

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 2 – 27. Januar 2015

> Vermieterpfandrecht bei Vermieterwechsel – ursprüngliches Gewerberaummietverhältnis maßgebend

BGH, Urteil vom 15.10.2014, Az.: XII ZR 163/12

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beurteilung, ob das Vermieterpfandrecht nach einem Vermieterwechsel die eingebrachten Sachen des Mieters erfasst, allein von dem Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume abhängig ist.

Mit Eigentumsübergang eines gewerblich vermieteten Grundstücks entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Mieter – inhaltsgleich dem Mietverhältnis, das mit dem ursprünglichen Eigentümer abgeschlossen war. Ausschlaggebend dafür, ob eine vor dem Erwerb eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterliegt, ist eine Gesamtbetrachtung beider Mietverhältnisse: es unterfällt auch dann dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers, wenn es nach Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses entstanden ist.

Fazit: Die Praxisrelevanz dieses Urteils zeigt sich, sobald eine Sicherungsübereignung einer Sache nach Einbringung in die Mieträume aber vor Vermieterwechsel stattfindet. Ein solcher bringt entstandene Vermieterpfandrechte gerade nicht zu einem „Reset“.

> Kündigung gegenüber mehreren Mietern

BGH, Urteil vom 10.12.2014, Az.: VIII ZR 25/14

Der BGH bestätigt in dieser Entscheidung den Grundsatz, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber allen Mietparteien zu erfolgen hat.

Der Schwerpunkt dieses aktuellen Falles lag bei der Frage einer Kündigung gegenüber sämtlichen Erben als Rechts-

nachfolger der verstorbenen Mieterin gemäß § 564 BGB. Diese Thematik ruft den allgemeinen Grundsatz in Erinnerung, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses stets gegenüber allen im Mietvertrag benannten Mietparteien erfolgen muss – soweit individuell nichts anders vereinbart ist. Dies wird mit der Einheitlichkeit eines Mietverhältnisses begründet. Wird jedoch z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mietpartei eingetragen, nimmt sie am Rechtsverkehr teil. Sie begründet eigene Rechte und Pflichten und wird damit selbst Partei. Die Gesellschafter haften hier akzessorisch für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und müssen im Kündigungsschreiben nicht einzeln benannt werden.

Fazit: Um sicherzustellen, dass eine Kündigung Rechtswirksamkeit erlangt, wird empfohlen, vor Absenden des Kündigungsschreibens einen Parteienabgleich mit dem Mietvertrag vorzunehmen.

Veranstaltungshinweis:

Immobilienfrühstück

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe Immobilienfrühstück steht das Thema **„Vermeidung von Haftung der handelnden Person bei Immobilientransaktionen“** im Fokus.

20. Februar 2015 Hamburg

Rödl & Partner, Kehrwiefer 9, 20457 Hamburg

06. März 2015 München

Rödl & Partner, Denninger Str. 84, 81925 München

Ihre persönliche Einladung erhalten Sie in Kürze. Wir laden Sie herzlich ein und freuen uns auf Ihre Anmeldung per E-Mail an: mela-nie.gumbrecht@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 27. Januar 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.