



ZIRNGIBL

LANGWIESER

ZL Aktuell Immobilien- und Baurecht 05/2011

I. Der BGH lockert Voraussetzungen für eine Verwertungskündigung

Ein Mietverhältnis kann gekündigt werden, wenn eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Immobilie anderenfalls nicht möglich ist. Die Tatsache, dass der Vermieter die Immobilie im vermieteten und unrentablen Zustand erworben hat, steht der Kündigung nicht entgegen.

(BGH, Urteil vom 08.06.2011 – VIII ZR 226/09)

Die Vermieter sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der ehemaligen DDR liegenden Einfamilienhauses, das 1953 unter staatlicher Verwaltung an die Beklagte vermietet wurde. Nach dem Mauerfall sind die heutigen Vermieter in das Mietverhältnis eingetreten. Da ein wirtschaftliches Betreiben der sanierungsbedürftigen Immobilie nicht möglich war, beabsichtigen die Vermieter eine Erbaueinandersetzung. Sie kündigen das Mietverhältnis mit der Begründung, dass die Erbaueinandersetzung nur bei Verkauf der Immobilie möglich sei und der Verkauf in absehbarer Zeit nur im unvermieteten Zustand möglich sei.

Der BGH gibt dem Vermietern Recht. Er bestätigt, dass der Erwerb im bereits vermieteten und unrentablen Zustand kein Ausschlusskriterium darstellt. Auch sei es nicht notwendig, dass sich die wirtschaftliche Lage nach dem Erwerb wesentlich verschlechtere. Ein dauerhafter Verlust sei von dem Vermieter nicht hinzunehmen, da dieser mit dem Grundrecht auf Eigentum nach Art. 14 GG nicht vereinbar sei. Zu klären ist durch das Berufungsgericht nun, ob die Vermietung tatsächlich unrentabel ist und wie hoch der Mindererlös bei Verkauf im vermieteten Zustand ist.

II. Bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann Immobilie erwerben

Erwirbt eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Grundstücks- oder Wohnungseigentum, reicht es für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung benannt sind und die für die GbR Handelnden erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind; weiterer Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse dieser GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

(BGH, Urteil vom 28.04.2011 – V ZB 194/10)

Das Grundbuchamt wies den Antrag einer GbR auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zurück. Die an das OLG gerichtete Beschwerde wurde ebenfalls zurückgewiesen, da die Existenz, die Identität und die Vertretungsberechtigung der GbR nicht in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen seien. Die zugelassene Rechtsbeschwerde der GbR sowie der Gesellschafter hatte dagegen Erfolg.

Der Erwerb von Grund- oder Wohnungseigentum durch eine GbR im Grundbuch darf nur vollzogen werden, wenn die Identität der Gesellschaft feststeht und diese von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts unterschieden werden kann. Der BGH hält es unter Berücksichtigung von § 47 Abs.2 Satz1 GBO für ausreichend, dass die Gesellschafter erklären, dass sie allein und unverändert die einzigen Gesellschafter der GbR seien und keine Änderungen im Gesellschafterverbund stattgefunden haben. Weitere Nachweise in grundbuchmäßiger Form zu den rechtlichen Verhältnissen der GbR sind nach der Entscheidung des BGH nicht erforderlich. Ausnahmen können allerdings dann bestehen, wenn das Grundbuchamt konkrete Zweifel am aktuellen Bestand der Gesellschafter hat.

Fragen können Sie gerne an einen der Ihnen bekannten Ansprechpartner des Teams Immobilien- und Baurecht oder an munich@zl-legal.de richten.

ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579
Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://zl-legal.de/footer/impressum/>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL LANGWIESER Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden. Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL LANGWIESER diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL LANGWIESER hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL LANGWIESER den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde.

Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter munich@zl-legal.de abbestellen.

Büro München
Brienner Straße 9
D-80333 München
Tel: +49 (89) 2 90 50 – 0
munich@zl-legal.de

Büro Berlin
Kurfürstendamm 54/55
D-10707 Berlin
Tel: +49 (39) 88 03 31 – 0
berlin@zl-legal.de

Büro Frankfurt am Main
Platz der Republik 6
D-60325 Frankfurt/Main
Tel: +49 (69) 5 89 99 58 – 0
frankfurt@zl-legal.de

Büro Wien
Esslinggasse 9
A-1010 Wien
Tel: +43 (1) 90 10 10
vienna@zl-legal.at