

Wer als Erwerber einer Immobilie sich verpflichtet, Mieterhöhungen nur in dem Maße durchzuführen wie sie der Veräußerer bisher durchgeführt hat muss sich erkundigen, wie der Erwerber die Mieterhöhungen konkret bisher ausgeübt hat – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Stuttgart Bad Cannstatt (AG Stuttgart Bad Cannstatt) vom 19.07.2019, 12 C 279/19

I.

Wer eine Immobilie erwirbt, sollte sich umfassend über die konkrete Situation des Objektes und die vertraglichen Grundlagen erkundigen. Die besprochene Entscheidung des AG Stuttgart Bad Cannstatt verdeutlicht, dass hierzu auch gehören kann, wie der Veräußerer bisher Mieterhöhungen gehandhabt hat.

II.

Der Beklagte ist Mieter. Seine Mietwohnung liegt in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Der jetzige Wohnungseigentümer dieser Wohnung hatte den Miteigentumsanteil an dieser Wohnung 2008 von der Stadt Stuttgart erworben. In dem Kaufvertrag war unter anderem geregelt, dass der Erwerber die Verpflichtung übernehme, Mieterhöhungen nur in dem Maße durchzuführen wie der bisherige Vermieter dies vorgenommen habe. Nunmehr will der Kläger die Zustimmung des Beklagten zu einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dem widersprach der Beklagte mit der Begründung, die Mieterhöhung entspreche nicht dem was der bisherige Vermieter für Vergleichsentwurf bare Mietwohnungen vorsehe. Die Stadt Stuttgart habe für 2018 keine Mieterhöhungen vorgenommen.

Das AG Bad Cannstatt hat die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung zurückgewiesen. Bei der Regelung des Kaufvertrages handele es sich um eine echte Regelung zugunsten Dritter und nicht nur um einen unverbindlichen Ehrenkodex. Die Regelung benachteilige den Erwerber auch nicht unangemessen, so dass dieser Mieterhöhungen nur so vornehmen könne wie die Stadt Stuttgart dies getan habe.

III.

1.

Der Erwerber einer Immobilie oder wie hier eines Miteigentumsanteils an einer WEG tritt so in den bestehenden Mietvertrag ein, wie dieser im Zeitpunkt der Umschreibung des Eigentums besteht. Oftmals wird in Kaufverträgen über Immobilien auch vereinbart, dass der Erwerber bereits ab Besitzübergang (d.h. Zahlung des Kaufpreises) berechtigt sein soll, bestimmte Rechte des Veräußerers (wie etwa Mieterhöhungen) vorzunehmen.

Da der Erwerber den Mietvertrag genauso übernimmt wie er ihn vorfindet, ist es für den Erwerber wichtig, die vertraglichen Bestimmungen genau zu studieren, um nicht von eventuellen Einschränkungen seiner Rechte überreicht zu werden. Hat zum Beispiel der Vermieter auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung oder für einen bestimmten Zeitraum auf das Recht zur Mieterhöhung verzichtet, wäre auch der Erwerber daran gebunden.

2.

Im vorliegenden Fall sah der Kaufvertrag vor, dass der Erwerber die Mieterhöhungen nur so durchführen dürfe, wie dies vom Veräußerer bisher durchgeführt wurde. Das AG Bad Cannstatt sah dies als echten Vertrag zugunsten Dritter an und war der Auffassung, dass es dem Erwerber durchaus zumutbar war, sich zu erkundigen, was dies genau bedeute. Für den potentiellen Erwerber einer Immobilie ist dies ein weiterer Grund den Kaufvertrag genau durchzulesen und im Zweifelsfalle sich beim Veräußerer zu erkundigen.

IV.

Der Erwerber einer Immobilie tritt mit Grundbuchumschreibung genauso in den Mietvertrag ein, wie dieser besteht. Der Erwerber kann sich im Kaufvertrag mit dem Veräußerer auch zusätzlichen Beschränkungen unterwerfen. Um ein effektives Bild darüber zu haben, welche Verpflichtungen eingegangen werden ist es unumgänglich, den Kaufvertrag und auch den Mietvertrag genau zu lesen. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.