

Aktuelle Entscheidungen der Gerichte zum Miet- und Grundstücksrecht

von Rechtsanwalt Dr. Thomas Kitz

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rodgau

Kürzlich sind wieder interessante Entscheidungen zum Immobilienrecht veröffentlicht worden:

I. Mietrecht: Eigenbedarfskündigung gegenüber 99-jähriger Mieterin

Die Vermieterin kündigte drei Mietverträge, wobei sie die Wohnungen für sich und ihre zwei minderjährigen Kinder sowie ihren Lebensgefährten mit dessen Tochter zum Eigenbedarf benötigte. Gekündigt wurde auch ein seit neununddreißig Jahren bestehender Mietvertrag über eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer 99-jährigen Dame. Diese widersprach und machte Härtegründe aufgrund der sozialen Verwurzelung in dem Wohnumfeld und schwerste gesundheitliche Risiken geltend.

Sowohl Amts- als auch Landgericht Bonn (Beschluss vom 8. Oktober 2010, 6 S 130/10) wiesen die Räumungsklage der Vermieterin ab. Bereits das hohe Alter und die Dauer des Mietverhältnisses stelle einen besonderen Härtegrund dar. Ferner sei zu befürchten, dass sich der Gesundheitszustand der Mieterin aufgrund Anpassungsschwierigkeiten nachhaltig beeinträchtigen. Es spreche eine widerlegliche Vermutung für die genannten Härtegründe aufgrund des Alters und der Mietdauer. Die Vermieterin hätte substantiiert bestreiten und darlegen müssen, weshalb der Gesundheitszustand der Mieterin besser als altersgemäß zu erwarten und die soziale Verwurzelung nicht gegeben sein sollte.

Rechtlich sind die Entscheidungen bedenklich, denn zum einen müssen die Verwurzelung und die gesundheitlichen Gründe von erheblicher sein, zum anderen ist der Mieter darlegungs- und beweisbelastet (und nicht der Vermieter). Schließlich wird die Vermieterseite regelmäßig gar

nicht in der Lage sein, mangels Kenntnis zu Gesundheit und Verwurzelung des Mieters näher vorzutragen. Zudem stellt sich die Frage: Ab welchem Alter und welcher Mietdauer beginnt denn diese Vermutung zugunsten des Mieters? Die Urteile sind erkennbar ergebnisorientiert und könnten durchaus auch bei den hiesigen Gerichten gleichermaßen zugunsten der Mieterin entschieden worden sein. Die Vermieterseite hat hier nicht nur den Prozess verloren und die Kosten zu tragen, sondern konnte die Wohnungen damit auch nicht für den Eigenbedarf verwenden.

In vielen Eigenbedarfsfällen kann durch anwaltliches Verhandeln und Abschließen eines Mietaufhebungsvertrages (in der Regel unter Zahlung einer Umzugsbeihilfe) ein günstigeres, schnelleres und sichereres Ergebnis erzielt werden, so dass jedenfalls in vergleichbaren Fällen langer Mietzeit und hohen Mieteralters ein gerichtliches Vorgehen genau geprüft werden sollte.

II. Grundstücksrecht: Schenkung einer Eigentumswohnung an Minderjährige

Eine Mutter teilte ihr Haus in zwei Eigentumswohnungen und schenkte eine davon ihrer minderjährigen Tochter, wobei sie sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vorbehielt. Das Grundbuchamt beim Amtsgericht weigerte sich, die Umschreibung des Eigentums auf die Tochter zu veranlassen und verlangte die Genehmigung eines (gerichtlichen) zu bestellenden Ergänzungspflegers und des Familiengerichts. Das Oberlandesgericht (OLG) wies die hiergegen von Mutter und Tochter eingelegte Beschwerde zurück.

Der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte im Wesentlichen die Auffassung des OLG, wonach die Genehmigung eines Ergänzungspflegers notwendig sei. Lediglich die Genehmigung des Familiengerichts hielt er nicht für erforderlich. Schließlich sei ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft dann

nicht lediglich vorteilhaft, wenn der Minderjährige dadurch mit Verpflichtungen belastet werde, für die er nicht nur mit der erworbenen Wohnung, sondern auch persönlich mit seinem sonstigen Vermögen hafte. Die Übertragung des Eigentums an einer Wohnung sei jedoch nie lediglich rechtlich vorteilhaft, weil der Minderjährige nicht nur Eigentümer, sondern auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) werde. Dadurch träfen ihn kraft Gesetzes gegebenenfalls erhebliche persönliche Verpflichtungen oder die Haftung für Verbindlichkeiten der WEG. Jedes WEG-Mitglied hafte zwar nur im Verhältnis seines Miteigentumsanteils, allerdings nicht nur mit der (geschenkten) Wohnung, sondern auch mit dem übrigen Vermögen. Deshalb sei zwingend die Genehmigung des gesetzlichen Vertreters (also im Regelfall der Eltern) vonnöten. Da im vorliegenden Fall die Eltern die Schenker und damit (nach familienrechtlichen Bestimmungen) an der Vertretung ihrer Tochter gehindert seien, sei die Bestellung eines gerichtlichen Ergänzungspflegers erforderlich. Nur wenn dieser die Genehmigung erteile, könne die Tochter Eigentümerin werden.

Lange Zeit war in der Rechtsliteratur eine andere Meinung vorherrschend gewesen, wonach die Zustimmung nur erforderlich sei, wenn mit Eigentumserwerb der Eintritt in einen Verwalter- und oder Mietvertrag verbunden sei oder die Gemeinschaftsordnung erhebliche nachteilige Abweichungen von der gesetzlichen Lastenverteilung vorsähe. Dem hat der BGH eine klare Absage erteilt und klargestellt, dass der schenkweise Erwerb einer Eigentumswohnung für den Beschenkten nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei und deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters (im Fall der gesetzlichen Verhinderung nach familienrechtlichen Bestimmungen die des Ergänzungspflegers) bedürfe (BGH, Beschluss vom 30. September 2010, V ZB 206/10).