



Zur Beweiswürdigung zum Abschluss eines für den Erwerber in der Zwangsversteigerung nachteiligen Mietvertrages unter nahen Angehörigen

Zur Beweiswürdigung zum Abschluss eines für den Erwerber in der Zwangsversteigerung nachteiligen Mietvertrages unter nahen Angehörigen
Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit den Anforderungen an den Nachweis eines behaupteten Mietvertrages befasst, der dem Ersteigerer einer Wohnung von einem Angehörigen des ehemaligen Eigentümers entgegen gehalten wird. Die Kläger haben im Dezember 2009 eine Wohnung in Garmisch-Partenkirchen in der Zwangsversteigerung erworben und verlangen von der Beklagten Herausgabe sowie Zahlung von Nutzungsentschädigung. Die Beklagte behauptet, sie habe im Jahre 2003 mit ihrem Vater und ihrem Bruder als den damaligen Eigentümern der Wohnung einen Mietvertrag abgeschlossen, mit dem ihr gegen Übernahme der Betriebskosten und einer eventuellen Pflege des Vaters ein lebenslanges Nutzungsrecht eingeräumt worden sei. Zum Beleg hat sie im Prozess eine Kopie des angeblichen Mietvertrages vorgelegt. Mit Schreiben vom 14. Januar 2010 forderten die Kläger die Beklagte auf, ab 19. Dezember 2009 eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 864 € sowie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 136 € monatlich zu zahlen. Bis Juni 2010 leistete die Beklagte keinerlei Zahlungen. Die Kläger kündigten das von ihnen als Scheingeschäft angesehene Mietverhältnis vorsorglich wegen Zahlungsverzugs fristlos. Die Beklagte glich in der Folgezeit lediglich die bis Ende Juni 2011 geforderten Betriebskosten aus. Die Kläger haben Räumung der Wohnung sowie Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe von 17.477 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage nach Einholung eines Schriftsachverständigengutachtens abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Zwar habe sich das Amtsgericht nicht mit der Behauptung der Kläger auseinandergesetzt, die vorgelegte Urkunde sei lediglich "nachgeschoben" und erst nach dem Tod des Vaters erstellt. Auch sei es auffällig, dass die Beklagte trotz der Aufforderung durch die Kläger nicht habe erklären können, wann, wo und unter welchen Umständen die Kopie des Nutzungsvertrags erstellt worden sei. Letztlich komme es darauf aber nicht an, weil der als Zeuge vernommene Bruder der Beklagten jedenfalls einen mündlichen Vertragsschluss bestätigt habe. Da die Kläger mit dem Erwerb der Wohnung in diesen Vertrag eingetreten seien, schulde die Beklagte abgesehen von der Übernahme der Betriebskosten keine Nutzungsentschädigung. Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Feststellungen des Berufungsgericht zu dem Zustandekommen und dem Inhalt eines mündlichen Mietvertrages von Rechtsfehlern beeinflusst sind, weil es die Widersprüche zwischen den Angaben des Zeugen und den aus der Vertragskopie ersichtlichen Bestimmungen des Mietvertrags außer Acht gelassen hat. Zudem hätte sich das Berufungsgericht auch bei der Frage, ob ein mündlicher Vertrag abgeschlossen wurde, mit dem Vorbringen der Kläger auseinandersetzen müssen, der Mietvertrag sei von der Beklagten nur fingiert worden, um sich oder der Familie den Besitz der Wohnung ungeachtet der Zwangsversteigerung weiter zu erhalten. Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil daher aufgehoben und den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen. Urteil vom 18. September 2013 - VIII ZR 297/12 - AG Garmisch-Partenkirchen vom 29. September 2011 - 5 C 366/10 - LG München II vom 14. August 2012 - 12 S 4978/11
Bundesgerichtshof BGH
Herrenstraße 45 a
76125 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: (0721) 159-0
Telefax: (0721) 159-2512
Mail: pressestelle@bgh.bund.de
URL: <http://www.bundesgerichtshof.de/>


Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet. Der Bundesgerichtshof ist bis auf wenige Ausnahmen ein Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe. Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.