



rechtsanwalt.com Urteilsdatenbank

Vermietung & Immobilien > Immobilienkauf, -verkauf

Klagemöglichkeiten eines Eigentumswohnungsbesitzers

Eine Mietwohnung wurde nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und verkauft. Mit zur Wohnung gehörte ein Kellerraum, der durch die Umwandlung im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stand. "br />

Als der Erwerber der Wohnung vom Mieter rückständigen Mietzins forderte, wies das Amtsgericht die Klage mit der Begründung ab, dass der Käufer die Forderung nicht allein erheben könnte. Da der mitvermietete Kellerraum im Gemeinschaftseigentum stünde, und der Mietvertrag hinsichtlich Wohnung und Keller als einheitliches Ganzes zu betrachten wäre, wäre die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft in die Vermieterstellung eingerückt. "br />

Dieser Einschätzung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Die Richter bejahten vielmehr die alleinige Vermieterstellung des Käufers. Dabei haben sie insbesondere auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die sich bei gegenteiliger Ansicht in der Praxis ergeben. Mit der gesetzlichen Regelung "Kauf bricht nicht Miete" hat der Gesetzgeber allein den Schutz des Mieters bezweckt, nicht aber beabsichtigt, die Mietverhältnisse über Eigentumswohnungen unnötig zu komplizieren. Die für den Erwerb von Eigentumswohnungen ohnehin nur entsprechend heranzuziehende Vorschrift ist daher in solchen Fällen lediglich eingeschränkt dahingehend anzuwenden, dass allein der Erwerber in die Vermieterstellung einrückt.

Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 28. April 1999. Az.: VIII AZR 1/98

Mannheimer Morgen 23./24. Oktober 1999 Seite 33

gefunden auf [www.rechtsanwalt.com](http://www.rechtsanwalt.com/urteile/urteil/196.8819/):
[/urteile/urteil/196.8819/](http://urteile/urteil/196.8819/)