

Mieterhöhung durch Wohnungskäufer vor Eintragung im Grundbuch

Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann in eigenem Namen Mieterhöhungen aussprechen, Mieten einziehen und über Betriebskosten abrechnen, auch wenn er noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist und so noch nicht in die Vermieterstellung eingetreten ist. Voraussetzung, so der Bundesgerichtshof (*BGH VIII ZR 203/13*), ist eine entsprechende Bevollmächtigung des Verkäufers gegenüber dem Käufer.

Hier hatte der Mieter im Laufe von rund 3 Jahren knapp 30.000 € Miete an einen Wohnungskäufer gezahlt. Dann stellte er fest, dass der die ganze Zeit über noch gar nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Er forderte die Mietzahlungen vollständig zurück, weil der Wohnungseigentümer die Vermieterstellung ihm nur „vorgespiegelt“ hätte. Allerdings hatte der Wohnungsverkäufer im notariellen Kaufvertrag bestimmt, dass der Käufer sofort in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eintreten sollte. Der Käufer wurde bevollmächtigt, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und ggf. in eigenem Namen entsprechende Prozesse zu führen. Das - so der BGH – sei ausreichend.