

Mieterdienstbarkeiten

- Ergebnispapier des Arbeitskreises Mieterdienstbarkeiten, Stand 30.07.2009
- Zugleich Überarbeitung des Vermerks des Arbeitskreises vom 18.12.2002, vgl. RS 1/2003 vom 06.01.2003

Haftungsausschluss Ergebnispapier Mieterdienstbarkeiten

Die vdpExpertise GmbH (vdpExpertise), der Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp), die Mitglieder des Ausschusses für Rechtsfragen und anderer – bestehender oder früherer – Gremien des vdp, die HypZert GmbH und andere Tochtergesellschaften des vdp sowie sonstige Mitwirkende übernehmen keinerlei Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der im Ergebnispapier Mieterdienstbarkeiten (Ergebnispapier) dargestellten Informationen oder für deren Aktualität. Das Ergebnispapier soll lediglich den Stand der Diskussion beim vdp zur Nutzung von Mieterdienstbarkeiten in der Immobilienfinanzierung zusammenfassen. Insbesondere wird keine Gewähr übernommen für die gerichtsfeste Vereinbarung des in der Anlage dargestellten Modell „*Deutsche Hypo*“. Es handelt sich dabei lediglich um ein Praxisbeispiel.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle der Vereinbarung einer Mieterdienstbarkeit stets die Beratung durch einen Rechtsanwalt erforderlich ist, der den konkreten Sachverhalt kennt. Es wird keine Verantwortung übernommen für Handlungen (oder das Fehlen solcher Handlungen), die aufgrund des Vertrauens auf die enthaltenen Informationen oder deren Verwendung vorgenommen werden, und keine Haftung für Schäden oder Nachteile, die sich aus dem Vertrauen auf diese Informationen oder deren Verwendung ergeben.

Das Herunterladen und der anderweitige Erhalt von Inhalten im Wege der Nutzung des Ergebnis-papiers erfolgt auf eigenes Risiko und eigene Haftung für jegliche Schäden an Computersystemen oder Datenverluste, die aus dem Herunterladen oder anderweiten Erhalt solcher Daten resultieren.

Gliederung

1. Grundsätzliches zur MD	4
2. Nebeneinander von Mietvertrag und MD	4
3. Rangverhältnis zwischen Grundschuld und MD	5
a) Nachrang der MD zur Grundschuld	5
aa) Geringstes Gebot	5
bb) „Liegenbelassungserklärung“	5
b) Vorrang der MD vor der Grundschuld	5
aa) Höchstbetrag	6
bb) Auflösende Bedingungen	6
cc) Entgeltlichkeit der MD	7
dd) Schuldrechtliche Verpflichtungen gegenüber dem Grundpfandrechtsgläubiger	7
4. Berücksichtigung der MD im Rahmen der Wertermittlung	7
a) Immobilienart	8
b) Vermietungsstruktur	8
c) Weitere Aspekte	9
5. Fazit	9
Anhang 1: Modell Deutsche Hypo, Stand 20.05.2009	10
Anhang 2: DNotI-Report 7/2006 April 2006	13

Im Jahr 2002 hat sich der Arbeitskreis Mieterdienstbarkeiten des VDH mit verschiedenen Aspekten der Thematik der Mieterdienstbarkeit befasst. Auslöser war der Umstand, dass die Hypothekenbanken bei gewerblichen Finanzierungen, namentlich im Groß- und Einzelhandelsbereich, zunehmend mit der Forderung konfrontiert wurden, die gewerblichen Mietverträge durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Dadurch können die Sonderkündigungsrechte gem. § 111 InsO und § 57a ZVG umgangen werden, was letztlich der Standortsicherung dient.

Seit 2002 ist die Praxis der Kreditinstitute vorangeschritten. Diese wird im Folgenden dargestellt. Dabei wird auch auf die Frage der Beleihungsfähigkeit eingegangen, die im Vermerk vom 2002 nur cursorisch angesprochen wurde. Der Vermerk von 2002 verliert damit seine Gültigkeit.