



Anna Viktoria Gaßner

Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsels

Eine Rechtsfolgenuntersuchung unter kritischer Auseinandersetzung mit der Dogmatik von Novations- und moderner Sukzessionslösung

Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 541

270 Seiten, 2022

Print: <978-3-428-18417-0> € 89,90

E-Book: <978-3-428-58417-8> € 79,90

Als »Enfant Terrible« genießt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete« in § 566 Abs. 1 BGB unter Rechtsdogmatikern bis heute keinen guten Ruf. Die bewusste Abweichung des Gesetzgebers von zivilrechtlichen Prinzipien einer überzeugenden Lösung zuzuführen, ist Rechtsprechung und Literatur bis heute nicht gelungen.

Für den Praktiker erscheint dies auf den ersten Blick kaum relevant. Was ist aber, wenn sich der Mietvertrag durch ein erklärtes oder nur bestehendes Kündigungsrecht im Zeitpunkt der Veräußerung der Mietsache in einer komplexeren Rechtslage befindet? Weswegen, durch wen und mit welcher Wirkung kann ein Mietvertrag angefochten werden? Durch wen dürfen welche Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden? Wann und wie darf der Erwerber der Immobilie eine Mieterhöhung erklären? Diesen und vielen weiteren Fragen im Zusammenhang mit dem Vermieterwechsel infolge Eigentumswechsel und den dadurch ausgelösten Rechtsfolgen für das Mietverhältnis werden in dieser Untersuchung nachgegangen.

Inhalt

A. Einführung, Aufbau und Eingrenzung der Arbeit: Dogmatischer Streit um § 566 Abs. 1 BGB und dessen Praxisrelevanz — Aufbau und Eingrenzung der Arbeit

B. Geschichtliche Entwicklung des Grundsatzes »Kauf bricht nicht Miete«: Erste Entwürfe eines vereinheitlichen Bürgerlichen Gesetzbuchs — Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1894 zur zweiten Lesung — § 571 des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1896 — Einordnung des § 571 BGB a. F. durch das Reichsgericht — Keine Inhaltsänderung durch Mietrechtsreformen — Beibehaltung der Novationslösung durch den BGH bis heute

C. Anwendungsbereich des § 566 Abs. 1 BGB: Mietvertrag — Überlassung des Mietgegenstands an den Mieter — Veräußerung vom Vermieter an einen Dritten

D. Rechtsfolgen des Vermieterwechsels: Dogmatik der Novationslösung — Dogmatik der Sukzessionslösung — Kritische Auseinandersetzung mit Novations- und Sukzessionslösung

E. Untersuchung und Lösung materiell-rechtlicher Problemfälle: Primär- und Sekundäransprüche bezüglich der Hauptleistungspflichten — Nebenkostenabrechnung — Mietsicherheitsleistung — Ausübung von Gestaltungs- erklärungen — Ansprüche bei Beendigung des Mietvertrags — Vermieterpfandrecht

F. Empfehlung, wertende Betrachtung und Ausblick: Zusammenfassung der Ergebnisse anhand der fünf Thesen von Klimke — Miete als »teilweise verdinglichtes Recht« — Ausblick

Literatur- und Urteilsverzeichnis, Sachwortregister