

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 14 – 10.07.2018

### > Auch mündlich geschlossener Mietaufhebungsvertrag ist wirksam

**Amtsgericht München, Urteil vom 29.06.2018, Az.: 473 C 13483/17**

Ein Mieter muss sich an einen mündlich geschlossenen Vergleich über einen Auszugstermin halten, wenn der Vermieter den Vergleichsabschluss nachweisen kann.

Im zugrunde liegenden Fall begehrt die Klägerin von den beklagten Mietern die Herausgabe eines sieben Zimmer umfassenden Reihenhauses, das direkt neben dem früheren Arbeitsplatz liegt, um es dem Nachfolger der Beklagten als neue Dienstwohnung zur Verfügung zu stellen. Der Vertrag war auf das Bestehen des Dienstverhältnisses mit der Beklagten befristet. Ende April 2015 hatten die Parteien eine Besprechung, bei welcher die Beendigung des Mietverhältnisses diskutiert wurde. Die Klägerin wurde von zwei Zeugen vertreten. Zwischen den Parteien ist streitig, ob ein Mietaufhebungsvertrag mit endgültigem Auszugsdatum geschlossen worden ist. Die Zeugen der Klägerin schilderten, dass eine solche Vereinbarung per Handschlag geschlossen wurde. Die Zeugin der Beklagten gab an, dass sie sich an einen genau vereinbarten Auszugstermin nicht erinnern kann und eine schriftliche Bestätigung wenige Tage später nur im Glauben unterzeichnet wurde, dass es sich bloß um eine Empfangsbestätigung handele.

Das Amtsgericht München hat der Klage der Vermieterin auf Räumung stattgegeben und den Mieter eine dreimonatige Räumungsfrist eingeräumt. Nach Auffassung des Amtsgerichts waren die Zeugen der Klägerin glaubwürdig. Es stehe nach der Beweisaufnahme fest, dass die Parteien eine verbindliche Vereinbarung geschlossen haben, die alle wesentlichen Vertragspunkte enthalte. Die Beklagten sollten hiernach bis spätestens zum 31.05.2016 ausziehen und die Dienstwohnung geräumt übergeben. Für das Amtsgericht bestehen keine Zweifel an der Richtigkeit der Zeugenaussagen der Klägerin, dies vor allem deswegen, weil die Beklagten durch ihr Prozessverhalten dem Gericht gezeigt haben, dass sie eher die Realität verdrängen und eine für sie negative Tatsache nicht wahrhaben wollen.

**Fazit:** Ein mündlich geschlossener Mietaufhebungsvertrag ist wirksam. Es muss aber darauf geachtet werden, dass dies auch im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung sicher bewiesen werden kann. Schriftlich festgehaltene Vereinbarungen sind aber selbstverständlich vorzuziehen.

### > Keine Ablösezahlung bei Mietvertragsunterzeichnung durch einen Dritten

**Amtsgericht München, Urteil vom 12.12.2017, Az.: 414 C 11528/17**

Der Bezug einer Wohnung durch den Ablöseschuldner ist mit der Mietvertragsunterzeichnung durch eben diesen nicht gleichzusetzen.

Die Parteien schlossen einen Ablösevertrag. Dieser regelte, dass der Beklagte die Küchenmöbel, Spülmaschine und diverse Lampen gegen Zahlung einer Ablöse von EUR 3.000,00 von der Klägerin, also die Vormieterin, erwerben sollte. Der Ablösevertrag war aufschiebend bedingt durch das Zustandekommen eines Mietvertrags in Form der Mietvertragsunterzeichnung zwischen dem Erwerber und dem Eigentümer des Objekts. Der Beklagte teilte daraufhin der Klägerin mit, dass er an der Übernahme der Küche nicht mehr interessiert sei. Nachmieter wurde nicht der Beklagte, sondern seine Mutter. Der Beklagte bezog aber die Wohnung mit zwei anderen Personen. Die Klägerin vertritt deswegen die Auffassung, dass er das Ablösegeld aus der Vereinbarung schulde, da es nicht auf die formale Stellung als Mietvertragspartei, sondern die tatsächliche Stellung als Mieter ankomme.

Das Amtsgericht München folgte nicht der Auffassung der Klägerin. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Zahlung der Ablöse, da die im Vertrag genannte Bedingung nicht eingetreten sei. Aus dem Mietvertrag ginge hervor, dass nicht der Beklagte, sondern seine Mutter Mietvertragspartei sei. Aufgrund des klaren Wortlauts des Ablösevertrags, kann es nicht auf die tatsächliche

Mietereigenschaft ankommen, sondern auf diejenige Person, die aus dem Mietvertrag als Mieter hervorgeht, da der Ablösevertrag an die Unterzeichnung des Mietvertrages anknüpft. Der Beklagte sei auch schutzwürdig, weil er ein Interesse daran hat, die Küche nur abzulösen, wenn er auch die formale Stellung einer Mietvertragspartei hat.

**Fazit:** Ist ein Ablösevertrag aufschiebend bedingt auf die Unterzeichnung des Mietvertrags, so stellt der tatsächliche Bezug der Wohnung keinen Bedingungseintritt dar, sondern erst die Unterzeichnung des Mietvertrags.

#### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

#### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

#### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Immobilien-Streiflicht, 10.Juli 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.