

BGH v. 12.10.2016 - XII ZR 9/15, RNotZ 2017, 162 = NJW 2017, 254

Kein Eintritt des Erwerbers in Ankaufsrecht gem. § 566 Abs. 1 BGB

11.08.2017

Leitsatz

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks tritt nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein (im Anschluss an Senatsurteil vom 25.7.2012 – XII ZR 22/11, NJW 2012, 3032).

Sachverhalt

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Areals. Die Beklagte ist Mieterin von Räumen auf diesem Grundstück, die von ihr als Stadtarchiv genutzt werden. Mit der ursprünglichen Eigentümerin wurde ein Mietvertrag 1997 geschlossen. Im Mietvertrag wurde zugunsten der Beklagten ein Ankaufsrecht für das noch zu vermessende Teilgrundstück Stadtarchiv vereinbart. Die Vertragsparteien verpflichteten sich 6 Wochen nach Ausübung einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen. Außerdem verpflichtete sich die ursprüngliche Eigentümerin das Recht an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Beklagte sollte bei einem Verstoß dagegen kündigen und Schadenersatz verlangen können. Auf eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechts wurde verzichtet. Es erfolgten keine Eintragungen zugunsten der Beklagten in das Grundbuch. Zunächst verkaufte die ursprüngliche Eigentümerin an die Streithelferin, eine Sparkasse, die die Verpflichtungen aus dem Ankaufsrecht übernahm. 2008 verkaufte dann die Streithelferin an die Klägerin. Diese begehrt nun klageweise die Feststellung, dass sie aus dem Ankaufsrecht zugunsten der Beklagten nicht verpflichtet sei. Das Landgericht wies die Klage ab. Das OLG gab ihr statt.

Entscheidung

Die Revision der Beklagten und ihrer Streithelferin hatte vor dem BGH keinen Erfolg. Das Ankaufsrecht habe der Erwerber weder rechtsgeschäftlich übernommen, noch ist er gem. §§ 566 Abs. 1, 578 BGB darin eingetreten.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gehen nur solche Rechte und Pflichten über, die mietrechtlich zu qualifizieren seien oder in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. In zusätzliche Vereinbarungen, selbst wenn sie im Mietvertrag geregelt sind, trete der Erwerber nicht ein. Entscheidend sei ausschließlich der materielle Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung. § 566 Abs. 1 BGB sei aus folgenden Gründen restriktiv auszulegen. Zweck der Regelung sei das Bestandsinteresse des Mieters zu schützen. Damit werde der schuldrechtliche „inter partes“ Grundsatz durchbrochen. Zudem würde das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsrecht beeinträchtigt. Deshalb komme es auf den objektiv zu bestimmenden materiellen Gehalt der jeweiligen Abrede an. Eine darüber hinausgehende Auslegung könne durch den Mieterschutz nicht mehr gerechtfertigt werden.

Das Ankaufsrecht sei nicht als mietrechtlich zu qualifizieren. Es bezwecke eben nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses, sondern sei eine kaufrechtliche Regelung. Darüber hinaus stehe es auch nicht in

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag, denn Ankauf und Mietverhältnis würden sich ausschließen.

Praxishinweis

Der BGH bestätigt die bisherige Rechtsprechung zu § 566 Abs. 1 BGB. Die Entscheidung ist zu begrüßen, da hier der Erwerber schützenswerter ist. Die Beklagte hätte das Problem vermeiden können, indem sie sich grundbuchrechtlich absichert hätte. Außerdem ist sie nicht rechtlos gestellt, denn ihr bleibt zumindest wohl ein Schadensersatzanspruch gegen die Streithelferin.