

Klausur Nr. 1674 Zivilrecht (Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 30. Juli 2025 erscheint Herr Volker Vickel in der Kanzlei von Rechtsanwältin Franziska Ritsch in Nürnberg und erklärt Folgendes:

„Frau Rechtsanwältin, ich habe gelesen, dass Sie sich auf Miet- und Immobilienrecht spezialisiert haben, und genau da habe ich derzeit einige Probleme. Ich habe mir im Laufe der Jahre einige Immobilien als Altersversorgung angeschafft, teilweise auch geerbt, und lebe neben meiner Rente derzeit überwiegend von den Mieteinnahmen.

Zunächst einmal geht es um einen Streit mit meinem Mieter Karl Wehr-Uhland. Der drangsaliert mich ständig mit Beschwerden über irgendwelche Lächerlichkeiten. Insbesondere seine Ruhe ist ihm heilig. Bei einem wichtigen Fußball-Ereignis ist der fast ausgerastet, da hat er doch von mir glatt verlangt, ich solle feiernde südländische Fans auf der Straße vor dem Haus verschwinden lassen. Und über seine Nachbarn regt er sich auch ständig auf und fordert mich regelmäßig auf, dem einen dies und dem anderen jenes zu untersagen.

Jetzt hat er erstmals seine Drohungen umgesetzt und tatsächlich die Miete gekürzt. Hintergrund ist ein angeblicher Feuchtigkeitsschaden in seinem Badezimmer, aufgrund dessen es fast zwei Monate unzumutbar gewesen sei, sich länger im Bad aufzuhalten. Deswegen hatte er vor einiger Zeit schon einmal angerufen. Auch seien dann Kakerlaken aufgetaucht. Die hat er sich wohl in der Zoohandlung gekauft! Inzwischen sei alles abgetrocknet und jetzt gehe es wieder. Von den Kakerlaken ist keine Rede mehr, seitdem ich angekündigt hatte, ich würde jemanden mit einer chemischen Keule vorschicken. Von der Monatsmiete von 900 € kalt hat er jedenfalls zweimal, nämlich im April 2025 und Mai 2025 je 300 € abgezogen.

Ich möchte nun ein Zeichen setzen und möglichst schnell meine Mietforderung durchsetzen. Vielleicht hilft Ihnen dabei die Mietvertragsurkunde, die ich Ihnen mitgebracht habe. Vielleicht kann man dem Kerl den Zahn ziehen und ihn künftig davon abhalten, mit vorgeschobenen Gründen die Miete zu kürzen, wenn man ihm mal den Gerichtsvollzieher auf den Hals hetzt oder Ähnliches.

Abgesehen davon, dass ich weiß, dass dafür regelmäßig höhere Mietrückstände nötig sind: Gleich hinaus kündigen möchte ich ihn dann auch nicht. Die Wohnung liegt in einer nicht besonders attraktiven Gegend, und es wäre zweifelhaft, ob ich bei einer Neuvermietung wieder einen so hohen Betrag erzielen könnte.

Meine Bitte an Sie geht nun dahin zu prüfen, ob es Möglichkeiten gibt, wie ich möglichst schnell diese Geldforderung durchsetzen könnte. Mir wurde erzählt, dass es im deutschen Recht einige Sonderverfahren gebe, bei der man schneller die Voraussetzungen für eine Zwangsvollstreckung schaffen könne. Ich solle es mal mit einstweiligem Rechtsschutz versuchen lassen, hat mir ein Kumpel geraten.“

Rechtsanwältin Ritsch und Herr Vickel diskutieren die materiell-rechtliche Situation. Herr Vickel erklärt dann Folgendes: „Ich bin mir bewusst, dass eine Minderung nicht ganz ausgeschlossen werden könnte, wenn der Mieter seine Behauptungen beweisen könnte, aber das ist doch ohnehin alles erfunden. Ich bin bereit, dieses Risiko einzugehen, darauf lassen wir es ankommen.“

Nach Diskussion der gegebenenfalls zusätzlich in Betracht kommenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs bezüglich des Mieters Wehr-Uhland erklärt Herr Vickel auf Nachfrage Folgendes:

„Nein, dass Herr Wehr-Uhland demnächst insolvent werden bzw. sich ins Ausland absetzen könnte oder Ähnliches, befürchte ich eigentlich nicht. Jedenfalls könnte ich nichts Konkretes zu einer derartigen Gefahr vorbringen oder gar unter Beweis stellen. Und mir selbst geht es finanziell eigentlich auch recht gut, in einer Notlage bin ich keinesfalls.“

Herr Vickel fährt fort:

„Eine ganz andere Sache betrifft eine Wohnung, deren Neuvermietung jetzt ansteht. Die habe ich teilweise mit Kredit finanziert, und weil die Bank nicht danach fragt, wo ich meine Zahlungen für das Darlehen herbekomme, möchte ich selbst auch finanziell einigermaßen Planungssicherheit haben.“

Ich habe vor Jahren aus einem Mustervertrag eines Bekannten für eine Gewerbeimmobilie auf dessen Rat hin eine Klausel übernommen, in der der Mietvertrag auf einige Jahre fest befristet wurde. Mein Kumpel sagte nämlich, sein Anwalt habe ihm mitgeteilt, dass auch die Mieter befristete Verträge nicht ohne wichtigen Grund kündigen können. Also habe ich das auch so gemacht, und bislang hatte ich damit nie Ärger. Nun hat aber ein anderer Bekannter, der auch Wohnungen vermietet, aber gemeint, dass mein Vorgehen bei Wohnungen nicht zulässig sei.

Aber es muss doch irgendwie möglich sein, da einigermaßen Planungssicherheit zu bekommen. Ich habe keine Lust, jetzt einen neuen Mieter reinzulassen, und nächstes Jahr schon wieder einen zu suchen. Zumindest drei oder vier Jahre sollten es schon sein. Wenn er dann beruflich weit weg versetzt wird, wird man ihn schon aus dem Vertrag zu entlassen haben, das sehe ich ja ein. Ich will aber nicht, dass der Mieter eine angeblich schönere oder etwas billigere Wohnung findet und dann bei mir mit den kurzen gesetzlichen Fristen einfach aussteigt.

Ich habe derzeit einen Mieter in Aussicht der – zumindest jetzt – Verständnis äußert für dieses Ansinnen und den Vertrag auch mit der Befristung so unterschreiben würde. Ich möchte aber auf Nummer sicher gehen, dass er es sich nicht später anders überlegt und dann doch wieder kurzfristig kündigen kann.“

Nach kurzer Diskussion und einigen Hinweisen der Rechtsanwältin erklärt Herr Vickel noch Folgendes:

„Nein, die Vereinbarung einer solchen Staffelmiete möchte ich nicht. Unabhängig davon, ob ich die beim Vertragsschluss überhaupt durchsetzen kann, halte ich das jedenfalls selbst nicht für eine geeignete Regelung. Von den üblichen, mir inzwischen bekannten Möglichkeiten, bei längerer Vertragslaufzeit später durch Vergleichsmieten

u.a. Mieterhöhungen durchzusetzen, abgesehen, sollte ein fester monatlicher Betrag an Kaltmiete gelten.“

Nach kurzer Diskussion und einigen rechtlichen Erläuterungen seitens der Anwältin einigen sich Herr Vickel und Rechtsanwältin Ritsch darauf, dass die Pläne der Verwendung einer entsprechenden Regelung durch den Mandanten es als möglich erscheinen lassen, dass diese vor Gericht als eine Allgemeine Geschäftsbedingung angesehen wird. Herr Vickel erteilt daher den Auftrag, auch dies bei der rechtlichen Prüfung mit zu berücksichtigen.

Daraufhin schildert Herr Vickel eine weitere zu regelnde Angelegenheit:

„Weiterhin möchte ich einige Fragen geklärt haben, die sich mir im Zusammenhang mit der geplanten Übertragung einer vermieteten Immobilie an eines meiner Kinder, nämlich meinen derzeit noch nicht volljährigen Sohn Sigurd Vickel stellen. Sein Geburtsdatum ist der 20. Dezember 2008.

Praktisch als vorweggenommene Erbfolge möchte ich ihm ein Mietshaus in der Goethestraße übertragen. Es handelt sich um einen Bau aus den frühen 90er Jahren, der glücklicherweise voll vermietet ist. Das Haus hat vier Wohnungen, die unbefristet vermietet sind, und zusätzlich Ladenräume im Erdgeschoss mit ca. 100 qm. Über diese Ladenräume existiert ein Mietvertrag mit der Firma „Beierlorzer Spielzeug GmbH“, der befristet bis einschließlich Dezember 2029 abgeschlossen wurde.

Viel liegt mir nun auch daran, dass die Immobilie in der Familie bleibt und dass dies gewissermaßen die eiserne Reserve meines Sohnes für seine Zukunft und auch schon für seine Altersversorgung sein wird. Er soll das Grundstück in jedem Fall behalten und nicht für irgendwelche teuren Autos, Urlaubsreisen o.ä. verzocken.

Wissen Sie, ich habe einen Freund, der hat seinen über Jahrzehnte aufgebauten Gärtnereibetrieb an seinen Sohn übertragen, weil er ihn als seinen Betriebsnachfolger wollte, und hat dabei eine sehr einseitige Verteilung der vorweggenommenen Erbfolge zu Lasten seiner Tochter vorgenommen. Aber statt die Gärtnerei fleißig und betriebswirtschaftlich vernünftig zu führen, hat der Sohn einen großen Teil der Immobilien an einen Supermarkt verscherbelt und verbrachte seine Zeit überwiegend mit Porsche fahren, Golf spielen und Sportflugzeug steuern. Mein Freund ist daran völlig verzweifelt und nun ein gebrochener Mann.

So etwas darf bei mir keinesfalls passieren. Wenn Sigurd das Grundstück versilbern will, um auf großem Fuß zu leben, dann möchte ich, dass das Grundstück wieder an mich zurückfällt. Das muss nicht automatisch im Verkaufsfall geschehen. Im Gegenteil. Es mag ja sein, dass mir Sigurd plausible Gründe nennen kann, die ich einsehe. Deswegen sollte es so sein, dass ich ein Entscheidungsrecht bekomme, dessen Ausübung in meiner Hand liegt. Es müsste auch allein in meiner Hand liegen, ob ich die Immobilie ohne irgendeine Zahlung zurückbekomme oder ob ich dann freiwillig als eine Art Kompromiss irgendeinen Betrag an Sigurd zahle, damit er trotz dieser Verfehlung etwas zum Leben hat. Unter diesen Umständen müsste er aber auch schon schön blöd sein, wenn er die Regeln nicht einhält.

Ich stelle mir aber vor allem die Frage, ob ich im Falle des Falles schnell genug wäre, um einen Vertragsschluss mit Dritten zu verhindern. Und hat ein Vertrag, den ich über solche Fragen mit Sigurd schließe, anderen Leuten gegenüber irgendeine Wirkung?

Wie ist das, wenn Sigurd Schulden macht und dazu die Immobilie als Sicherheit etwa mit einer Grundschuld einsetzt? Müsste ich dann bei der Rückgewähr der Immobilie im Fall des Eintritts der oben beschriebenen Situation auch diese Grundschuld hinnehmen oder nicht? Im letztgenannten Fall kann ich mir gut vorstellen, dass den meisten Banken eine solche Kreditsicherheit nicht gut genug wäre und sie deswegen gleich die Finger davon lassen. Das wäre dann aus meiner Sicht natürlich optimal.

In jedem Fall soll die Regelung auch über meinen Tod hinaus zu Gunsten meines bzw. meiner künftigen Erben gelten.

Eine entsprechende Regelung des Erbrechts brauchen sie aber jetzt nicht vorzunehmen. Da gibt es erst noch so viele Details zu klären, dass wir dazu zu gegebener Zeit einen eigenständigen Termin machen müssten. Ob und inwieweit ich Sigurd dann z.B. trotz der umfassenden vorweggenommenen Erbfolge zusätzlich zum Erben machen werde, muss ich noch durchdenken.

Neben dieser Rückgewährmöglichkeit möchte ich noch eine zweite geregelt haben, wenn das möglich ist. Ich habe es in meinem Bekanntenkreis schon erlebt, dass Kinder sich völlig mit ihren Eltern überworfen haben. Ich kenne einen Fall, da wurden ständig Anträge auf Anordnung einer sog. Betreuung gestellt, weil der Alte angeblich nicht mehr ganz gescheit im Kopfe sei. In Wirklichkeit war erkennbar, dass es dem verzo-genen Söhnchen nur darum ging, vorzeitig den Zugriff auf das Vermögen des Vaters zu bekommen, um einer etwaigen Enterbung zuvorzukommen bzw. nicht auf das berühmte Fell des Bären warten zu müssen, bis dieser erlegt ist.

Sollte mein Sohn sich jemals so gravierend daneben benehmen, möchte ich auch die Möglichkeit haben, mir das Grundstück zurückzuholen, und das müsste dann möglichst auch die schon beschriebene Wirkung gegenüber Dritten, etwa Grundschuldinhabern u.a., haben.

Ich habe mir im Übrigen überlegt, ob es Sinn macht, Rückgewähransprüche auch für den Fall zu regeln, dass mein Sohn irgendwelche größeren Verbindlichkeiten eingetht und durch diese zahlungsunfähig wird bzw. dass in das Grundstück eine Zwangsvollstreckung betrieben wird. Ich bin aber zu der Überzeugung gekommen, dass ich so weit doch nicht gehen möchte. Ich hoffe, dass die vorhin beschriebenen Regelungsziele machbar sind und verhindern, dass mein Sohn die Immobilie grundlos weggibt bzw. mir gegenüber völlig unverschämt wird. Ich kann bzw. möchte meinen Sohn aber nicht vor jedem Lebensrisiko absichern, und vor allem wäre auch nicht viel gewonnen damit, wenn ich auch in solchen Fällen das Grundstück zurückverlangen würde: In einem solchen Fall wären die Schulden ja schon da, und ich würde seine Probleme durch eine Rückforderung ohnehin nur noch weiter vergrößern. Daher brauchen Sie außer den beiden angesprochenen Ansätzen für eine Rückforderung keine weiteren zu bedenken oder gar regeln.

Dass die Übertragung unter Einschaltung des Grundbuchamtes und des Notars erfolgen muss, ist mir bekannt.

Mich interessiert nun, ob es ausreicht, dass meine Ehefrau und ich die Übertragung auf unseren Sohn für gutheißen. Sollte es ein Problem sein, dass ich selbst als Vater auch der Veräußerer bin, bleibt immer noch meine Frau, die seine Mutter ist und deswegen doch auch gewisse Entscheidungsrechte haben wird. Eigentlich hat mein Sohn nur Vorteile aus dem Erwerb, denn die Mietverträge laufen sehr gut, die Miete geht pünktlich ein, und es sieht nicht danach aus, als ob sich daran bald etwas ändern würde. Nicht einmal eine Grundschuld ist auf dem Grundstück mehr eingetragen!“

Hinsichtlich etwaiger Rückgewähransprüche bezüglich dieser Immobilienzuwendung an seinen Sohn Sigurd erklärt Herr Vickel nach einigen erläuternden Hinweisen noch Folgendes:

„Nein, die Detailvoraussetzungen dieses Rückgewähranspruchs mit vielen Fallgruppen solcher die Rückgabepflicht auslösender schwerer Pflichtverletzungen genau zu regeln, halte ich für wenig glücklich.

Es ist doch viel zu vielschichtig, was da alles passieren könnte. Es ist schon richtig, dass es mir nur um ganz krasse Fälle geht, ähnlich dem geschilderten mit den dauernden Betreuungsanträgen, körperlichen Misshandlungen oder Ähnliches. Selbst wenn es juristisch möglich wäre, macht es wohl wenig Sinn, seine Kinder zum täglichen Hausbesuch zu zwingen. Aber selbst diese krassen Fälle aufzulisten, halte ich für bedenklich: Irgendetwas übersieht man dann doch wieder, und dann folgert bestimmt jemand, dass sich in diesem Fall – sollte er eintreten – kein Rückgewährrecht ergebe, weil ja sonst alles so genau geregelt ist. Vor allem könnte das meinen Sohn, wenn er mal auf Abwege geraten würde, am Ende noch zu irgendwelchen Unverschämtheiten nach dem Motto „was nicht verboten ist, ist erlaubt“ verleiten.

Wenn das irgendwie so ganz allgemein und losgelöst vom Einzelfall geregelt werden könnte, etwa unter dem Sammelbegriff grober Undankbarkeit oder Ähnliches, wäre mir das schon lieber.“

Herr Vickel übergibt Rechtsanwältin Franziska Ritsch noch einige Anlagen (dazu im Folgenden) und vereinbart einen erneuten Beratungstermin, bis zu dem hin ein Gutachten über seine Fragen erstellt werden solle.

Anlage 1:

Mietvertragsurkunde zwischen Herrn Volker Vickel und Herrn Karl Wehr-Uhland vom 28. April 2021 über die Wohnung Nummer 2, erster Stock, links, in der Mozartstraße 33, 90491 Nürnberg.

Der Vertrag wurde mit Wirkung ab 1. Juni 2021 auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Urkunde weist u.a. eine Vereinbarung über die Zahlung von 900 € Kaltmiete monatlich im Voraus aus.

Anlage 2:

Kontoauszüge des Mandanten. Aus diesen ergibt sich in den Monaten April 2025 und Mai 2025 nur ein Eingang einer Mietzahlung des Herrn Wehr-Uhland über jeweils 400 €

Anlage 3:

Urkunde über einen gewerblichen Mietvertrag des Volker Vickel mit der Firma „Beierlorzer Spielzeug GmbH“ über Räume in 90409 Nürnberg, Goethestraße 33c.

Der Mietvertrag ist beginnend am 1. Januar 2020 befristet auf 10 Jahre, also bis 31. Dezember 2029 abgeschlossen.

Anlage 4:

Aktueller Grundbuchauszug bezüglich der Immobilie in 90409 Nürnberg, Goethestraße 33c (Flurnummer 8888/2).

Herr Volker Vickel ist als Alleineigentümer ausgewiesen. Dingliche Belastungen sind, von einem Kanaldurchleitungsrecht der Gemeinde abgesehen, keine eingetragen.

Vermerk für die Bearbeitung:

Das erbetene Gutachten zu den Fragen des Mandanten ist zu fertigen!

In Teil 1 (Mietstreitigkeit mit Karl Wehr-Uhland) sind keine materiellrechtlichen Ausführungen vorzunehmen, sondern nur die prozessualen Möglichkeiten zu prüfen. Ein Mandantenschreiben ist nicht zu fertigen. Eine Ausformulierung geeigneter Regelungen braucht ebenfalls nicht vorgenommen zu werden.

Steuerrechtliche Fragen sind außer Betracht zu lassen. Soweit es darauf ankommt, kann unterstellt werden, dass der Mandant nicht die Voraussetzungen einer unternehmerischen Tätigkeit (§ 14 BGB) erfüllt.

Bei der ersten Frage (Fall Karl Wehr-Uhland) sind die Mietnebenkosten völlig außer Betracht zu lassen.