

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Abgrenzungen Andienungspflicht von (Mieter-) Vorkaufsrecht

– KG, Urteil vom 18.04.2019 – 18 U 15/19

→ Fehlendes Einzugsprotokoll kann ein indirekter Nachweis für das Nichtvorliegen von Vorschäden sein

– LG Schweinfurt, Urteil vom 25.01.2019 – 22 S 48/18

→ Abgrenzungen Andienungspflicht von (Mieter-)Vorkaufsrecht

KG, Urteil vom 18.04.2019 – 18 U 15/19

Regelungen im Kaufvertrag dahingehend, dass der Erwerber im Verkaufsfalle die Wohnungen den Mietern „vorzugsweise“ anbieten soll, begründen kein Vorkaufsrecht.

Der Kläger schloss mit dem Beklagten im Jahr 1993 bzw. 1995 Erbbaurechtsverträge über drei in Berlin gelegene Wohnblöcke mit abgeschlossenem Kaufangebot, welches der Beklagte angenommen hatte. Im Erbbaurechtsvertrag ist geregelt, dass im Fall der Veräußerung des Kaufobjekts durch den Erwerber den Mietern das Recht zustehen soll, den Mietgegenstand „vorzugsweise“ zu erwerben. Die Wohnblöcke hatte der Beklagte an einen Dritten veräußert. Zwischenzeitlich hatte der Beklagte auch sämtlichen Mietern den Erwerb der Wohnungen (lediglich) angeboten. Das Landgericht hatte die einstweiligen Verfügungen zugunsten des Klägers aufgehoben, die dem Beklagten und dem Dritten die Vollziehung des Kaufvertrags untersagten.

Zu Recht, denn dem Kläger steht gegen den Beklagten kein Anspruch auf Geltendmachung von Forderungsrechten zu Gunsten der Mieter der Wohnungen zu. Die Regelung im Erbbaurechtsvertrag ist aufgrund der konkreten Ver-

einbarung hier dahingehend zu verstehen, dass der Beklagte (lediglich) eine Andienungspflicht zu Gunsten der jeweiligen Mieter übernommen hat. Dieser Vorrechtsvertrag beinhaltet in Abgrenzung zum Vorkaufsrecht die bloße Verpflichtung, die Sache dem Vertragspartner oder einem bestimmten Dritten anzubieten und diesem den Vorrang vor anderen Interessenten zu geben. Eine darüber hinausgehende Andienungspflicht dahingehend, einen Vertrag zu bestimmten Konditionen anbieten zu müssen, besteht nur, wenn der Inhalt des vom Beklagten zu machenden Angebots so bestimmt oder bestimmbar ist, dass das Gericht ohne eigenes Ermessen den ins Angebot aufzunehmenden wesentlichen Vertragsinhalt durch Urteil feststellen kann. Das ist bei der Vereinbarung „vorzugsweise anzubieten“ gerade nicht der Fall.

Fazit:

Die Andienungspflicht hat keine gesetzliche Regelung erfahren, deshalb sollte auf eine solche Vereinbarung verzichtet werden oder diese so hinreichend bestimmt getroffen werden, dass auch das Gericht damit umgehen kann.

→ Fehlendes Einzugsprotokoll kann ein indirekter Nachweis für das Nichtvorliegen von Vorschäden sein

LG Schweinfurt, Urteil vom 25.01.2019 –
22 S 48/18

Nach einem Urteil des LG Schweinfurt soll ein fehlendes Einzugsprotokoll der indirekte Nachweis dafür sein, dass Vorschäden am Mietobjekt nicht vorlagen. Dies alles konnte das Gericht aus der Lebenserfahrung des Mieters schließen.

In dem zugrunde liegenden Fall fordert der Vermieter Schadensersatz für vom Mieter verursachte Kratzspuren am Parkett der Mietwohnung, den er auf einen Kostenvoranschlag für die Reparatur stützt. Der Mieter behauptet einen Vorschaden. Auch sei ein Abzug „neu für alt“ nicht vorgenommen und ein Einzugsprotokoll nicht gefertigt worden.

Der Klage des Vermieters wurde Großteils stattgegeben. Im Rahmen einer Zeugeneinvernahme konnte die Behauptung eines Vorschadens nicht geklärt werden. Das Gericht ging dennoch von einer Verursachung durch den Mieter aus. Begründet wurde dies damit, dass der Mieter nach dem Eindruck, den das Gericht von ihm im Rahmen der Güteverhandlung gewinnen konnte, so „lebenserfahren“ sei, dass er im Falle eines Vorschadens bei der Anmietung die Aufnahme in

ein Protokoll verlangt hätte. Aus der Tatsache, dass ein Einzugsprotokoll nicht gefertigt wurde, schließt das Gericht sodann auf die Verursachung während der Mietzeit. Äußerst umstritten erscheint die Ansicht des Gerichts, dass ein fehlendes Einzugsprotokoll der indirekte Nachweis dafür sei, dass ein Vorschaden nicht vorhanden war. Als Begründung für diese Auffassung war für das Landgericht Schweinfurt die Lebenserfahrung des Mieters maßgeblich, der zur Sache jedoch nicht einmal informatorisch angehört wurde.

Fazit:

Zwar ist dieses Urteil eine Einzelfallentscheidung und dürfte auf andere Verfahren nicht bedenkenlos übertragen werden. Für die Praxis bedeutet dieses Urteil aber auf Mieterseite in Zukunft erhöhte Sorgfalt bei der Anfertigung eines Einzugsprotokolls, um zukünftige Schadensersatzansprüche des Vermieters abzuwenden.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 17. September 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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.