

Familie kauft Haus ...

... und kann es wegen besonderen Kündigungsschutzes für die Mieter nicht beziehen

Ein Ehepaar mit vier Kindern kaufte ein Einfamilienhaus, um es selbst zu bewohnen. Das vermietete Haus gehörte vorher einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, die mit ihren Mietern so genannte Dauermietverträge geschlossen hatte. Darin war ein besonderer Kündigungsschutz für die Mieter vereinbart ("Das Wohnungsbaunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen").

Was diese Klausel für Käufer bedeutete, behielt die Verkäuferin bei den Vertragsverhandlungen mit dem Ehepaar wohlweislich für sich. Die Käufer kündigten den Mietern wegen Eigenbedarfs - ohne Erfolg. Ihre Räumungsklage scheiterte. Daraufhin forderten sie vom Wohnungsbaunternehmen, den Kauf rückgängig zu machen: Sie könnten das Haus nicht beziehen, weil es unmöglich sei, das Mietverhältnis aufzulösen. Das Haus sei also für sie nutzlos.

Diesen Mangel hätten die Käufer beim Vertragsschluss verkannt, hielt ihnen das Oberlandesgericht (OLG) Zweibrücken zugute (4 W 113/07). Daher genehmigte das OLG Prozesskostenhilfe für eine Klage gegen die Wohnungsbaugesellschaft. Ein Rücktritt vom Kauf wäre ausgeschlossen, so das OLG, wenn die Käufer Bescheid gewusst hätten.

Doch das Ehepaar habe von der Verkäuferin nur erfahren, dass das Haus vermietet war. Über die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite des besonderen Kündigungsschutzes seien sich die Käufer nicht im Klaren gewesen. Das Risiko, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vertraglich so gut wie ausgeschlossen war, hätten sie falsch eingeschätzt. Darüber hätte das Wohnungsbaunternehmen die Käufer informieren müssen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/familie-kauft-haus>