

Die Mietsicherungsdienstbarkeit

Ein Sicherungsrecht zur Absicherung langfristiger gewerblicher Mietverhältnisse.

1. Das Problem

Gewerbliche Mieter von Betriebsstandorten schließen regelmäßig langfristige Mietverträge ab, um so vor allem ihren Betriebsstandort, aber auch ihre Investitionen zu sichern.

Gerät der Vermieter jedoch in wirtschaftliche Schwierigkeiten, ist der langfristige Mietvertrag akut gefährdet. Bei einer Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks kann der Erwerber (Ersteigerer) den Mietvertrag ohne Rücksicht auf die Vertragslaufzeit kurzfristig mit gesetzlicher Kündigungsfrist außerordentlich kündigen. Entsprechendes gilt, wenn der Insolvenzverwalter des Vermieters das Mietgrundstück an einen Erwerber veräußert.

Dadurch verliert der Mieter nicht nur seinen Betriebsstandort, sondern regelmäßig auch seine hierauf erbrachten Investitionen, da er seinen dadurch entstehenden Schaden gegenüber dem nunmehr insolventen Vermieter nicht mehr realisieren kann.

2. Die Lösung

Um diese Gefahren auszuschalten oder zumindest zu minimieren, versucht die Vertragspraxis in bestimmten Branchen schon seit langem, langfristige gewerbliche Mietverträge durch Eintragung von Benutzungsdienstbarkeiten im Grundbuch dinglich zu sichern. Dieses Sicherungsinstrument nennt man „Mietsicherungsdienstbarkeit“ oder auch „Mieterdienstbarkeit.“

3. Notwendigkeit rechtlicher Beratung

Die Mietsicherungsdienstbarkeit ist aber nicht nur in der Praxis häufig unbekannt, da sie bisher fast nur in bestimmten Branchen (z.B. Handelsketten) eingesetzt wird, sie wirft auch zahlreiche Rechtsprobleme auf, die in der Praxis oft nicht hinreichend erkannt oder unzureichend gelöst werden.

Daher kann jedem gewerblichen Mieter, der einen langfristigen Mietvertrag (etwa über einen Betriebsstandort) abschließen will, nur dringend geraten werden, sich über die Möglichkeiten einer Absicherung des Mietverhältnisses durch eine Mietsicherungsdienstbarkeit rechtlich beraten zu lassen.

Auch gewerbliche Vermieter, an die von Mietinteressenten der Wunsch nach Bestellung einer Mietsicherungsdienstbarkeit herangetragen wird, sollten diesem Wunsch nicht ohne vorherige rechtliche Beratung nachkommen.

4. Unser Spezialist

In unserer Anwaltskanzlei befasst sich Rechtsanwalt Dr. Andreas Stiegele unter anderem mit der Absicherung langfristiger gewerblicher Mietverträge durch Mietsicherungsdienstbarkeiten.

Er ist auf diesem Rechtsgebiet schon seit Jahren tätig und hat hierzu im Jahre 1994 mit seiner Dissertation „Die Mietsicherungsdienstbarkeit“ ein Grundlagenwerk verfasst, welches zwischenzeitlich vielfach in der Literatur und in fast allen großen BGB-Kommentaren zitiert wird.

5. Das Grundlagenwerk

Die Dissertation „Die Mietsicherungsdienstbarkeit“ ist erschienen im Verlag

Peter Lang GmbH
Europäischer Verlag der Wissenschaften Eschborner Landstraße 42-50

60489 Frankfurt (Main).

Sollte das Buch zwischenzeitlich vergriffen sein, können restliche Exemplare über unsere Kanzlei bezogen werden.

6. Zum Buch einige Stimmen in der Literatur

• Böttcher

(Der Deutsche Rechtspfleger 1996, S. 132)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die auf hohem wissenschaftlichen Niveau stehende Arbeit der Praxis dogmatisch sauber begründete Antworten zur Mietsicherungsdienstbarkeit gibt. Sie kann allen mit dem Grundstücksrecht befassten Juristen bestens empfohlen werden.

• Lammel

(Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1995, S. 620)

Das Buch gehört zumindest in die Hand eines jeden Notars, damit die Bedeutung der Sicherungsabrede auch für die Mietsicherheit erkannt wird und die Verträge entsprechend sorgfältig formuliert werden ...

Die Info stellt keine rechtliche Beratung dar und begründet kein Beratungsverhältnis

• Kaufhold

(Zeitschrift für die notarielle Praxis 1998, S. 87)

Zu der zwischen Maaß/Oprée und Wolfsteiner, ZNotP 1997, 99 geführten Kontroverse ... mag für die Leserschaft von Interesse sein, dass zu diesen Fragen eine relativ aktuelle Untersuchung von Stiegele vorliegt (Dr. Andreas Stiegele, Die Mietsicherungsdienstbarkeit). Stiegele - ehemals Württembergischer Notariatsassessor - erläutert nicht nur sorgfältig und nachvollziehbar die dogmatisch - konstruktiven Schwierigkeiten der durch die Praxis herausgebildeten Mietsicherungsdienstbarkeit, sondern gibt anhand der durch die Parteien verfolgten Zwecke auch praktisch wertvolle Gestaltungshinweise ...

• Staudenmaier

(Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg 1996, S. 166)

Erinnern Sie sich an die Umfrage im Jahre 1991/1992 von Notariatspraktikant Andreas Stiegele zum Thema „Sicherung von Miete und Pacht durch Dienstbarkeiten“? Nun liegt diese Dissertation als Buch vor ...

• Staudinger/Mayer (2002) § 1093 Rn. 12 f.:

Solche Gestaltungen finden auch in der Praxis häufige Anwendung (vgl. die empirische Nachweise bei Stiegele 77 ff., 253 ff.). Die Sicherungsdienstbarkeit ist für den Berechtigten ein „Ersatznutzungsrecht“ (Stiegele, 27) für den Fall, dass der Miet- oder Pachtvertrag vorzeitig endet oder sonst notleidend wird ...

Hinsichtlich der Ausgestaltung ... muss dabei unterschieden werden zwischen: dem schuldrechtlichen Pacht- oder Mietvertrag, dem dinglichen Wohnungsrecht, der Verbindung zwischen beiden durch die so genannte Sicherungsabrede (fiduziarische Sicherungstreuhand, dazu Stiegele 31 ff.) mit der Festle-

gung des Sicherungszwecks (eingehend Stiegele, 145 ff.), des Sicherungsfalls als dem „worst case“ (Stiegele, 151 ff.), dem Verbot der Ausübung der Rechte aus dem dinglichen Recht bis zu dessen Eintritt (Stiegele, 149 ff.), der Verpflichtung zur Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, der Regelung des Verhältnisses beider Rechtsverhältnisse zueinander, auch bezüglich der Leistungsstörungen, und der Vereinbarung des Rückgewähranspruchs (Stiegele, 156 f, zur Ausgestaltung im Detail 173 ff.).

• Stapenhorst/Voss

(Neue Zeitschrift für Mietrecht 2003, S. 875)

Ausgehend von der schon 1974 vom BGH vertretenen Auffassung, dass sich die Bestimmungen eines Vertrags über seine Kündigung „zwanglos als Inhalt des zur Dienstbarkeitsbestellung verpflichteten Kausalgeschäfts“ erklären ließen, und fußend auf der im Ansatz von Amann entwickelten Lehre der Sicherungsdienstbarkeit, die durch das Urteil des BGH vom 29.1.1988 generelle Anerkennung gefunden hat, hat sich vor allem Stiegele sehr eingehend mit der Mietsicherungsdienstbarkeit als einer Sicherungsdienstbarkeit beschäftigt.