

## Breakfast Seminar 12./14. Juni 2012 (Berlin/Frankfurt am Main)

*Mieterdienstbarkeiten im Spannungsverhältnis zwischen  
Sicherungsinteressen und Finanzierungsinteressen – das Modell des  
Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken als Lösung?*

### Referentin

Dr. Anja Rösch, K&L Gates LLP  
Rechtsanwältin

[www.klgates.com](http://www.klgates.com)

## Inhaltsübersicht

1. Problemstellung
2. Was sind Mieterdienstbarkeiten?
3. Beispielfälle
4. Lösung durch das VDP-Modell?
5. Fazit

## 1. Problemstellung

Sicherung langfristiger Nutzungsrechte von Mietern durch Mietverträge?

- Sonderkündigungsrechte kraft Gesetz
  - Erwerb aus der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)
  - Erwerb aus der Insolvenz (§ 111 InsO)
  - Beendigung der Vorerbschaft (§ 2135 BGB)
  - Beendigung des Nießbrauchs (§ 1056 II BGB)
  - Beendigung des Erbbaurechts (§ 30 ErbbauVO)
- Vor Übergabe der Mietsache an den Mieter kein Übergang des Mietvertrages auf einen Erwerber
- Vertrags-/ treuwidrige Zweitvermietung nebst Übergabe durch den Vermieter

## 1. Problemstellung

Sicherung langfristiger Nutzungsrechte von Mietern durch Mieterdienstbarkeiten?

- Definition: beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die den Mieter unabhängig vom Bestand des Mietvertrages zur Nutzung des Mietgegenstandes berechtigt
- Wirkung: Aushebelung der Kündigungsrechte eines Erwerbers - Sicherung bei Insolvenz des Vermieters und im Fall der Zwangsversteigerung der Immobilie
- Interessenlage: Vertragstreuer Mieter ist gegenüber dem Erwerber besonders schutzbedürftig – grundsätzlich kein wirtschaftlicher Nachteil für Ersteher da ihm die volle Miete zusteht

## 2. Was ist eine Mieterdienstbarkeit?

### Rechtliche Einordnung

- Eigentümerähnliche Stellung – Ausschluss des Herrschaftsrechtes des Eigentümers durch den Begünstigten im Geltungsbereich der Dienstbarkeit
- Drei Ebenen bei der Betrachtung von Mieterdienstbarkeiten:
  - Schuldrechtlicher Mietvertrag
  - Dingliches Nutzungsrecht kraft Dienstbarkeit
  - Verknüpfung durch schuldrechtliche Sicherungsabrede
- Inhalt der Sicherungsabrede:
  - *Ausübungsverbot* vor Eintritt des Sicherungsfalls
  - *Ausübungsregeln*
  - *Rückgewähranspruch* – nach Erledigung des Sicherungszwecks

### **3. Beispielsfälle**

#### 3.1 Mieterdienstbarkeit nachrangig zur Grundschuld – Vollstreckung vorrangigen Rechten

- Erlöschen der Dienstbarkeit
- Im Zweifel keine Entschädigung für den Dienstbarkeitsberechtigten

### 3. **Beispielsfälle**

3.2 Mieterdienstbarkeit vorrangig zur Grundschild, ohne Festlegung eines Höchstbetrages für den Wertersatz – Vollstreckung aus vorrangigen Lasten

- Mieterdienstbarkeit entfällt
- Entschädigung des Dienstbarkeitsberechtigten aus dem Erlös - Bewertung maximal mit dem 25fachen des Jahreswertes

### 3. **Beispielfälle**

3.3 Mieterdienstbarkeit vorrangig zur Grundschuld, ohne Festlegung eines Höchstbetrages für den Wertersatz – Vollstreckung aus der Grundschuld

→ Mieterdienstbarkeit bleibt bestehen



### 3. **Beispielfälle**

3.4 Mieterdienstbarkeit im Vorrang zur Grundschuld, mit Festlegung eines Höchstbetrages für den Wertersatz – Vollstreckung aus vorrangigen Lasten

- Mieterdienstbarkeit entfällt
- Entschädigung des Dienstbarkeitsberechtigten aus dem Erlös - Bewertung mit dem Höchstbetrag für den Wertersatz

### 3. **Beispielsfälle**

3.5 Mieterdienstbarkeit im Vorrang zur Grundschuld, mit Festlegung eines Höchstbetrages für den Wertersatz – Vollstreckung aus der Grundschuld

→ Mieterdienstbarkeit bleibt bestehen

## 4. VDP - Modell

### 4.1 Interessenlage

- Mieter
  - Standortsicherung durch Aushebeln der gesetzlichen Kündigungsrechte
- Vermieter / Finanzierende Bank
  - Sicherung der Verwertungschancen der Immobilie eingeschränkt durch Begrenzung des Erwerberkreises
  - ggf. schlechtere Finanzierungsbedingungen
  - ggf. schlechtere Veräußerungsbedingungen

## 4.2 Regelungen des VDP - Modells

- Festlegung eines Höchstbetrags für den Wertersatz
- Optionen zum Rangverhältnis
- Festlegung der Entgeltlichkeit
- Auflösende Bedingungen für die Wirksamkeit der Dienstbarkeit
- Schuldrechtliche Verpflichtungen gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern

## Festlegung eines Höchstbetrags für den Wertersatz (§ 882 BGB)

- Vollstreckung aus nachrangiger Grundschuld  
→ grdsl. keine Auswirkung, Dienstbarkeit bleibt bestehen
- Vollstreckung aus vorrangigen Rechten  
→ Absicherung der Interessen des Mieters auf Ersatz des Wertes der Dienstbarkeit

## Optionen zum Rangverhältnis

- Vorrang der Mieterdienstbarkeit
- Nachrang der Mieterdienstbarkeit zur Grundschuld
  - ohne weitere Regelungen  
→ Erlöschen der Dienstbarkeit bei Zuschlag
  - Liegenbelassungserklärung des Grundpfandrechtsgläubigers  
→ Verpflichtung der Bank im Fall der Zwangsversteigerung abweichende Versteigerungsbedingungen zu beantragen - Ersteigerer soll Dienstbarkeit übernehmen

## Festlegung der Entgeltlichkeit

- Sicherstellung dass bei Nutzung aufgrund Dienstbarkeit Nutzungsentgelt zu zahlen ist
- Wirkung - Sicherung der Werthaltigkeit der Immobilie  
Sicherheit für Erwerbsfinanzierung

## Auflösende Bedingungen

- Kündigung des Mietvertrages (außer Kündigungen nach § 57a ZVG / 111 InsO)
- Beendigung des Mietvertrages aufgrund Zeitablauf
- Nichterfüllung der Miet- / Entgeltzahlungspflicht
- Änderung des Inhalts der Dienstbarkeit / Änderungen bzw. Aufhebung des Höchstbetrages / Vorrangeinräumung zugunsten eines anderen Grundpfandrechtsgläubigers ohne Zustimmung der Grundschuldgläubiger
- Insolvenz des Mieters bzw. Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse



## Schuldrechtliche Verpflichtungen gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern

- Verpflichtung ggü. Grundpfandrechtsgläubigern entsprechend dinglichem Inhalt der Dienstbarkeit als eigener Anspruch der Grundpfandrechtsgläubiger (§ 328 BGB)

## 5. Fazit

- Berücksichtigung der Mieterinteressen durch Vorrangigkeit, bzw. Liegenbelassungserklärung
- Berücksichtigung der Vermieterinteressen durch Sicherung vor Wertverlust der Immobilie – Zufriedenstellende Verwertung im Vollstreckungsfall
- Ggf. Erschwerung der Durchführung des Mietvertrages

Vielen Dank für Ihre Geduld und Ihre Aufmerksamkeit!

**Dr. Anja Rösch**

K&L Gates LLP  
Markgrafenstraße 42  
10117 Berlin

T +49 (0)30 220 029 121  
F +49 (0)30 220 029 499

[anja.roesch@klgates.com](mailto:anja.roesch@klgates.com)  
[www.klgates.com](http://www.klgates.com)

Die vorliegende Präsentation fasst den Inhalt des Vortrages zusammen und ersetzt keine rechtliche Beratung im Einzelfall.