

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 191011**

**letzte Aktualisierung: 1. Juli 2022**

**BGB § 1030**

**Vorbehalt eines Quotennießbrauchs bei Übertragung eines vermieteten Grundstücks;  
Schicksal des Mietvertrags**

**I. Sachverhalt**

Ein Vater überträgt auf seine beiden Töchter jeweils ein vermietetes Mehrfamilienhaus. Er will sich dabei einen Quotennießbrauch zu 25/100 vorbehalten.

**II. Frage**

Welchen Einfluss hat dies auf die bestehenden Mietverhältnisse?

**III. Zur Rechtslage**

**1. Ausgangspunkt**

Wird vermieteter Wohnraum an einen Dritten veräußert, tritt dieser gem. § 566 BGB in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein.

**a) § 566 BGB bei Veräußerung von Miteigentum**

Dies gilt auch für den Fall, dass Miteigentumsanteile veräußert werden (BGH NJW 2018, 2472, Rn. 35; BGH NJW-RR 2012, 237, 239, Rn. 23; LG Marburg NZM 2003, 394; Herrler, MittBayNot 2019, 323, 325; ebenso zum Fall einer Veräußerung nur der Garage bei einem einheitlichen Kaufvertrag über Wohnung und Garage BayObLG NJW-RR 1991, 651). Sinn der Norm ist es, zum Schutz des Mieters sicherzustellen, dass auch die neuen (Mit-)Eigentümer, die ansonsten nach § 744 Abs. 1 BGB gemeinsam zur Verwaltung berechtigt wären und daher der Vermietung widersprechen und ggf. Herausgabeansprüche geltend machen könnten, an den Mietvertrag gebunden sind (LG Marburg NZM 2003, 394).

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Erwerber ein „Dritter“ im Sinn der Vorschrift ist, also nicht bereits vorher Vermieter war (BGH NZM 2019, 208). Für eine Analogie zu § 566 BGB besteht in diesem Fall kein Bedürfnis, weil der neue (Allein-)Eigentümer bereits an den Mietvertrag gebunden ist.

## b) § 566 BGB bei der Bestellung von Nießbrauchsrechten

Der Mieter wird neben der Übertragung von Eigentum auch für den Fall geschützt, dass an der Mietsache ein dingliches Recht bestellt wird, dessen Ausübung dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch entziehen würde; § 566 BGB kommt in diesem Fall entsprechend zur Anwendung (§ 567 S. 1 BGB). Auch dahinter steht der Gedanke, dass der Mieter durch Veränderungen an den sachenrechtlichen Verhältnissen nicht sein Recht zum Besitz an der Mietsache verlieren soll. Denn der Inhaber dieses Nutzungsrechts geht dem Eigentümer vor und könnte daher sonst ohne Weiteres einen Gebrauch der Sache durch einen Mieter unterbinden, der sie vor der Bestellung des dinglichen Nutzungsrechts gemietet hat (BeckOGK-BGB/Harke, 1.1.2022, § 567 Rn. 2). Ein solches Recht stellt insbesondere der Nießbrauch dar (BeckOGK-BGB/Harke, § 567 Rn. 5).

## c) § 566 BGB bei Übereignung und gleichzeitiger Nießbrauchsbestellung (Vorbehaltsnießbrauch)

Wird vermieteter Grundbesitz allerdings unter (nicht auf eine Quote beschränktem) Nießbrauchsvorbehalt übertragen, besteht im Ergebnis Einigkeit, dass der Veräußerer Vermieter bleibt (vgl. BGH NJW 2006, 51, Rn. 13; Grüneberg/Bassenge, BGB, 81. Aufl. 2022, § 1030 Rn. 4). Fraglich ist lediglich, ob der Erwerber für eine juristische Sekunde ebenfalls Vermieter wird (so OLG Karlsruhe NZM 2002, 293, gestützt auf §§ 567 S. 1, 566 BGB; ebenso wohl: Hannemann/Wiegner/Slomian, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 15 Rn. 37) oder nicht (LG Baden-Baden BeckRS 1992, 3616; BeckOGK-BGB/Harke, § 567 Rn. 6; Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 567 Rn. 15; Mach, RNotZ 2017, 621, 625). Der Nießbrauchsvorbehalt wird also entweder so behandelt, als habe keine Übertragung stattgefunden (zweite Ansicht) oder als habe eine Übertragung und eine vollständige Rückübertragung stattgefunden (erste Ansicht). Der BGH hat die Frage offen gelassen (BGH NJW 1983, 1780, 1781).

## 2. Anwendung auf den vorliegenden Fall

Auch durch die hier vorgesehene Vertragsgestaltung wird eine Situation geschaffen, in der der Mieter sich sachenrechtlich einer Mehrheit von Personen gegenüber sieht: Die beiden Töchter des Alteigentümers halten das Grundstück – dies nehmen wir nach dem Sachverhalt an – in Miteigentum; dabei ist (so nehmen wir weiter an) jeder Miteigentumsanteil mit einem Quotennießbrauch von 25% belastet. Auch in diesem Fall ist die Verwaltung des Grundstücks zwischen den verschiedenen Berechtigten geteilt. Auf die Miteigentümer finden die §§ 743, 744, 745 Abs. 2 BGB direkt, auf den Quotennießbraucher jedenfalls analog Anwendung (s. zum Quotennießbraucher MünchKommBGB/Pohlmann, 8. Aufl. 2020, BGB § 1030 Rn. 98; BeckOGK-BGB/Servatius, Std.: 1.2.2022, § 1030 Rn. 56). Dies spricht u. E. dafür, in dem vorliegenden Fall davon auszugehen, dass neben den beiden Eigentümerinnen (Töchter) auch der Quotennießbraucher (Vater) Vermieter ist. Die Vermieter wären dann Gesamtschuldner und -gläubiger.

Da sich Quotennießbrauch und Nießbrauch am ideellen Bruchteil hinsichtlich der Folgen für die Verwaltung nicht voneinander unterscheiden, dürfte dieses Ergebnis auch davon unabhängig sein, ob man beim (nicht auf eine Quote beschränktem) Nießbrauchsvorbehalt eine Vermieterstellung des Erwerbers für eine juristische Sekunde annimmt oder nicht (s. dazu oben 1.c). Sieht man den Nießbrauchsvorbehalt für Zwecke des Mietvertrags gedanklich wie eine Hin- und Rückübertragung, entspricht der Vorbehalt eines Quotennießbrauchs einer vollständigen Übertragung mit Rückübertragung eines Miteigentumsanteils, die mit den oben

genannten Stimmen zu einer Vermieterstellung aller Beteiligten führt. Gleiches gilt für die Konstruktion, dass der Nießbrauchsvorbehalt einer Nicht-Übertragung gleichgesetzt wird; die Schenkung mit Vorbehalt eines Quotennießbrauchs entspräche dann der Übertragung des (vom Nießbrauch unbelasteten) Miteigentumsanteils. Auch dies würde nach allgemeinen Regeln dazu führen, dass der Mieter sich einer Mehrzahl von Berechtigten gegenüber sieht, die nach den §§ 743 ff. BGB Verwaltungsrechte innehaben, sodass der Mietvertrag nach dem Willen des Gesetzgebers gegen alle diese Beteiligten schützen soll.

Hiergegen spricht auch nicht das eingangs erwähnte Urteil des BGH, wonach die Übertragung auf einen bereits am Mietverhältnis beteiligten Miteigentümer nicht unter § 566 BGB fällt. Denn je nach Konstruktion des Nießbrauchsvorbehalts verbleibt entweder ohnehin ein Teil der Vermieterstellung beim Veräußerer, oder er verliert diese – für eine „juristische Sekunde“ – vollständig, sodass er dann „Dritter“ im Sinn der Norm ist, wenn er die Mitberechtigung am Grundstück in Form des Quotennießbrauchs „wieder“ erhält.

### 3. Ergebnis

Auch wenn das vorstehend begründete Ergebnis – dass alle Beteiligten als Vermieter anzusehen sind – u. E. schlüssig ist, ist darauf zu verweisen, dass die konkrete Frage in der Literatur oder Rechtsprechung, soweit ersichtlich, bisher kaum diskutiert wird. Lediglich *Slomian* lehnt eine Vermieterstellung auch der Erwerber bei einem Quotennießbrauchsvorbehalt ab, gibt hierzu jedoch keine Begründung, sondern verweist lediglich auf ein nicht veröffentlichtes (und auch uns nicht zugängliches) Urteil des AG Heilbronn vom 17.6.2005 (Az. 16 C 1164/05, nicht veröffentlicht) (s. *Slomian*, § 15 Rn. 37). Auf die damit einhergehende Rechtsunsicherheit kann hier nur hingewiesen werden.

Vorsorglich bietet es sich jedenfalls an, Erklärungen der Vermieterseite (Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen etc.) durch alle Beteiligten vorzunehmen. Möglich bleibt selbstverständlich, sich mit der Mieterseite im Wege einer (ggf. klarstellenden) Vertragsübernahme auf die gewünschten Verhältnisse allseitig zu einigen.