

Die Überleitung von Mietverträgen

Nach einem Kaufvertrag über ein vermietetes Objekt (vermietete Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Mehrparteienobjekt) ist bei der Abwicklung des Kaufvertrages zusätzliche Arbeit von Verkäufer und Käufer zu leisten.

Die gesetzliche Vorgabe lautet: Das Mietverhältnis geht mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer über und zwar in der Form, wie es zuvor mit dem Verkäufer bestand („Kauf bricht nicht Miete“).

Diese gesetzliche Regelung (§ 566 BGB) bedeutet für Verkäufer und Käufer Folgendes:

- Ein **Neuabschluss des Mietvertrages** zwischen Käufer und Mieter ist nicht erforderlich und das Mitwirken an einem solchen Neuabschluss durch den Mieter deshalb auch nicht geschuldet.
- Der **Käufer tritt in den Mietvertrag zwischen Mieter und Verkäufer mit allen Regelungen ein**, also in alle ungünstigen Abreden und in allen günstigen Vereinbarungen.
- Es gibt **kein Sonderkündigungsrecht des Käufers**, dieser hat nur die normalen Kündigungsrechte, so dass der Käufer dann auch an die gesetzlichen Kündigungsgründe (Eigenbedarf etc.) gebunden ist.
- **Im Außenverhältnis geht der Mietvertrag erst mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer über**, im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer soll aber die zeitlich vorgelagerte Übergabe des Kaufobjekts (mit Nutzen- und Lastenwechsel) entscheidend sein. Hintergrund dieser üblichen Regelung im Grundstückskaufvertrag ist, dass der Käufer, der den Kaufpreis erbracht hat, nunmehr auch die Nutzung des Objekts in Form der Miete vereinnahmen können soll. Dies führt aber zu Regelungsproblemen, weil der Mieter darauf bestehen kann, dass sein Vermieter bis zur Eigentumsumschreibung ausschließlich der Verkäufer ist.

Aus der Diskrepanz zwischen dem Außenverhältnis (der Verkäufer bleibt bis zur Eigentumsumschreibung Vermieter) und dem Innenverhältnis (Verkäufer und Käufer vereinbaren einen Übergang des Mietverhältnisses bereits mit der Übergabe) ergeben sich zahlreiche Probleme, die regelungsbedürftig sind. Dementsprechend enthält der Grundstückskaufvertrag zum Übergang von Mietverhältnissen oft eine sehr ausführliche Regelung.

Im Einzelnen müssen bei dem Übergang des Mietverhältnisses folgende Punkte beachtet werden:

1) Mietzins

Der Mieter kann darauf bestehen, die Miete auch noch nach der Übergabe zwischen Verkäufer und Käufer nach wie vor an den Verkäufer zu zahlen, weil dieser noch im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist und das Mietverhältnis kraft Gesetzes erst mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer übergeht. Im Innenverhältnis ist aber regelmäßig geregelt, dass die Miete ab dem Übergabezeitpunkt bereits dem Käufer zusteht. In der Regel wird so verfahren:

- Die **Abtretung der Mietzinsansprüche** an den Käufer ab dem Übergabezeitpunkt
- Die **Mitteilung des Verkaufs an den Mieter** durch den Verkäufer mit der Bitte / Aufforderung, den Mietzins nunmehr auf das neue Konto des Erwerbers zu zahlen.

Es kommt nicht eben selten vor, dass trotz einer Information des Mieters über den Übergabezeitpunkt und die Bitte, die Miete auf das neue Konto zu zahlen, die Miete dennoch auf das alte Konto des Verkäufers gezahlt wird. In diesem Fall hat der Verkäufer die vereinnahmte Miete unverzüglich an den Käufer abzuführen.

Die Mietzinszahlung durch den Mieter durch den Verkäufer an den Erwerber ist in der Praxis gut regelbar: Egal, wohin der Mietzins zunächst gezahlt wird, sind Verkäufer und Käufer nach den vertraglichen Regelungen des Kaufvertrages dann untereinander zur Erstattung verpflichtet.

2) Übergang von Nebenrechten

Nebenrechte zur Mietzinszahlung sind zum Beispiel Gestaltungsrechte wie die ordentliche Kündigung (z. B. Eigenbedarf), die außerordentliche Kündigung (z.B. Zahlungsverzug des Mieters), das Recht zur Mieterhöhung und das Recht zur Modernisierungsankündigung.

Da nach dem Gesetz (§ 566 BGB) das Mietverhältnis erst nach Eigentums-umschreibung auf den Käufer übergeht, **gehen auch diese Nebenrechte erst nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer über**. In dem Zwischenstadium zwischen Übergabe und Eigentumsumschreibung kann man sich behelfen mit einer **Vollmacht des Verkäufers** an den Käufer, diese Gestaltungsrechte schon auszuüben oder mit einer **Ermächtigung nach § 185 BGB**. Eine Vollmacht / Ermächtigung kann bereits im Grundstückskaufvertrag enthalten sein, sie kann aber auch außerhalb des Grundstückskaufvertrages erteilt werden. Letzteres hat den Vorteil, dass der Mieter bei Vorlage der Vollmacht nicht den gesamten Kaufvertrag zur Kenntnis bekommt.

Einzelne Gestaltungsrechte sind mit einer Vollmacht allerdings nicht zu bewältigen, dies gilt vor allen Dingen für das Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs: Der Verkäufer kann diese Kündigung nicht aussprechen, weil er das Objekt verkauft hat und ersichtlich keinen Eigenbedarf mehr geltend machen kann. Der Käufer hat zwar Eigenbedarf, kann aber die Kündigung nicht aus eigenem Recht vor erfolgter Eigentumsumschreibung aussprechen. Die Vollmacht des Verkäufers bringt keinen Nutzen, weil der Käufer dann Rechte des Verkäufers geltend machen würde, der Verkäufer aber kein Recht zur Eigenbedarfskündigung hat. Mit anderen Worten: Mit der Eigenbedarfskündigung muss zeitlich gewartet werden, bis die Eigentums-umschreibung auf den Käufer im Grundbuch vollzogen ist.

3) Nebenkostenabrechnung mit dem Mieter

Im Regelfall hat der Mieter auf die Nebenkosten Vorauszahlungen geleistet, über die dann später nach Ende der Abrechnungsperiode durch den Vermieter abgerechnet wird. Sind die vom Vermieter verauslagten Beträge für die Nebenkosten höher als die Vorauszahlungen des Mieters, hat der Mieter eine **Nachzahlung** zu leisten; waren die Vorauszahlungen des Mieters höher als die tatsächlich entstandenen Kosten, hat

der Mieter einen **Erstattungsanspruch**. Die Abrechnung mit dem Mieter sollte im Rahmen des Kaufvertrages derjenige vornehmen, der zum Ende der mietvertraglich vereinbarten Abrechnungsperiode im Besitz sämtlicher Unterlagen ist. Dies wäre nach der Übergabe der Käufer, vor der Übergabe der Verkäufer.

Will man eine exakte Abrechnung haben, sollte auf den **Stichtag des Besitzübergangs eine Zwischenablesung der Verbrauchskosten** vorgenommen werden. Hierauf kann aber auch verzichtet werden und zwischen Verkäufer und Käufer eine eher „großzügige“ Abrechnung vorgenommen werden.

4) Enthftung des Verkäufers

Auch wenn der Käufer im Grundbuch eingetragener Eigentümer wird und das Mietverhältnis dann kraft Gesetzes auf ihn übergeht (§ 566 BGB), kann unter bestimmten Voraussetzungen der Verkäufer nach wie vor dem Mieter gegenüber verpflichtet sein. Der Verkäufer muss ein Interesse daran haben, diesen Zustand zu vermeiden, da er sonst möglicherweise noch nach Jahren aus dem Mietverhältnis in Anspruch genommen werden kann, wenn der Käufer seine Verpflichtungen gegenüber dem Mieter nicht erfüllt.

Dies gilt zunächst für die **Kautionsrückzahlung** nach § 566 a BGB. Selbst wenn der Verkäufer die Kautionsrückzahlung an den Käufer auskehrt, haftet er für die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung dann, wenn der Mieter die Kautionsrückzahlung von dem Käufer nicht erlangen kann. Eine Enthftungsmöglichkeit gibt es nur dann, wenn die Kautionsrückzahlung an den Mieter zurückgezahlt wird und der Mieter die Kautionsrückzahlung dann neu an den Käufer leistet. Eine Alternative hierzu ist, dass der Mieter der Überleitung der Kautionsrückzahlung durch den Verkäufer auf den Käufer zustimmt und gleichzeitig den Verkäufer von der Kautionsrückzahlung ausdrücklich befreit. Jede andere Variante führt dazu, dass der Verkäufer nach wie vor zur Kautionsrückzahlung verpflichtet bleibt, obwohl er die Kautionsrückzahlung auf den Erwerber übertragen hat.

Von **sonstigen Verpflichtungen** außerhalb der Kautionsrückzahlung wird der Verkäufer dem Mieter gegenüber frei, wenn er diesem den Übergang des Eigentums mitgeteilt hat und der Mieter nicht zum ersten Termin kündigt, zu dem eine Kündigung von ihm aus zulässig ist. Wichtig ist also, dass der Verkäufer dem Mieter nicht nur im Rahmen der Übergabe eine Mitteilung macht, dass es einen neuen Vermieter geben wird und dass er die Miete auf das neue Konto des Käufers zahlen soll, sondern auch nach erfolgter Eigentumsumschreibung (die zeitlich später liegt) diese Mitteilung wiederholt. Erst mit dieser Mitteilung nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch wird der Verkäufer wirklich von jeglicher Haftung aus dem Mietverhältnis frei.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!