

ZfIR 2014, A 5

BGH: Ermächtigung zur Mieterhöhung durch Grundstückskäufer

Der BGH befasste sich mit der Wirksamkeit einer vom Vermieter dem Käufer des Grundstücks erteilten Ermächtigung, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen. Hierzu entschied die Bundesrichter, dass der Käufer einer vermieteten Wohnung vom Verkäufer ermächtigt werden kann, 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 (**BGH, Ur. v. 19.3.2014 – VIII ZR 203/13**).

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin (Mieterin) Rückzahlung der ab März 2007 bis 2010 an die Beklagte (Käuferin) erbrachten Zahlungen, da die Beklagte ihre Vermieterstellung in diesem Zeitraum nur „vorgespiegelt“ habe, weil die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erst am 4.5.2010 erfolgt sei. Mit Vereinbarung vom 24.7.2012 trat die Vermieterin sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Klägerin nochmals „vorsorglich“ an die Beklagte ab. Die Klägerin blieb in allen drei Instanzen erfolglos.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 50/2014 vom 19.3.2014)

Anm. der Red.: Lesen Sie den Volltext mit Anmerkung demnächst in der ZfIR.