


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	BGH v. 21.09.2016 VIII ZR 188/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 93
		Norm:	§ 522 ZPO
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 93

Titelzeile**Nachweis eines Angehörigenmietvertrags zu Lasten des neuen Vermieters****Vorinstanz**

zu VIII ZR 188/15, LG Augsburg - 72 S 1005/14

zu VIII ZR 188/15, AG Augsburg

Leitsatz

An den gerichtlichen Nachweis eines Angehörigenmietvertrags zu Lasten des neuen Vermieters sind strenge Anforderungen zu stellen.

Das Problem Im Wege der Zwangsversteigerung wird das Eigentum an einem Hausgrundstück übertragen. Der Mieter, Sohn des ehemaligen und zwischenzeitlich verstorbenen Eigentümers, ist Rechtsanwalt. Der neue Eigentümer kündigt später das Mietverhältnis fristlos. Gegenüber der Räumungsklage beruft sich der Mieter auf einen schriftlichen Mietvertrag mit seinem Vater, der vor der Beschlagnahme mit u.a. folgenden Konditionen abgeschlossen worden sei: Kündigungsausschluss des Vermieters für die Dauer von zehn Jahren; Pauschalmiete von (nur) 450 €. Im Vertragstext wird dies mit dem Hinweis auf Eigenleistungen begründet, die Anfang der 90er Jahre i.H.v. 40.000 € erbracht worden seien. Der Mietvertrag liegt nur in Kopie vor. Das AG Augsburg hält den schriftlichen Mietvertrag für wirksam und weist die Räumungsklage ab. Das LG Augsburg weist die Berufung durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Der neue Eigentümer legt Revision ein.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH gibt der Revision statt und weist den Rechtsstreit an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurück. Dies begründet er mit einem Verfahrensfehler: Der Zurückweisungsbeschluss des Berufungsgerichts lasse nicht erkennen, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt habe; daher fehle es an der tatsächlichen Beurteilungsgrundlage.

Aufschlussreich sind die Hinweise des BGH für das neue Berufungsverfahren:

„Die – im Zuge von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in ein Familieneigenheim durchaus häufiger ... zu beobachtende – Konstellation, dass sich ein naher Verwandter des ehemaligen Eigentümers gegenüber dem Zwangsverwalter oder dem Ersteigerer auf einen Mietvertrag mit dem früheren Eigentümer beruft, der aufgrund seiner ungewöhnlichen Konditionen (Mietvorauszahlungen und/oder ungewöhnlich niedrige Miete, lebenslanges Wohnrecht oÄ) jegliche Erträge aus dem Grundstück zum Vorteil des Mieters auf Dauer oder zumindest für einen sehr langen Zeitraum ausschließt, legt den Verdacht kollusiven Verhaltens zum Nachteil der Gläubiger zumindest nahe. Zudem drängt sich in derartigen Fällen die Frage auf, ob ein – meist nur in Kopie vorgelegter – (angeblicher) Mietvertrag mit einem (inzwischen verstorbenen) früheren Eigentümer tatsächlich zu dem darin angegebenen Zeitpunkt und mithin vor der Beschlagnahme des Grundstücks abgeschlossen worden ist ...“

Solche ungewöhnlichen Konditionen seien auch im Streitfall zu konstatieren. Zudem habe der Mieter im Laufe des Gerichtsverfahrens widersprüchlich vorgetragen. Mit diesen Umständen müsse sich das Gericht eingehend auseinandersetzen, wenn es den – vom Mieter zu erbringenden – Nachweis eines vor der Beschlagnahme abgeschlossenen Mietvertrags mit einem nahen Angehörigen und früheren Eigentümer als erbracht ansehen wolle. Vereinbarungen, die dem Ziel einer Gläubigerbenachteiligung dienen, seien zudem an § 138 BGB zu messen.

Konsequenzen für die Praxis Solche Scheingeschäfte zugunsten von Angehörigen mögen menschlich zwar nachvollziehbar sein, juristisch sind sie aber konsequent zu ahnden. Dies gilt nicht nur in der Zwangsversteigerung, sondern bei jeglichen (behaupteten) Mietvorauszahlungen oder Baukostenvorschüssen im Rahmen eines Vermieterwechsels (vgl. *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemietrecht 2013, Baustein 169 Rz. 6 ff.; Baustein 191 Rz. 6). Dem Hinweis des BGH ist also beizupflichten.

Beraterhinweis Seit der Entscheidung BGH v. 18.9.2013 – VIII ZR 297/12, MietRB 2013, 349 f. = MDR 2013, 1335 f. – werden solche Angehörigenmietverträge höchstrichterlich strenger überprüft. Das zeigt auch die Parallelentscheidung BGH v. 21.9.2016 – VIII ZR 277/15, MietRB 2017, 2 f. = MDR 2016, 1373. Es handelt sich also inzwischen um eine gefestigte Rechtsprechung.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln