

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 25 – 13. Dezember 2016

> Keine Eigenbedarfskündigung ohne ernsthafte Nutzungsabsicht

BGH, Beschluss vom 11.10.2016, Az.: VIII ZR 300/15

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung und Wegfall des Nutzungswunsches nach Auszug des Mieters. Der BGH erweitert den Schutz des Mieters nun auch in prozessualer Hinsicht: Es ist dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll.

Die Parteien stritten um Schadensersatzansprüche nach Auszug der Mieterin. Die Mutter des Vermieters, für die gekündigt wurde, war inzwischen bettlägerig erkrankt und verstarb in der Folge. Der BGH stellt zunächst unter Hinweis auf vorangegangene Rechtsprechung fest, dass für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zu Grunde liegt, nicht ausreicht. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit "verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht. Dabei hat der Mieter in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung berechtigt war. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll; insoweit sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

Fazit: Eigenbedarfskündigungen führen regelmäßig zu Streitigkeiten, weshalb vor deren Ausspruch eine tiefgehende rechtliche Beratung wünschenswert wäre. Nur so lassen sich alle Gestaltungsmöglichkeiten erörtern und ausnutzen.

> Im Zweifel ist notarielle Urkunde entscheidend, nicht deren Entwurf

BGH, Urteil vom 10.06.2016, Az.: V ZR 295/14

Mit einem Urteil aus diesem Sommer unterstreicht der BGH die Bedeutung notarieller Urkunden. Der BGH entschied, dass die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit eines notariellen Vertrages nicht durch die Vorlage eines inhaltlich abweichenden Vertragsentwurfs widerlegt wird.

Zugrunde lag eine in der Immobilienvertragspraxis häufig zu findende Erklärung der Parteien am Anfang des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages, dass sie ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Entwurfs und einer Auseinandersetzung mit dessen Inhalt hatten. Dies führt jedoch nach Ansicht des BGH – erwartungsgemäß – nicht dazu, dass Regelungen in der notariellen Urkunde, die von dem Entwurfstext abweichen, wegen Perplexität (Widersprüchlichkeit) nichtig wären. Der im Vorspann der Niederschrift aufgenommenen Bestätigung der Parteien kommt nicht – wie das Berufungsgericht meint – der Erklärungsgehalt zu, dass der Entwurfstext rechtsverbindlich gelten soll und bei der sich anschließenden Beurkundungsverhandlung keine Veränderungen erfahren wird.

Selbstverständlich muss es den Parteien nach Einsichtnahme des Entwurfs möglich sein, im Rahmen des Beurkundungstermins weitere Verhandlungen zu führen und Erweiterungen sowie Änderungen am Entwurf vorzunehmen. Der BGH führt zur Begründung den Zweck der notariellen Beurkundung sowie des Beurkundungsverfahrens an (Belehrungsfunktion, Übereilungsschutz u.a.). Weiter führt er aus, dass es Aufgabe des Notars ist, im Beurkundungstermin die wahren Absichten der Parteien zu ergründen und in den Vertrag zu überführen.

Der Beklagte, der sich auf eine vom Urkundentext abweichende Regelung beruft, ist beweispflichtig, wenn er Richtigkeit und Vollständigkeit der notariellen Urkunde erschüttern möchte. Hierzu genügt die Vorlage eines abweichenden Entwurfs alleine nicht.

Fazit: Erwartungsgemäß unterstreicht der BGH die Bedeutung der notariellen Beurkundung als bedeutendste Form des Vertragsschlusses. Selbstverständlich und gerade deshalb kommt aber den Vorbereitungen des Kaufvertrages eine immense Bedeutung zu.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 13. Dezember 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.