

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 135748

letzte Aktualisierung: 28. Februar 2017

BGB §§ 566, 781; ZPO § 727

Rechtsnachfolge bei abstraktem Schuldanerkennnis zur Zahlung von Miete und Räumung des Mietgegenstandes

I. Sachverhalt

Ein Gewerbemieter hat in einer notariellen Urkunde seine Verpflichtung aus dem Mietvertrag mit dem Vermieter, der namentlich genannt ist, zur Zahlung der Miete und zur Räumung des Mietgegenstandes anerkannt und sich wegen dieser Verpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Der Notar wurde ermächtigt, dem Vermieter auf dessen schriftliches Verlangen ohne Prüfung der Fälligkeitsvoraussetzungen eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen. Der Vermieter hat das Objekt zwischenzeitlich verkauft und der neue Eigentümer fordert nun eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde an.

II. Fragen

Welche Nachweise muss der Notar anfordern, um dem neuen Eigentümer die vollstreckbare Ausfertigung erteilen zu können? Reicht ein beglaubigter Grundbuchauszug aus, aus dem sich die Rechtsnachfolge ergibt, oder müssen zusätzliche Nachweise erbracht werden, z. B. dass der Mietvertrag noch besteht?

III. Zur Rechtslage

Gem. § 727 Abs. 1 ZPO kann dem Rechtsnachfolger des im Vollstreckungstitel bezeichneten Gläubigers eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden, sofern die **Rechtsnachfolge offenkundig ist oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen** wird. Rechtsnachfolger des Gläubigers i. S. d. § 727 ZPO ist derjenige, der anstelle des im Titel genannten Gläubigers den nach dem Titel zu vollstreckenden Anspruch selbst oder jedenfalls die Berechtigung erworben hat, den Anspruch geltend zu machen (BGH NJW-RR 2012, 1297). Werden Gewerberäume vermietet und nach Überlassung an den Mieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein (§ 578 i. V. m. § 566 Abs. 1 BGB). Zwischen dem Erwerber und dem Mieter kommt **kraft Gesetzes ein neues, mit dem bisherigen inhaltsgleiches Mietverhältnis** zustande. Der Erwerber wird indes nicht Rechtsnachfolger des ursprünglichen Eigentümers im engeren Sinne (Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl. 2017, § 566 Rn. 15 f.).

Allerdings ist der **Begriff des Rechtsnachfolgers i. S. v. § 727 ZPO** weiter zu verstehen. Bei Veräußerung einer Mietsache ist in prozessualer Hinsicht „Rechtsnachfolge allgemein jede Nachfolge, mag sie nun das unmittelbare oder nur das mittelbare Ergebnis eines Rechtsgeschäfts oder eines anderen rechtserheblichen Vorgangs sein, mag sie durch Vermittelung eines Vorgängers oder ohne sie kraft Gesetzes in originärer Weise sich vollziehen“ (RGZ 102, 177, 179). Aus diesem Grunde wird **auch der Grundstückserwerber als Rechtsnachfolger des Vermieters** eines Grundstücks, der einen Titel auf Mietzahlung oder Räumung gegen den Mieter hat, angesehen (MünchKommZPO/Wolfsteiner, 5. Aufl. 2016, § 727 Rn. 22; im Ergebnis die Voraussetzungen des § 727 Abs. 1 ZPO ebenfalls bejahend AG Wiesbaden, Beschl. v. 12.03.2012 – 92 C 1159/10, BeckRS 2012, 09178; a. A. BGH NJW-RR 2012, 1297 für den Fall des Erwerbs in der Zwangsversteigerung hinsichtlich solcher Titel, die vom Zwangsverwalter erwirkt wurden, da dieser selbst nie Eigentümer gewesen sei).

Wird eine Rechtsnachfolge i. S. v. § 727 Abs. 1 BGB dem Grunde nach bejaht, so bleibt gleichwohl zu prüfen, ob sich diese **Rechtsnachfolge auch auf das abstrakte Schuldanerkenntnis** erstreckt. Denn gem. § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber nur insofern an die Stelle des bisherigen Vermieters, als es sich um die sich während der Dauer seines Eigentums „**aus dem Mietverhältnis**“ ergebenden Rechte und Pflichten handelt. Damit ordnet § 566 Abs. 1 BGB nur einen Übergang der Rechte und Pflichten gerade aus dem Mietvertrag auf den Erwerber an; Rechte und Pflichten aus sonstigen Abreden der Parteien, mögen sie wirtschaftlich auch noch so eng mit dem Mietvertrag verbunden sein, gehen nicht auf den Erwerber über (BGH MittBayNot 1999, 467, 469; DNotZ 2006, 620, 621 f.). Zwar bereitet die Abgrenzung häufig Schwierigkeiten. Nach den vorgenannten Entscheidungen des BGH dürfte aber regelmäßig darauf abzustellen sein, ob es sich um sog. **typische Mietvertragsklauseln** handelt, wozu insbesondere die Abreden über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Überlassung und Rückgabe der Mietsache gehören (vgl. dazu auch Palandt/Weidenkaff, § 566 Rn. 16).

Vorliegend betrifft das abstrakte Schuldanerkenntnis zum einen die Zahlung der Miete, zum anderen die Rückgabe der Mietsache. Nach den vorgenannten Kriterien ergeben sich die betreffenden Ansprüche des Vermieters unmittelbar aus dem Mietverhältnis und stellen typische Vertragspflichten des Mieters dar. Sie können daher als typische Mietvertragsklauseln bezeichnet werden. Allerdings erscheint **fraglich, ob die Abgabe des abstrakten Schuldanerkenntnisses zur Sicherung dieser Mieterpflichten ebenfalls Teil der mietvertraglichen Vereinbarung** war. Denn grundsätzlich handelt es sich bei einem Schuldanerkenntnis gerade um ein abstraktes Sicherungsmittel, das nur dann kraft Gesetzes auf den Erwerber i. S. v. § 566 Abs. 1 BGB „übergeht“, wenn es nach dem Parteiwillen mitsamt dem Sicherungsvertrag und dem Mietvertrag eine **untrennbare Einheit** bildet (vgl. hierzu in anderem Zusammenhang Wolfsteiner, ZNotP 1997, 88, 89). Das wird man bei einem konstitutiven Schuldanerkenntnis nicht annehmen können (Burbulla, in: Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummiete, 1. Aufl. 2015, § 566 Rn. 79; Späth, ZMR 2013, 405, 411 f.).

Sollte eine Einheit nicht gegeben sein, dürfte das abstrakte Schuldanerkenntnis somit nicht nach § 566 Abs. 1 BGB auf den Erwerber übergegangen sein; in diesem Fall bedürfte es einer **ausdrücklichen Abtretung** der Rechte aus dem abstrakten Schuldanerkenntnis vom Veräußerer an den Erwerber.