



Pressemitteilung 49 / 22.06.2018

Doch keine Ablöse

Die Bedingung, nach der eine vereinbarte Ablösezahlung nur im Fall der Mietvertragsunterzeichnung fällig werden soll, ist nicht erfüllt, wenn der Ablöseschuldner die Wohnung zwar bezieht, aber ein Dritter den Mietvertrag geschlossen hat.

Das Amtsgericht München wies mit Urteil vom 12.12.2017 die Klage auf Zahlung einer für Küchenmöbel und Spülmaschine nebst diversen Lampen vereinbarten Ablöse von 3000 € ab.

Die Klägerin war bis 31. Mai 2017 Mieterin einer Wohnung in der Maxvorstadt München. Die Parteien schlossen einen Ablösevertrag, wonach der Beklagte, Geschäftsführer eines Unternehmens, die Gegenstände gegen Zahlung eines Abstandes von 3000 € von der Klägerin erwerben soll. Der vorgenannte Vertrag enthält folgende Regelung:

"Diese Vereinbarung ist aufschiebend bedingt durch ein Zustandekommen eines Mietverhältnisses für das obengenannte Objekt in Form der Mietvertragsunterzeichnung zwischen dem Erwerber und dem Eigentümer oder dessen Vertreter des Objekts."

Am 4.6.2017 schrieb der Beklagte an die Klägerin dass er nicht mehr an der Übernahme der Küche interessiert sei. 500 € sei er jedoch bereit zu zahlen. Nachmieter der Klägerin wurde nicht der Beklagte, sondern seine Mutter. Derzeit bewohnt der Beklagte mit zwei weiteren Personen die vorgenannte Wohnung.

Die Klägerin meint, dass der Beklagte zur Zahlung des Kaufpreises aus der Vereinbarung verpflichtet sei, da er die Nutzung der Wohnung erhalten habe. Auf seine formale Stellung als Mieter käme es nicht an. Die Klägerin habe für die Küche 1400 € zuzüglich 400 € für den Geschirrspüler sowie weitere 400 € für Anlieferung und den Einbau bezahlt. Die Küche sei fast neuwertig. Die vorgenannten Gegenständen sowie die übernommenen weiteren Lampen hätten einen Wert von 3000 € gehabt. Jedenfalls läge kein Wucher vor.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Der Beklagte hält daran fest, dass die vereinbarte Bedingung nicht eingetreten sei. Im Ergebnis habe die Klägerin rechtswidrig eine verdeckte Provision für die Weitergabe ihrer Adresse an den Vermieter haben wollen. Der vereinbarte Kaufpreis stünde in auffälligem Missverhältnis zum Wert der Gegenstände. Über Alter und Wert der Gegenstände habe die Klägerin getäuscht.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Beklagten Recht.

„Zu Recht hat der Beklagte vorgetragen, dass die im Vertrag genannte Bedingung nicht eingetreten ist. Ausweislich des vorgelegten Mietvertrags (...) ist der Beklagte nicht Mieter der von der Klägerin ehemals bewohnten Wohnung (...) in München geworden und hat auch nicht den Mietvertrag mitunterzeichnet. Mieterin ist demgegenüber die Mutter des Beklagten. (...) Die (...) vorgenommene Auslegung des Ablösevertrags (...) ergab nicht den Nachweis der von der Klageseite aufgestellten Behauptung, wonach es – entgegen dem klaren Wortlaut - nicht auf die formale Mietvertragsunterzeichnung des Beklagten als Erwerber der Gegenstände ankommen sollte. Für das Gericht ist es auch nachvollziehbar, dass der Beklagte Gegenstände aus der ehemaligen Wohnung der Klägerin nur erwerben wollte, wenn er auch die formale Position eines Vertragspartners betreffend einen Mietvertrag innehat. Es kommt daher für die Frage des Entstehens eines Kaufpreisanspruches (...) nicht lediglich darauf an, dass der Beklagte sich in der Wohnung aufhält und diese faktisch nutzt.

Es gibt auch keinen Sachvortrag der Klägerin dahingehend, dass der Beklagte (...) den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben verhindert hat. Auf die weiteren Fragen nach einer verdeckten Provision, der Anfechtung der Ablösevereinbarung (...) sowie die Frage nach dem Wert der abgelösten Gegenstände kommt es daher aus Rechtsgründen nicht mehr an.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.12.2017

Aktenzeichen 414 C 11528/17

Das Urteil ist nach die Berufung der Klägerin zurückweisendem Beschluss vom 04.06.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst