

Anforderungen an die Kündigung eines Mietvertrages durch den Erwerber, wenn dieser noch nicht im Grundbuch eingetragen ist – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 21.10.2019, 7 U 3659/19

I.

Wird eine vermietete Immobilie veräußert, greift der Grundsatz „Kauf bricht Miete nicht“. Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch tritt der Erwerber in die bestehenden Mietverträge ein. Zwischen notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und Umschreibung im Grundbuch kann aber ein langer Zeitraum vergehen. In der Praxis soll der Erwerber Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis aber bereits ab Besitzübergang tragen und ausüben können. Insbesondere kann der Erwerber daran interessiert sein, bestehende Mietverhältnisse bereits vor Umschreibung im Grundbuch kündigen zu können. Daher wird in vielen Kaufverträgen eine entsprechende Berechtigung des Erwerbers vorgesehen. Die Entscheidung des OLG München beschäftigt sich mit der Frage, welche weiteren Voraussetzungen an die Kündigung des Erwerbers zu stellen sind.

II.

Die Beklagte hatte mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin (Rechtsvorgänger) einen Gewerbemietvertrag abgeschlossen. 2018 erwarb die Klägerin das Grundstück, auf dem sich das Objekt befindet, welches an die Beklagte vermietet worden ist. Sie wurde im Dezember 2018 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Der Kaufvertrag sah u.a. vor, dass die Klägerin berechtigt sein sollte, ab Besitzübergang Kündigungen auszusprechen. Besitzübergang an die Klägerin war zum 01.08.2018. Im November 2018 kündigte die Klägerin wegen Mietrückständen das Mietverhältnis fristlos namens und im Auftrag der Rechtsvorgängerin. Außerdem kündigte sie als künftiger Eigentümer fristlos. Dem Kündigungsschreiben legte sie eine notarielle Ausfertigung des Kaufvertrages, sowie eine beglaubigte Abschrift der für die Rechtsvorgängerin handelnde Person ausgestellte Vollmacht bei. Mit Schreiben vom 16.11.2018 wies die Beklagte die Kündigungen wegen fehlender Vollmachten zurück.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Räumung des Mietobjektes. Widerklagend hat die Beklagte Freistellung von Anwaltskosten geltend gemacht. Erstinstanzlich ist die Räumungsklage abgewiesen und die Klägerin zur Freistellung von Anwaltskosten verurteilt worden. Mit dem besprochenen Beschluss hat das OLG München die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die vorgelegten Vollmachten seien nicht ausreichend gewesen. Die Beklagte habe daher die Kündigung wegen fehlender Vollmachten zurückweisen können.

III.

1.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist durch die dazu berechtigte Person auszusprechen. Dies ist im Regelfall der Vermieter. Anders als höchstpersönliche Willenserklärungen wie zum Beispiel das Ja-Wort bei der Hochzeit muss eine Kündigung aber nicht höchstpersönlich ausgesprochen werden. Die Kündigung kann auch durch einen Vertreter erfolgen.

2.

Erfolgt die Kündigung durch einen Vertreter muss der Kündigung allerdings eine Vollmacht beigelegt werden. Dringend anzuraten ist die Beifügung der Originalvollmacht. Wird nur eine Kopie beigelegt, kann der Mieter die Kündigung alleine wegen des Fehlens der Originalvollmacht zurückweisen. Der Mieter muss diese Zurückweisung allerdings unverzüglich vornehmen. „Unverzüglich“ bedeutet, dass der Mieter ohne schuldhaftes Zögern handeln muss. Damit muss der Mieter zwar nicht sofort handeln,

ihm steht vielmehr eine Prüfungs- und Überlegungsfrist zu. Die Rechtsprechung bemisst diese allerdings eher kurz.

Konnte der Mieter die Kündigung wegen Fehlens der Originalvollmacht zurückweisen und hat er dies rechtzeitig vorgenommen, muss die Kündigung erneut ausgesprochen werden. Im besten Fall bedeutet dies nur einen Zeitverlust. Im vorliegenden Fall hatte die Beklagte allerdings zwischenzeitlich die Rückstände ausgeglichen, sodass keine neue Kündigung ausgesprochen werden konnte. Im schlimmsten Fall geht daher das Kündigungsrecht verloren.

3.

Die besprochene Entscheidung zeigt auch, dass Vermieter bei unwirksamen Kündigungen auch die Anwaltskosten des Mieters ggfls. tragen müssen: Die Beklagte hat im Rahmen des Räumungsprozesses die Verurteilung der Klägerin zur Freistellung von Anwaltskosten - die der Beklagten wegen dieser Kündigung entstanden sind - verlangt. Dem hat das OLG München stattgegeben. Dies ist im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH). Dieser hat bereits entschieden, dass ein Vermieter der schuldhaft eine unwirksame Kündigung ausspricht die dem Mieter entstandenen Anwaltskosten zu erstatten hat. Hier ist eine Freistellung von Anwaltskosten in Höhe von rund EUR 4.000,00 € erfolgt, was unterstreicht das ein Fehler bei der Kündigung auch in dieser Hinsicht teuer werden kann.

IV.

Der Erwerber einer Immobilie kann ein Interesse daran haben, bereits ab Besitzübergang Kündigungen aussprechen zu können. Der Erwerber muss aber darauf achten, bei Kündigungen eine wirksame Vollmacht beizufügen. Die Entscheidung des OLG München unterstreicht, dass es im Einzelfall schwierig sein kann festzustellen, ob den Anforderungen an die Vollmacht genüge getan sind. Unter Umständen kann es auch für den Erwerber sinnvoller und einfacher sein, die Kündigungen durch den Veräußerer aussprechen zu lassen. Dies sollte zweckmäßigerweise dann auch im Kaufvertrag geregelt werden. Damit hier keine Fehler gemacht werden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung. Die Entscheidung des OLG München zeigt auch, dass Mieter bei Erhalt einer Kündigung die durch einen Vertreter ausgesprochen worden ist schnellstens prüfen lassen sollten, ob eine Zurückweisung wegen fehlender Vollmacht in Betracht kommt. Auch hier sollte anwaltliche Beratung hinzugezogen werden. Auch hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.