

RiOLG Dr. Anton Burger, Traunstein, und RiOLG Oliver Eitzinger, München*

Original-Examensklausur: „2 Häuser – 3 Probleme“

THEMATIK	Mietrecht, AGG, Immobiliarsachenrecht, Erbrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Habersack, Grüneberg, Thomas/Putzo

■ SACHVERHALT

Bei Rechtsanwalt Dr. Stefan Schuster in Traunstein erscheinen am 4.4.2025 die Ehegatten Anton und Marianne Bauer. Sie wünschen eine umfassende Beratung und schildern folgenden Sachverhalt:

„Herr Rechtsanwalt, wir benötigen Ihre Hilfe. Wir sind verheiratet, leben im gesetzlichen Güterstand und sind Miteigentümer zu je ein Halb von drei Mehrfamilienhäusern auf jeweils einem eigenständigen Grundstück, verteilt über ganz Traunstein mit jeweils 20 Wohnungen. Unseren Lebensunterhalt bestreiten wir durch die Mieteinnahmen und sind eigentlich aus-

* Der Verfasser Burger ist Richter am OLG als hauptamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter in Traunstein. Der Verfasser Eitzinger ist Richter am OLG München und nebenamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter. Die Fallbearbeitung diente als Vorlage für eine Prüfungsaufgabe, die in abgewandelter Form Gegenstand der Zweiten Juristischen Staatsprüfung in Bayern war.

schließlich mit Verwaltung der Häuser beschäftigt. Wir leben zusammen in unserem Einfamilienhaus in Traunstein. Bitte beraten Sie uns hinsichtlich der folgenden drei Angelegenheiten.“

I.

„Da wir eine Vielzahl von Wohnungen vermieten, legen wir großen Wert auf eine längerfristige Vermietung. Auf diese Weise wollen wir uns Stress durch häufige Aus- und Einzüge ersparen.

Für eine erst kürzlich frei gewordene Wohnung in der Chiemseestraße in Traunstein hat sich eine junge Frau, die 18-jährige Sarah Schneider, beworben. Sie ist Studentin an der Fachhochschule Rosenheim. Da erfahrungsgemäß Studenten nicht für eine längere Zeit in der Wohnung verbleiben, haben wir es abgelehnt, mit ihr einen Mietvertrag abzuschließen. Unser Wohnhaus ist doch schließlich kein Studentenwohnheim! Ansonsten hätte sie unsere Anforderungen erfüllt, zumal auch ihre Eltern sich bereit erklärt hätten, die Miete sowie die Kautions direkt an uns zu überweisen. Auch gibt es bis heute keinen anderen Interessenten für die Wohnung.

Auf unsere Absage hin reagierte Frau Schneider sehr ungehalten. Sie fühle sich als junge Frau von uns diskriminiert, dies sei eine Schweinerei und sie hätte schließlich einen Anspruch uns gegenüber, einen Mietvertrag abzuschließen. Herr Rechtsanwalt, das kann doch nicht die Wahrheit sein! Wir fühlen uns in unserem Eigentumsgrundrecht verletzt. Schließlich können wir Verträge abschließen mit wem und wann wir wollen.

Wir haben uns auch schon Folgendes überlegt: Wenn Frau Schneider schon unbedingt einen Mietvertrag mit uns abschließen will, dann mit Laufzeit von mindestens fünf Jahren. Nach dieser Zeit soll der Vertrag normal kündbar sein. Auch müsste sichergestellt sein, dass sie am Tage des Auszugs nach diesem Zeitraum die Wohnung komplett frisch mit weißer Farbe gestrichen zurückgibt. Dann wäre für uns der Abschluss eines Mietvertrages akzeptabel.

Können sie uns sagen, ob unser Vorgehen rechtlich möglich ist und welche Klauseln wir verwenden sollen?“

II.

„In unmittelbarer Nachbarschaft zu unseren Häusern in Traunstein befindet sich ein Einfamilienhaus. Auf dieses haben wir es schon eine längere Zeit abgesehen, da wir es gerne als Alterswohnsitz benutzen würden. Mit dem derzeitigen Eigentümer haben wir am 28.3.2020 handschriftlich einen Vorkaufsvertrag geschlossen. Wir sollen ausweislich des Vertrags berechtigt sein, das Haus zu erwerben, wenn es irgendwann einmal zum Verkauf steht. Diese Vereinbarung ist nicht in das Grundbuch eingetragen worden.

Ein befreundeter Jurastudent hat uns neulich auf die Problematik hingewiesen, ob das Rechtsgeschäft überhaupt so zulässig war, weil wir es schließlich nicht beim Notar geschlossen haben. Auch meinte er, dass ein solches Vorkaufsrecht im Falle des Verkaufs an einen anderen ohnehin nutzlos wäre. Vielleicht können Sie dies näher erklären.

Der derzeitige Eigentümer wäre nach eigenen Angaben ohne Weiteres nochmals bereit, entsprechende Vereinbarungen abzuschließen. Er ist gesundheitlich sehr angeschlagen, weshalb nach seinen Angaben alles schnell gehen sollte. Vielleicht können Sie uns erläutern, welche rechtliche Konstruktion am besten für uns passen würde. Wichtig wäre, dass auch unsere Erben das Vorkaufsrecht ausüben können.

Könnte man auch unterbinden, dass der Eigentümer das Grundstück vermieten kann? Wir haben gelesen, dass eine Vermietung auch gegen uns als zukünftige Eigentümer wirken würde. Wie wäre die Lage, wenn der derzeitige Eigentümer versterben oder bereits zu Lebzeiten an seinen Erben übergeben würde oder gar ihm das Grundstück im Wege der Zwangsvollstreckung veräußert wird? Würde dies nicht auch den Vorkaufsfall auslösen? Schließlich wechselt in diesem Fall auch das Eigentum.

Wir haben uns auch schon überlegt, ob wir nicht anstelle der Einräumung eines Vorkaufsrechts das Haus vom derzeitigen Eigentümer anmieten und durch die Bezahlung einer erhöhten Miete das Grundstück nach und nach erwerben können. Vielleicht könnten wir uns

auf diese Weise eine teure Verbriefung vor einem Notar ersparen? Letztlich liegt ja wohl ein gewöhnlicher Mietvertrag vor. Sollte dies nicht möglich sein, wäre die Frage, ob wir zur Reduzierung der Gebühren im Vertrag nicht zum Schein einen geringeren Erwerbspreis angeben sollten als vereinbart wurde.“

III.

„Schlussendlich wollten wir Sie noch zum Erbrecht fragen:

Wir haben nur zwei Söhne im Alter von 19 und 24 Jahren. Diese haben derzeit keine Kinder. Da wir es vorziehen würden, wenn sie beide bereits Verantwortung übernehmen, wollen wir ihnen bereits zu Lebzeiten unsere Häuser überlassen. Dabei wollen wir keinen von beiden in irgendeiner Weise beachteiligen. Welche Wege gibt es für den Übergang auf unsere Söhne? Für uns ist wichtig, dass die Häuser dauerhaft im Familienbesitz bleiben. Keiner der beiden soll ohne die Mitwirkung des anderen seinen Teil der Häuser veräußern können, auch wenn wir mal sterben. Sie sollen sich entweder zusammenraufen oder die Häuser insgesamt verkaufen. Was sie hinsichtlich des Verbleibs der Häuser auch tun, sie sollen es gemeinsam machen. Nach außen sollen sie nur einheitlich auftreten.

Außerdem wäre es für uns gut, wenn wir auch im Alter abgesichert wären. Wir wollen daher im Rahmen der Überlassung der Häuser einen Teil der Mieten für uns behalten. Dabei wäre es am besten, wenn wir mit der Vermietung nichts mehr zu tun haben, das sollen unsere Söhne übernehmen. Und auch sonst wollen wir künftig so wenig wie möglich mit den Häusern zu tun haben. Daher soll uns für die Dauer unseres Lebens ein gewisser Betrag aus den Mieteinnahmen an einem der Häuser zustehen. Wir denken da an 5.000 EUR im Monat. Ist das möglich?

Was den Fall unseres Todes anbetrifft, haben wir beide ein maschinenschriftliches und unterschriebenes Testament errichtet und in unseren Tresor gelegt. Darin haben wir uns gegenseitig zum Erben und für den Fall des Todes des überlebenden Ehegatten unsere Kinder zu jeweils gleichen Teilen eingesetzt. Da unsere beiden Kinder bereits zu Lebzeiten die Häuser und damit eigentlich alles, was wir haben, erhalten sollen, wollen wir das Testament abändern. Wir hoffen, dass dies möglich ist und keine Verbindlichkeit besteht.

Wir beide sind uns einig, dass wir uns für die Zukunft verbindlich gegenseitig zum Erben einsetzen und für den Fall, dass der letzte von uns beiden verstirbt, meine Tante Tanja Tanner, ersatzweise deren Kind Ronny Tanner alles von uns erben soll. Wir wollen dies unumstößlich vereinbaren, nicht, dass einer von uns beiden danach wieder zurücktreten will. Unsere beiden Söhne sind mit der Lösung einverstanden und haben privatschriftlich auf ihren Pflichtteil verzichtet.

Ich hoffe, Sie können uns gut beraten!“

Anschließend bittet Rechtsanwalt Dr. Schuster die ihm zugewiesene Rechtsreferendarin Sarah Schnell, ein Schreiben an die beiden Mandanten hinsichtlich aller aufgeworfenen Rechtsfragen zu erstellen.

Vermerk für die Bearbeiter:

Das Mandantenschreiben der Rechtsreferendarin Sarah Schnell, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, ist zu fertigen. Der Briefkopf und der Sachbericht sind erlassen.

Auf steuerliche Aspekte oder Gründung einer GmbH ist bei der Bearbeitung nicht einzugehen. Vertragsentwürfe sind nicht zu fertigen.