne dass es einer Offenlegung der Ermächtigung bedarf.
Urteil vom 19. März 2014 - VIII ZR 203/13
AG Frankfurt am Main - Urteil vom 16. November 2012 - 387 C 824/12-98
LG Frankfurt am Main - Urteil vom 27. Juni 2013 - 2-11 S 369/12
Karlsruhe, den 19. März 2014
* 566 Abs. 1 BGB
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.
Bundesgerichtshof BGH
Herrenstraße 45
76125 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: (0721) 159-0
Telefax: (0721) 159-2512
Mail: pressestelle@bgh.bund.de
URL: <http://www.bundesgerichtshof.de/>

Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist bis auf wenige Ausnahmen ein Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.