

# Legal Update

## Immobilienwirtschaftsrecht

### Inhalt und Probleme von Mieterdienstbarkeiten

Georg Christian Reuter, LL.M., Rechtsanwalt

Berlin, den 13.05.2015

#### Hintergrund – Warum eine Mieterdienstbarkeit?

Im deutschen Zivilrecht gilt der Grundsatz, dass Verträge und andere schiebrechtliche Vereinbarungen nur zwischen den Parteien gelten, die sie abgeschlossen haben. Ein Dritter wird durch solche Vereinbarungen nicht gebunden. Eine Ausnahme hiervon stellt § 566 BGB dar („Kauf bricht nicht Miete“), der bestimmt, dass Miet- und Pachtverträge über Grundstücke und Räume auf einen Erwerber eines Grundstückes übergehen. Der Mieter ist also dagegen geschützt, dass er die Rechte aus seinem Mietvertrag gegenüber einem Käufer eines Grundstückes nicht mehr durchsetzen kann.

Hiervon gibt es jedoch auch Ausnahmen. Wohl mit die bedeutendsten und für den Mieter risikoreichsten finden sich in § 111 der Insolvenzordnung (InsO) und § 57a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG). Nach diesen Vorschriften kann der Erwerber eines Grundstückes, dass dieser aus einer Insolvenz oder im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben hat, Mietverträge unmittelbar nach dem Erwerb ordentlich (d.h. ca. mit einer Frist von 6 Monaten zum Quartalsende) kündigen, auch wenn die Verträge eigentlich eine viel längere Festlaufzeit vorsehen und eine Kündigung im „Normalfall“ nicht zulässig wäre.

Der Mieter, dessen Vermieter insolvent (oder zumindest zahlungsunfähig) wird, läuft also Gefahr, sein Mietrecht (und damit ggf. seinen über Jahre aufgebauten Standort, seine Investitionen in die Mietsache selbst, etc.) zu verlieren. Eventuelle Schadensersatzforderungen bestehen dann in den meisten Fällen nur gegenüber einem insolventen Schuldner mit geringer Aussicht, diese tatsächlich durchsetzen zu können. Bei einem oft auf lange Festlaufzeiten des Mietvertrags ausgerichteten Investment des Mieters ist dies oft äußerst schmerzhaft.

#### Schutz durch Mieterdienstbarkeit

Um dieses Risiko zu verringern, bestehen Mieter in zunehmendem Maße darauf, ihr vertragliches Mietrecht auf dingliche Weise zu sichern, nämlich durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ihrem Gunsten, die dem Mieter das Recht einräumt, das Grundstück in der im Mietvertrag bestimmten Art und Weise zu nutzen. Eine solche Dienstbarkeit soll sicherstellen, dass der Mieter das ihm nach dem Mietvertrag zustehende Nutzungsrecht auch im Insolvenzfall noch zusteht, denn eine Kündigung des Mietvertrages nach den bereits zitierten Vorschriften der §§ 111 InsO oder 57a ZVG lässt die Dienstbarkeit zunächst unberührt, der Mieter kann sich weiterhin auf das dingliche Nutzungsrecht berufen.

#### „Problemfall“ Mieterdienstbarkeit?

Probleme bereits Mieterdienstbarkeiten vor allem im Bereich der Finanzierung von Grundbesitz. Die finanzierenden Banken haben für ihre interne Risikoeinschätzung alle grundbuchlichen Lasten, die der eigenen zur Sicherung des Darlehens eingetragenen Grundschuld im Rang vorgehen, zu bewerten. Teilweise (insbesondere im Bereich der Pfandbriefkredite) gibt es für Banken auch Vorgaben dazu, welche vorrangigen Lasten überhaupt bestehen dürfen, um die sogenannte „Deckungsstockfähigkeit“ der Kredite nicht zu gefährden. Bestehen also Mieterdienstbarkeiten, müssen die finanzierenden Banken diese inhaltlich und wirtschaftlich bewerten und bei ihrer Kreditentscheidung beachten.

Um bei diesem Thema nicht im Einzelfall von der Einschätzung eines Immobilienbewerbers abhängig zu sein

und um den beteiligten Banken eine einheitliche Handhabung zu ermöglichen, hat im Jahr 2009 der Verband der Deutschen Pfandbriefbanken (vdp) ein Rundschreiben herausgegeben, in welchem er Kriterien für die Bewertung solcher Mieterdienstbarkeiten beschreibt und dem er ebenfalls das Muster einer als „unschädlich“ angesehenen Mieterdienstbarkeit beigelegt hat. Dieses im Rundschreiben als „Modell Deutsche Hypo“ bezeichnete Muster einer Dienstbarkeitsvereinbarung hat sich als sogenanntes „vdp-Muster“ seitdem quasi als Marktstandard durchgesetzt. Dies hat aber auch zur Folge, dass hiervon abweichende Mieterdienstbarkeiten unter Umständen die Bewertung des belasteten Grundstücks/Objekts negativ beeinflussen und dazu führen können, dass Finanzierungen hierfür nur zu wesentlich schlechteren Konditionen gewährt werden oder gar ganz abgelehnt werden.

Selbst wenn im Einzelfall eine anderslautende Mieterdienstbarkeit von einer betreffenden finanzierenden Bank akzeptiert wird, ist daran zu denken, dass das betroffene Objekt ggf. in Zukunft veräußert oder nach Auslaufen der aktuellen Finanzierung bei einer anderen Bank refinanziert werden soll. Spätestens dann spielt die Frage, ob eine Mieterdienstbarkeit „den Regeln der Kunst“ entspricht, wieder eine entscheidende Rolle.

## Problem „Altdienstbarkeiten“

Seit der Veröffentlichung des beschriebenen vdp-Rundschreibens ist das Bewusstsein für die mit Mieterdienstbarkeiten zusammenhängenden Probleme deutlich angestiegen. Dennoch sind oft auch heute noch in diesem Zusammenhang unzureichende Regelungen in Mietverträgen zu beobachten.

Noch deutlicher wird das Problem naturgemäß dann, wenn der Mietvertrag (und damit auch die Vereinbarungen zur Mieterdienstbarkeit) noch vor dem Jahr 2009, also vor Veröffentlichung des vdp-Rundschreibens und der Muster-Dienstbarkeit, geschlossen wurde. In fast allen solchen Fällen genügen Mieterdienstbarkeiten aus dieser Zeit nicht den heutigen Anforderungen der finanzierenden Banken und müssen bei einem Verkauf des Assets oder einer Refinanzierung oft angepasst werden. Da dies in der Regel nur unter Mitwirkung des Mieters geschehen kann, sind hier Konflikte mit dem Mieter quasi vorprogrammiert und der Vermieter (der sich dann oft unter dem Zeitdruck des Abschlusses der Transaktion oder einer auslaufenden Finanzierung befindet) befindet sich dann oft in einer ungünstigen Lage. Derarti-

ges sollte vermierterseits bei einem aktuellen Neuabschluss unbedingt vermieden werden.

## Grundregeln der Mieterdienstbarkeit

Nach dem erwähnten „vdp-Standard“ sind bei der Vereinbarung einer Mieterdienstbarkeit verschiedene Punkte zu beachten. Dabei ist auch von entscheidender Bedeutung, ob die Dienstbarkeit vorrangig zu Finanzierungsgrundschulden bestellt werden soll, oder ob sie nachrangig ist und dann ergänzend zu der Eintragung der Dienstbarkeit noch zwischen Vermieter, Mieter und Bank eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen wird (eine sogenannte „Liegenbelassungserklärung“), welche regelt, wie die Bank im Zwangsversteigerungsfall mit der Mieterdienstbarkeit umzugehen hat.

Wesentliche Punkte nach dem vdp-Standard sind unter anderem:

- Entgeltlichkeit: Der Mieter muss verpflichtet sein, bei Ausübung der Dienstbarkeit an den Eigentümer ein Entgelt zu zahlen, dass der sonst geschuldeten Miete entspricht.
- Höchstbetragsvereinbarung: Es muss ein Höchstbetrag als Wertersatz (§882 BGB) vereinbart werden, bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 25.000,- wird dieser von den Banken in der Regel nicht als Bewertungsrelevant angesehen.
- Auflösende Bedingungen: Es sind im Rahmen der Dienstbarkeit verschiedene auflösende Bedingungen dinglich zu vereinbaren, z.B. für den Fall, dass Mieter und Vermieter den Inhalt der Dienstbarkeit oder den Höchstbetrag ohne Zustimmung des Grundpfandgläubigers (also der Bank) ändern.

Zudem sollten die vertraglichen Vereinbarungen aus Vermietersicht Vorsorge dafür treffen, dass sich die Anforderungen der Banken oder des Marktes an den Inhalt der Mieterdienstbarkeit ändern, beispielsweise durch eine Vereinbarung, nach welcher der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen an einer Anpassung der Mieterdienstbarkeit mitwirken muss.

Nicht in allen Fällen wird aber auch der Mieter bereits sein, sämtlichen von den Bank oder dem Vermieter

geforderten Punkten zuzustimmen. In diesen Fällen kommt es – neben der reinen „Verhandlungsmacht“ für den konkreten Abschluss – darauf an, dass der anwaltliche Berater der jeweils beteiligten Partei nicht nur die Anforderungen der finanzierenden Banken kennt, sondern auch ein gutes Verständnis von den jeweiligen Interessenlagen und auch den Anforderungen des Marktes hat. In der Regel lassen sich dann auch in solchen Fällen tragfähige Vereinbarungen erzielen.

Dennoch bleiben die möglichen „Fallstricke“ bei der Vereinbarung von Mieterdienstbarkeiten vielfältig.

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Georg Christian Reuter, LL.M. unter +49 30 884503-113 oder greuter@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

