

IMMOBILIENERBE (TEIL 1)

Die Stiftung als Erbin einer Immobilie

von RAin Kornelia Reinke, Bonn, www.schiffer.de

| Seit Jahren liest man davon, dass auf Deutschland eine Erbschaftswelle zurollt. Da ist es nicht verwunderlich, wenn Erbschaften für Stiftungen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Motive, eine Stiftung als Erben einzusetzen, sind vielfältig. Neben persönlichen Gründen spielen auch Kinderlosigkeit oder das Fehlen anderer naher Verwandter eine Rolle. |

1. Überblick

Die Schlagzeile der „Frankfurter Allgemeinen“ am 1.9.17 lautete: „Geldsegen aus Amerika: Seniorin will 22 Millionen Dollar an den Kölner Zoo vererben“. Dahinter steht die Geschichte einer 93 Jahre alten Dame aus Köln, die nach Amerika auswanderte und kinderlos blieb. Damit der Zoo in den Genuss des Erbes kommt, wurde eine Stiftung gegründet, aus der dann dem Kölner Zoo Mittel zur Verfügung gestellt werden. Aber auch bereits bestehende Stiftungen können von einem Erblasser im Rahmen der Testierfreiheit bedacht werden. So kann der Erblasser eine Stiftung als Erbin oder als Vermächtnisnehmerin einsetzen.

Für die Stiftung als Erbin – auch die gemeinnützige – existiert kein Sondererbrecht. Auch sie muss das Pflichtteilsrecht §§ 2303 ff. BGB und das Erbschaftsteuerrecht beachten. Zudem kann nicht jede Stiftung als Erbin eingesetzt werden kann. Wer als Erbe eingesetzt werden kann, regelt § 1923 BGB. Danach ist eine natürliche Person erbfähig, die zur Zeit des Erbfalls lebt. Erbfähig sind neben natürlichen Personen auch juristische Personen, soweit sie zur Zeit des Erbfalls bestehen. Damit können unselbstständige Stiftungen nicht Erbin oder Vermächtnisnehmerin werden. Selbstständige Stiftungen sind erbfähig, sodass der Erblasser im Rahmen seiner Testierfreiheit Verfügungen zugunsten einer bestehenden Stiftung vornehmen oder eine neue Stiftung von Todes wegen errichten kann (§§ 83, 84 BGB).

Wird die Stiftung Erbin einer Immobilie, kann sie mit folgenden rechtlichen Fallgestaltungen in Berührung kommen:

ÜBERSICHT / Rechtliche Fragestellungen beim Erben einer Immobilie

- Die Immobilie ist **vermietet**: Welche Rechte und Pflichten hat die Stiftung gegenüber den Mietern?
- Die Immobilie ist mit einem **Nießbrauchsrecht**, einem **Wohnungsrecht** oder einem **Wohnrecht** belastet: Was bedeutet das für die Stiftung?
- Die Immobilie ist eine **Eigentumswohnung**: Welche Rechte und Pflichten ergeben sich daraus für die Stiftung bei Eintritt in die Eigentümergemeinschaft?
- Die Immobilie ist mit einem **Erbbauerecht** belastet: Was bedeutet das für die Stiftung?

Erbschaften als warmer Regen für Stiftungen

Nur die selbstständige Stiftung ist erbfähig

■ Beispiel

Die Stiftung X hat vom Erblasser Y folgende Immobilien geerbt:

- Mehrparteienhaus mit drei Mieteinheiten,
- eine Eigentumswohnung, in der die Schwester des Erblassers lebt, die ein Nießbrauchsrecht hat, das auch im Grundbuch eingetragen ist,
- eine leer stehende Immobilie, die mit einem Erbbaurecht belastet ist, wobei der Erbbaupertrag in fünf Jahren ausläuft.

Welche Rechte und Pflichten trifft nun die Stiftung bei den geerbten Immobilien?

2. Die vermietete Immobilie – das Mehrparteienhaus

Mit Eintritt des Erbfalls wird die Stiftung Vermieter (§ 1922 BGB) und tritt in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Sie muss sich also zunächst darum kümmern, alle Mietverträge zu erhalten sowie weitere notwendige Unterlagen, wie sie etwa für eine Nebenkostenabrechnung relevant sind.

Die Stiftung muss sich den Mietern als neuer Vermieter zu erkennen geben und die Mietzahlungen an sich fordern. Weiß der Mieter nichts vom Vermieterwechsel und zahlt er die Miete weiter auf das ihm bekannte Konto oder mangels neuer Angaben gar nicht, geht dies zulasten der Stiftung (BGH 7.9.05, VIII ZR 24/05, Abruf-Nr. 053332). Laut BGH kann der Mieter nach einem Eigentümerwechsel vorübergehend die Mietzahlungen zurückhalten, wenn er Name und Adresse des neuen Eigentümers nicht kennt. Die Miete muss erst gezahlt werden, wenn der neue Vermieter unter Bezeichnung seiner Rechtsstellung an den Mieter herantritt. Mieterhöhungen können von der Stiftung nur nach den mietrechtlichen Voraussetzungen verlangt werden.

Es gibt kein Sonderkündigungsrecht für Stiftungen. Will die Stiftung das Mietverhältnis kündigen, muss ein berechtigtes Interesse vorliegen (§ 573 Abs. 2 BGB). Dieses ist nachvollziehbar darzulegen. Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn:

- der Mieter seine Vertragspflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt,
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleidet. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Die Rechtsprechung neigt dazu, Kündigungen für den Vermieter zu erschweren. So wurde 2017 die Verwertungskündigung erheblich eingeschränkt.

Eintritt in bestehende Mietverhältnisse als Vermieter

Stiftung muss den Mietern den Vermieterwechsel anzeigen

Kündigung nur mit berechtigtem Interesse

■ BGH 27.9.17, VIII ZR 243/

Im Ausgangspunkt stellt der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des benachbarten Modehauses zwar eine von vernünftigen sowie nachvollziehbaren Erwägungen getragene und mithin angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden Grundstücks i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Allerdings ist eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzlichen (hohen) Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde.

Bei der Beurteilung dieser Frage haben die Gerichte aber stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentums-garantie geschützt ist. Vor diesem Hintergrund gewährt das Eigentum dem Vermieter keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht.

Auf der anderen Seite dürfen die dem Vermieter bei Fortbestand des Mietverhältnisses entstehenden Nachteile jedoch auch keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen. Insbesondere darf das Kündigungsrecht des Eigentümers bei einer Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht auf Fälle andernfalls drohenden Existenzverlusts reduziert werden.

Auch die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung wurden vom BGH (BGH 29.3.17, VIII ZR 45/16, Abruf-Nr. 194069) weiter eingeschränkt. Bisher hatte der BGH bei der Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 BGB entschieden, dass der berufliche oder geschäftliche Eigen-nutzungswunsch des Vermieters für die vermieteten Räume nicht geringer zu bewerten sei als ein Eigenbedarf zu Wohnzwecken.

Der BGH hält zwar grundsätzlich an seiner Rechtsprechung fest, dass eine Eigenbedarfskündigung auch ausgesprochen werden darf, wenn die Räume für die eigene berufliche oder geschäftliche Nutzung vorgesehen sind. Dies gilt aber nur, wenn der Vermieter ansonsten mit erheblichen Nachteilen rechnen müsste, ähnlich wie bei der Verwertungskündigung.

Auch im Hinblick auf Kautionsrückzahlungen tritt die Stiftung als Rechts-nachfolger in die Verpflichtung ein, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions-rückzahlung an den Mieter zurückzuzahlen, soweit keine berechtigten Ansprüche bestehen, die einen Abzug begründen und dies selbst dann, wenn die Stiftung die Kautions-rückzahlung vom Erblasser gar nicht erhalten hat, § 556a BGB.

3. Fazit

Die Stiftung als Erbin einer vermieteten Immobilie übernimmt gegenüber dem Mieter alle Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag. Sie rückt in die rechtliche Stellung des bisherigen Vermieters und hat somit grundsätzlich keine Möglichkeit, einen bestehenden Mietvertrag wegen des Erbfalls zu beenden.

Neue Recht-sprechung beim Betriebsbedarf

Vermieter muss erhebliche Nachteile darlegen

Kautionsrück-zahlungsanspruch richtet sich gegen die Stiftung

Eigentum verpflichtet, das gilt auch für Stiftungen als Vermieter