

Aktuelle Entscheidungen der Gerichte zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Rechtsanwalt Dr. Thomas Kitz

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rodgau

Kürzlich sind wieder interessante Entscheidungen zum Immobilienrecht veröffentlicht worden:

I. Mietrecht:

Kündigungsrecht des Vermieters durch Zeitablauf verwirkt?

Die Parteien hatten einen Mietvertrag geschlossen, wonach die Mieterin ab Januar 2009 Räume zum Betrieb einer Arztpraxis für Orthopädie angemietet hatte. Da die Mieterin in diesen Räumen zusätzlich eine Praxis für Allgemeinmedizin betrieb, mahnte der Vermieter im Januar 2009 wegen vertragswidrigen Gebrauchs ab und kündigte das Mietverhältnis ordentlich. Im Juli 2009 mahnte der Vermieter erneut ab, kündigte außerordentlich und fristlos und klagte auf Räumung. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt hatten, hatte das Landgericht dem Mieter die Verfahrenskosten auferlegt, da der Räumungsantrag begründet war. Dagegen richtete sich der Mieter, da aus seiner Sicht das fristlose Kündigungsrecht „verwirkt“ gewesen sei.

Erfolgos: Das Kammergericht Berlin (Beschluss vom 22. November 2010, Az.: 8 U 87/10) entschied, dass das Kündigungsrecht des Vermieters nicht verwirkt sei. Abmahnung und fristlose Kündigung müssten nicht innerhalb von vierzehn Tagen ab Kenntniserlangung erfolgen. Dies stelle eine auf das Arbeitsrecht zugeschnittene Son-

derregelung dar. Deshalb sei die Rechtzeitigkeit der Kündigung aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles zu beurteilen. Nach der Abmahnung und ordentlichen Kündigung im Januar habe der Mieter nicht den Schluss ziehen dürfen, dass der Vermieter den Betrieb einer allgemeinmedizinischen Praxis nicht mehr als schwerwiegende Vertragsverletzung ansah. Das vertragswidrige Verhalten des Mieters sei dadurch nicht vertragsgemäß geworden. Der Vermieter durfte daher erneut abmahnen und kündigen. Hätte der Mieter dagegen den vertragswidrigen Gebrauch im Juni 2009 beendet gehabt, hätte der Vermieter das Mietverhältnis danach nicht mehr außerordentlich kündigen können.

Hier hat der Vermieter noch einmal Glück gehabt. Zwar ist bei fortwährenden Vertragsverletzungen der Vermieter nicht verpflichtet, unmittelbar nach dem Entstehen des Kündigungsrechts zu kündigen, da das Kündigungsrecht hier jeweils neu entsteht. Dies gilt zum Beispiel für fortwährende Zahlungseinstellungen. Nach erfolgter Abmahnung kann jedoch nach Ablauf eines längeren Zeitraumes das Kündigungsrecht aufgrund Verwirkung nicht mehr ausgeübt werden. Daraus folgt für den Vermieter für die Praxis: Der erste Schritt sollte erst gegangen werden, wenn der nächste bereits durchdacht ist. Nur wenn einer erfolglos gebliebenen Abmahnung auch zeitnah die Kündigung folgt, setzt sich der Vermieter nicht der Diskussion und Gefahr einer Verwirkung aus.

II. Wohnungseigentumsrecht: **Anfechtung bei Nichtteilnahme an der Eigentümerversammlung**

Die klagenden Wohnungseigentümer hatten eine fristgerechte Einladung für die Eigentümerversammlung am 14. Dezember 2009 erhalten. Kurz vor diesem Termin, am 6. Dezember 2009, teilte die Hausverwaltung mit, es gebe eine Anfrage zur Verlegung der Eigentümerversammlung wegen Terminkollision. Die Versammlung fand dann aber

doch am 14. Dezember statt. Die Kläger nahmen beide nicht teil. Erst am 27. Januar 2010 ging ihre Beschlussanfechtungsklage, verbunden mit einem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, beim Amtsgericht ein. Die Kläger behaupteten, aufgrund des Schreibens der Hausverwaltung hätten sie ihren Winterurlaub angetreten und erst am letzten Tag der regulären Anfechtungsfrist (ein Monat ab Beschlussfassung) das Protokoll erhalten.

Das Amtsgericht Chemnitz wies die Klage ab (Urteil vom 7. Juli 2010, Az. 18 C 272/10). Dies unter Hinweis auf die Sorgfaltspflichten der Kläger. Das Schreiben der Hausverwaltung bezüglich der möglichen Terminverlegung sei lediglich eine schlichte Information gewesen, keine konkrete Abladung. Die Kläger seien auf eigenes Risiko in den Winterurlaub gefahren, statt am 14. Dezember zur Versammlung zu gehen. Dies gelte insbesondere, da ein telefonischer Kontakt mit dem Verwalter nicht zu Stande gekommen sei. Die verspätete Protokollzusendung sei ebenfalls kein Grund für eine Wiedereinsetzung. Da die Eigentümer die Beschlussgegenstände kannten, hätten sie sich hierzu informieren, gegebenenfalls telefonisch einen Rechtsanwalt zur Einsichtnahme der Protokolle beauftragen müssen.

Einmal mehr zeigt sich hier die Bedeutung der sehr kurzen Anfechtungsfrist von einem Monat bei Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung. Ferner ist davon auszugehen, dass ohne direkte Abladung durch die Hausverwaltung die Versammlung stattfindet. Bei Verhinderung der Eigentümer sollte in jedem Fall ein im Sinne der Teilungserklärung zulässiger Vertreter mit Stimmrechtsvollmacht teilnehmen oder zumindest im Nachhinein die Niederschriften (auch wenn erst im Entwurf vorhanden und noch nicht unterzeichnet) einsehen.

Aktuelle Entscheidungen der Gerichte zum Miet- und Grundstücksrecht von Rechtsanwalt Dr. Thomas Kilz

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 beeinträchtige. 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 Erheblichkeit sein, zum anderen ist der Mieter darlegungs- und beweisbelastet (und nicht der Vermieter). Schließlich wird die Vermietersseite 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 Vermietersseite 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).