

Newsletter 09/2022

Thema: Erwerb vermieteter Immobilien (Immobilie zur Eigennutzung) Teil II / Mietrecht

1. Einleitung

Die zunehmende Unsicherheit auf den Finanzmärkten, ausgelöst durch die COVID-19-Pandemie und nun verstärkt durch den Ukraine-Krieg führen bei vielen Menschen/Firmen zu der Überlegung, ob eine Investition in eine Immobilie nicht lohnenswert sein könnte. Man spricht häufig auch von „Betongold“ in unsicheren Zeiten. Baupreise sind stark gestiegen. Ein Neubau kostet derzeit viel mehr als noch vor einem Jahr.

Ziele des Erwerbes bei Erwerb einer Immobilie:

- Immobilie als Anlageobjekt
- Immobilie zur Eigennutzung

Fehlerquellen vieler Erwerber ist es, dass bei vermieteten Immobilien im Vorfeld auf näherer Prüfung des Mietvertrages verzichtet wird, teilweise noch nicht einmal Einsicht in den Vertragstext genommen wird.

Selbst im notariellen Kaufvertrag wird der Mietvertrag stiefmütterlich behandelt. Meist wird der Mietvertrag nur erwähnt, nicht aber näher geregelt.

Due Diligence (DD) bezeichnet eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoüberprüfung, die in der Regel durch einen Käufer beim Kauf einer Immobilie erfolgt.

Nachfolgend wird – getrennt nach den verfolgten Zielen des Erwerbers – auf einige mietrechtliche Aspekte des zu prüfenden Mietvertrages eingegangen, die für eine Investitionsentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind.

Teil II beschäftigt sich mit dem Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung.

2. Immobilie zur Eigennutzung

Bei einer Immobilie zur Eigennutzung steht meist im Vordergrund, dass man die vermietete Immobilie möglichst zeitnah selbst nutzen kann. Manchmal besteht auch ein langfristiges Interesse, bspw. die Immobilie erst bei einer etwaigen Ausbildung des Kindes für dieses nutzen zu wollen oder gar erst für die spätere Rente. Gleichwohl muss der Vertrag dahingehend geprüft werden, ob Laufzeiten einzuhalten sind bzw. welche Kündigungsmöglichkeiten es gibt.

Bei der Geschäftsraummiete herrschen meist Zeitmietverträge vor, so dass Eigenbedarfskündigungen oder ähnliches nicht in Betracht kommen. Bei der Vermietung von Wohnraum ist häufig eine Kündigungsmöglichkeit gegeben, setzt dann aber tatsächlich Eigenbedarf voraus. Selbst hier ist aber zu prüfen, ob diese Form der Kündigung möglich ist. Nachfolgend eine Checkliste für diese Situation bei Wohnraum mit entsprechenden Prüfsteinen.

Checkliste: Prüfungspunkte einer Eigenbedarfskündigung (Wohnraum)
- Kündigung (Form)
- Kündigungsfristen
- Kündigungsausschlüsse
- Sperrfristen
- Eigenbedarf als berechtigtes Interesse
- Kündigungszusätze
- Unterschrift

3. Prüfsteine

Nachfolgend werden für eine Due Diligence (DD) Prüfung einige wesentliche Punkte herausgenommen. Dabei wird zunächst der zu prüfende Punkt näher bezeichnet und das damit verbundene Risiko, wenn die Prüfung nicht durchgeführt wird bzw. falsche Angaben zugrunde gelegt werden.

Prüfstein 1: Kündigung (Form)

Kündigung (Form):

Bei der Kündigung sind eine Reihe von Formalitäten zu beachten, bei deren Missachtung die Unwirksamkeit der Kündigung die Folge ist. Es ist zu beachten:

- Absender (der/die Vermieter) ab Grundbucheintragung des Erwerbers § 566 BGB, nicht bloßer Besitzübergang
- Adressat (der/die Mieter) auch an ausgezogene Mieter!
- Schriftform gemäß § 568 Abs. 1 BGB, keine SMS, E-Mail, Fax oder Kopie Kündigungsgrund Eigenbedarf § 573 Abs. 3 BGB
 - a) Person angeben, für die die Wohnung benötigt wird
 - b) Interesse darlegen, das die Person an der Wohnungserlangung hat

Risiko:

Unwirksamkeit der Kündigung

Prüfstein 2: Kündigungsfristen

Kündigungsfristen:

Zugang 3. Werktag	Mietdauer < 5 Jahre	Mietdauer 5 – 8 Jahre	Mietdauer > 8 Jahre
Januar	31.03	30.06	30.09
Februar	30.04	31.07	31.10
März	31.05	31.08	30.11
April	30.06	30.09	31.12
Mai	31.07	31.10	31.01
Juni	31.08	30.11	28.02 (29.02.)
Juli	30.09	31.12	31.03
August	31.10	31.01	30.04
September	30.11	28.02 (29.02.)	31.05
Oktober	31.12	31.03	30.06
November	31.01	30.04	31.07
Dezember	28.02 (29.02.)	31.05	31.08

Risiko:

Kündigungsfrist ist länger als gedacht, da das Mietverhältnis mit dem Mieter schon längere Zeit existiert.

Prüfstein 3: Kündigungsausschlüsse

Kündigungsausschlüsse:

Es ist stets zu prüfen, ob vertragliche Regelungen einer Kündigung entgegenstehen, weshalb der Erwerber den Mietvertrag zu prüfen hat.

- Zeitmietvertrag, keine Kündigung vor Ablauf der Mietzeit
- Kündigungsausschlussvereinbarung
- Kündungsverzicht des Vermieters
- Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB bis zu 4 Jahre)

Risiko:

Kündigung ist für längere Zeit ausgeschlossen, Erwerber muss warten.

Prüfstein 4: Sperrfristen

Sperrfristen:

Es gibt Beschränkungen, um Kündigungsvorschriften nicht zu umgehen/bestimmten Interessenlagen gerecht zu werden. Erwerber muss dies prüfen.

- Freifinanzierter Wohnungsbau bei der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in WE, wenn die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum überführt und veräußert wurde, § 577a Abs. 1 BGB
 - a) 3 Jahre seit Veräußerung
 - b) 10 Jahre in Gebieten mit besonderem Wohnbedarf (Sperrfristverordnung)
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau. §§ 2 WoBindG, 32 Abs. 3 Satz 2 WoFG i.V.m. § 2 Abs. 2 WoFÜG, Belegungs- oder Mietbindung

Risiko:

Kündigung ist für längere Zeit ausgeschlossen, Erwerber muss warten

Prüfstein 5: Eigenbedarf als berechtigtes Interesse

Eigenbedarf als berechtigtes Interesse:

Vermieter versäumen es bei der Eigenbedarfskündigung häufig, den Kündigungsgrund ausreichend zu erläutern.

Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Kündigungsschreiben anzugeben.

Kündigungsgrund so zu bezeichnen, das er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Es ist zu bezeichnen:

- Eigenbedarfsperson (selbst, Familienangehörige, Haushaltsangehörige)
- Eigenbedarfsinteresse

Risiko:

- Unwirksamkeit der Kündigung
- Abwägungsnachteile bei Härte des Mieters

Prüfstein 6: Kündigungszusätze

Kündigungszusätze:

Vermieter vergessen gerne wichtige Kündigungszusätze, die in eine Eigenbedarfskündigung gehören.

- Fortsetzungswiderspruch zur Vermeidung einer stillschweigenden Verlängerung nach § 545 BGB
- Belehrung über Widerspruchsmöglichkeit nach § 574 BGB wegen Härte (spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses)

Risiko:

- Begründung eines neuen Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit
- Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtstreits möglich, § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB

Prüfstein 7: Unterschrift

Unterschrift:

Der Vermieter muss die Kündigung bei Wohnraum aufgrund des Schriftformerfordernisses eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnen, § 568 Abs. 1 BGB i. V. m. § 126 Abs. 1 BGB.

Risiko:

Kündigung ist unwirksam.

4. Zusammenfassung

Es ist aufgrund der Vielzahl möglicher Fehlerquellen sinnvoll sich bei der Formulierung einer Eigenbedarfskündigung anwaltlich beraten zu lassen.

Bei einer beabsichtigten Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist zu beachten, dass wenn der Mieter nicht freiwillig räumt, eine Räumungsklage notwendig ist. Diese kann viel Zeit und Geld kosten, bis ein Mieter aus dem Objekt gesetzt werden kann.

Erwerber sollten daher auch dieses Risiko zeitlich und wirtschaftlich berücksichtigen.

Ihr
Dr. Stangl

