

Zusatzkurs Anwalt Intensiv

Klausur Nr. 351

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 6. Juli 2026 erscheint Frau Vera Vilber aus Nürnberg in der Kanzlei der Rechtsanwältin Lara Lange in Nürnberg wendet sich mit folgendem Anliegen an sie:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Beratung. Ich habe vor Jahren von meiner verstorbenen Mutter ein Mietshaus hier in Nürnberg übertragen bekommen. Dieses Haus hat sieben Wohnungen, die derzeit alle vermietet sind. Meine Mutter hatte das Haus im Jahre 2012 in Wohnungseigentum, also in sieben Eigentumswohnungen, aufteilen lassen, was damals auch ins Grundbuch eingetragen wurde.

Mit notariell beurkundetem Schenkungsvertrag vom 8. Oktober 2016 hat mir meine Mutter dieses Haus überlassen. Mit der Begründung, ihre Altersversorgung sicherzustellen, hat sie sich dabei aber lebenslang einen sog. Nießbrauch – was auch immer das genau ist – daran vorbehalten. Meine Mutter starb am 19. März 2021. Erst seitdem werde ich von der für die Hausverwaltung beauftragten GmbH als Vermieterin behandelt.

Nun geht es um Folgendes: Ich habe ein interessantes Angebot, diese Immobilie zu veräußern. Die Firma Hagfag-GmbH ist an mich herangetreten und möchte alle Wohnungen auf einmal kaufen. Das wäre für mich, v.a. auch im Zusammenspiel mit dem ganzen Abwicklungsservice, der mir da geboten wird, im Vergleich zu der Veräußerung der Wohnungen im Einzelnen natürlich eine ziemlich stressfreie Veräußerung und ein dicker Batzen Geld auf einmal.

Dafür bietet die Hagfag-GmbH allerdings einen Preis, der rund 10 % unter dem kürzlich von einem Gutachter geschätzten Wert liegt, den man nach Ansicht des Gutachters im Falle der geschickten Veräußerung der einzelnen Wohnungen erzielen könnte. Mit einem solchen Preisnachlass wäre ich aber u.U. einverstanden, da ich mein Geld wohl viel schneller bekomme und viel weniger Stress mit der Veräußerung habe. Voraussetzung ist aber, dass ich wirklich risikolos alle Wohnungen auf einmal los wäre und insbesondere keine Ansprüche der einzelnen Mieter gegen mich bestünden. Und da habe ich jetzt ein paar Befürchtungen. Ich habe nämlich von Bekannten schon gehört, dass es Prozesse gegeben haben soll, bei denen Mieter die Übereignung der Wohnung an sich oder – wenn das nicht mehr möglich war – eine große Summe an Schadensersatz vom Vermieter verlangen konnten.

Herr Matschmeyer, der Geschäftsführer der Hagfag-GmbH, versicherte mündlich mehrfach, dass keinerlei Risiken gegeben seien, v.a. keine Rechte der Mieter. Er sprach ein sog. Vorkaufsrecht an, doch seien solche in meinem Fall nicht gegeben. Dazu hätten die Mietverträge zwischen mir und den Mietern bereits vor der 2012 erfolgten Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen bestehen müssen, wohingegen ich erst im Jahr 2021 im Zeitpunkt des Todes meiner Mutter zur Vermieterin geworden sei. Außerdem würden diese Vorkaufsrechte im Falle der Übertragung auf nahe Angehörige, wie die eigenen Kinder, sowieso dauerhaft entfallen; das sei gesetzlich so geregelt.

Mich interessiert nun also v.a., ob bei einem Verkauf an die Hagfag-GmbH tatsächlich dieses sog. Vorkaufsrecht zugunsten meiner Mieter entstünde und was mir das eigentlich konkret für Pflichten gegenüber meinen Mietern bescheren würde.

Außerdem: Könnte ich ein etwaiges Vorkaufsrecht nicht ganz einfach ins Leere laufen lassen, indem ich den Kaufvertrag mit der Hagfag-GmbH von der Nichtausübung von Rechten der Mieter abhängig mache bzw. ihn im Falle der Ausübung wieder entfallen lasse? Auf diese Regelung würde ich die Mieter dann natürlich rechtzeitig hinweisen und ihnen klarmachen, dass eine etwaige Ausübung des Vorkaufsrechts sinnlos wäre, weil es dann gar keinen wirksamen Kaufvertrag mit der Hagfag-GmbH gäbe, in den sie eintreten könnten. Und wenn die Mieter das einsehen, wäre wegen dieser Art Abschreckung letztlich der Verkauf an die Hagfag-GmbH gar nicht bedroht.

Für den Fall, dass es wider Erwarten doch nicht funktionieren sollte, habe ich mir aber weitere Gedanken gemacht.

Wenn die Mieter die Verkaufsaktivitäten bereits im Vorfeld mitbekommen und etwaige gesetzliche Rechte zeitnah geltend machen: Wäre es nicht möglich, dies zu ignorieren und trotzdem einfach mit einer Übereignung an die Hagfag-GmbH vollendete Fakten zu schaffen? Wenn diese Hagfag-GmbH aufgrund wirksamer Rechtsgeschäfte erst einmal im Grundbuch steht, können die Mieter gegen diese doch wohl gar nichts mehr machen. Oder hätten sie irgendwelche Möglichkeiten, einen Erwerb des Wohnungseigentums durch die Hagfag-GmbH bereits im Vorfeld zu verhindern oder gar später rückgängig zu machen? Könnten sie gegebenenfalls eine Rückgängigmachung auch von dieser Hagfag-GmbH selbst verlangen? Und hätten sie dann gegebenenfalls irgendwelche Ansprüche gegen mich, obwohl ich das Eigentum dann laut Grundbuch doch gar nicht mehr inne hätte?

Umgekehrt: Der Geschäftsführer der Hagfag-GmbH schlug vor, dass wir komplett im Geheimen für vollendete Tatsachen sorgen, also alle Geschäfte abwickeln, ohne die Mieter zu informieren. Das habe er schon häufiger so gemacht. Was würde passieren, wenn wir dies tun und die Mieter dann später zwangsläufig mit der neuen Eigentümerin konfrontiert werden? Diese könnten etwaige Rechte doch bestimmt nur innerhalb einer bestimmten Frist geltend machen, oder? Und die wäre dann wohl bald abgelaufen. Daher könnte man diese doch auf diese Weise faktisch kaltstellen? Denn wenn sie ihre Rechte nicht rechtzeitig ausüben, können sie ja logischerweise auch keine Ansprüche haben, also auch keinen Schadensersatzanspruch gegen mich.

Von einem Bekannten – einem Richter an einem Oberlandesgericht, der bis vor kurzem acht Jahre lang Oberstaatsanwalt war – habe ich nun aber leider gehört, dass ich bei einem Verkauf an die Hagfag-GmbH wohl schon gewisse Unterrichtungspflichten gegenüber den Mietern hätte. Er hat aber gemeint, dass eine solche bloße „Nebenpflicht“ – so hat er das genannt – keinesfalls die gleichen Rechtsfolgen haben könne wie die Verletzung einer „Hauptpflicht“. In solchen Fällen sei der geschuldete Schadensersatz praktisch immer geringer und meist nicht der Rede wert, da es ja letztlich nur um Formfehler gehe. Wenn das stimmt, also eine etwaige Schadensersatzverpflichtung nur relativ gering wäre, könnte die Veräußerung an die Hagfag-GmbH aufgrund ihrer anderen Vorteile für mich doch trotzdem noch interessant sein?

hemmer.assessorkurs

bayern.anwalt-intensiv

- Klausur Nr. 351 / Sachverhalt Seite 3 -

Ich bitte Sie jedenfalls, dies alles sorgfältig zu prüfen, denn unnötige Risiken möchte ich bei einem etwaigen Verkauf an die Hagfag-GmbH nicht eingehen oder diese Risiken zumindest in dem Vertrag mit dieser Hagfag-GmbH berücksichtigt wissen.

Mein zweites Problem betrifft ebenfalls das Mietshaus in Nürnberg. Es war schon lange stadtpolitisch und in den Medien diskutiert worden, aber nun scheint es endgültig der Fall zu sein: Eine bestimmte Straße nach Osten raus aus der Stadt wird umfassend ausgebaut. Die Baumaßnahmen werden wohl dazu führen, dass diese Straße – je nach Bauphase – teilweise nur mit Ampelverkehr oder teilweise nur einseitig befahrbar ist und für eine bestimmte Phase sogar komplett gesperrt werden wird. Der Verkehr wird teilweise schon weiträumig über andere Hauptstraßen umgeleitet werden, aber die Stadt geht selbst davon aus, dass teilweise die in der Nähe befindlichen kleineren Straßen vorübergehend für den Umleitungsverkehr genutzt werden müssen. Zumindest während der Phase der Totalsperrung soll das wohl sogar mit Umleitungsschildern so geregelt werden.

Davon ist nun auch die Straße betroffen, in der mein Nürnberger Mietshaus liegt. Es handelt sich normalerweise um eine sehr ruhige Lage, aber jetzt soll eben dieser Umleitungsverkehr phasenweise durchfahren.

Und dadurch kommt jetzt ein Problem auf mich zu: Mehrere Mieter – die haben sich offenbar schon abgesprochen – haben angekündigt, dass sie in dieser Zeit die Miete mindern wollen. Sie haben das darauf gestützt, dass es für ihren Entschluss zur Anmietung gerade in meinem Haus essentiell gewesen sei, dass es sich um eine sehr ruhige Lage handle. Einer meinte sogar, er sei damals außerhalb des offiziellen Besichtigungstermins mehrfach während der Hauptverkehrszeiten hingefahren, um sich das alles anzusehen und anzuhören. Das könne er nachweisen. Und nach seiner These müsse ich für jede nachteilige Veränderung der Umstände haften.

Ich halte das für ungerecht. Es ist doch nicht meine Schuld, dass die Stadt Baumaßnahmen vornimmt, die die Situation meiner Mieter vorübergehend verändert! Bitte prüfen Sie, ob mir hier tatsächlich Kürzungen der Miete drohen oder ob ein solches Vorgehen der Mieter rechtswidrig wäre.

Ein drittes Problem, mit dessen Prüfung ich sie beauftrage, betrifft mich selbst nur mittelbar. Es geht um meine Tochter Tanja. Diese ist nach Berlin gezogen und hat nun eine geeignete Wohnung gefunden. Da will sie unbedingt hin. Ist ganz schön teuer, aber ich möchte meiner Tochter möglichst den Gefallen tun.

Ihr wurde nun vom Vermieter ein Mietvertrag vorgelegt, den sie in den nächsten Tagen unterschreiben soll, wenn sie die Wohnung will. Es ist offenkundig ein vielfach eingesetzter Mustermietvertrag, denn es sind in jedem Fall lauter vorgedruckte Klauseln und es steht auch drauf, dass er vom Haus- und Grundbesitzerverband sei.

Ich habe ihn mir schon selbst angesehen und muss sagen, dass er im Prinzip fast genauso formuliert ist wie diejenigen, die ich mir vom Haus- und Grundbesitzerverband hier in Nürnberg organisiert habe.

Bezüglich einer Klausel, der zu den Schönheitsreparaturen, frage ich mich nun aber, ob meine Tochter das so unterschreiben kann. Sie hat sich einerseits fürchterlich über diese Klausel aufgeregt. Das sei rechtswidrig. Und Rechtswidriges zu unterschreiben, dürfe niemand von ihr verlangen. Andererseits fürchtet sie, dass sie die Wohnung nicht bekommt, wenn sie anfängt, über die Klausel zu streiten. Obwohl solche Klauseln auch in meinen eigenen Verträgen drin sind, habe ich jetzt selbst Bedenken bekommen. Ich möchte Sie daher bitten, diese konkrete Klausel des Mietmietvertrags meiner Tochter zu überprüfen und mir einen Vorschlag zu machen, wie sie sich verhalten soll.“

Die Überprüfung des Grundbuches und der von der Mandantin mitgebrachten Dokumente ergab bezüglich des Mietshauses in Nürnberg Folgendes:

Hinsichtlich der im Haus befindlichen sieben Wohnungen wurde im Jahre 2012 erstmals Wohnungseigentum gebildet, wobei eine Teilung nach § 8 WEG erfolgte.

Die frühere Eigentümerin, Frau Martha Marx, überließ das Grundstück mit notariell beurkundetem Schenkungsvertrag vom 8. Oktober 2016 ihrer Tochter, der Mandantin Vera Vilber, behielt sich aber den lebenslangen Nießbrauch daran vor. Dies wurde am 12. Dezember 2016 ins Grundbuch eingetragen. Frau Martha Marx ist am 19. März 2021 verstorben.

In sechs der sieben Wohnungen wurden die Mietverträge nach dem Jahre 2012 abgeschlossen. Eine der Wohnungen ist allerdings seit dem Jahre 2002 an eine Frau Karla Kölbl vermietet, wobei im Mietvertrag Frau Martha Marx, die Mutter der Mandantin, als Vermieterin genannt ist, ebenso in einigen nachträglichen Absprachen zur Mieterhöhung und den älteren Nebenkostenabrechnungen. Die Nebenkostenabrechnungen erfolgten seit dem Tod von Frau Marx im Jahre 2021 allerdings durch die Mandantin selbst bzw. durch die Hausverwaltung in ihrem Namen.

Der Wortlaut der angesprochenen Klausel im Mietvertragsentwurf des potentiellen Vermieters der Tochter der Mandantin lautet:

„§ 11 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen bzw. die sachgemäße Reinigung und Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(3) Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Mietverhältnisses durchzuführen, wenn das Aussehen der Mietsache mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Regelfall nach folgenden Zeitabständen, beginnend mit dem Mietverhältnis, der Fall:
alle 5 Jahre: Küchen, Bäder, Duschen,
alle 8 Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
alle 10 Jahre: alle sonstigen Nebenräume; Anstrich von Innentüren, Heizkörpern einschließlich Heizungsrohre, Fenstern und Außentüren von innen.“

Nach der Durchsicht der Unterlagen stellt die Rechtsanwältin noch einige Fragen an die Mandantin, woraufhin diese wie folgt antwortet:

„Nein, das Thema „ruhige Lage“ meines Nürnberger Mietshauses war bei den jeweiligen Vertragsschlüssen in keinem der Fälle ausdrücklich diskutiert worden. Wie sie selbst sehen können, steht nichts dazu im Mietvertrag. Und irgendeine mündliche Erklärung oder gar Zusicherung von mir, dass dieser Zustand garantiert werde oder dauerhaft so bleiben werde, habe ich nicht abgegeben. Ich glaube auch nicht, dass meine Mutter derartiges zugesichert hatte, solange sie lebte und die Mietverträge abgeschlossen hat. Das wäre völlig atypisch für sie, denn sie war eine gewitzte Geschäftsfrau und ging nie ein unnötiges Risiko ein. Auch die Mieter haben eine derartige Behauptung über eine solche Zusicherung bislang nicht aufgestellt.“

Natürlich gingen wohl alle Beteiligten – auch ich selbst und sicher auch meine Mutter – davon aus, dass sich an der ruhigen Lage nichts ändert. Und natürlich haben wahrscheinlich zumindest einige der Mieter mein Haus deswegen gegenüber Alternativen favorisiert, das ist nachvollziehbar. Es waren keine derartigen Baupläne bekannt und große Baulücken waren in diesem Teil der Stadt schon lange keine mehr. Aber gerade deswegen hat bei den jeweiligen Mietvertragsschlüssen gewiss niemand dieses Thema explizit angesprochen.

Ja, das Mietshaus in Nürnberg ist in der Innenstadt. Das können Sie sich selbst im Internet ansehen. Aber das Haus liegt normalerweise nicht an Hauptverkehrsstraßen, sondern zwischen kleineren, üblicherweise recht verkehrsarmen Straßen. Deswegen ist es trotz der Innenstadtlage dort normalerweise ziemlich ruhig. Ich habe mich auch an die Stadt gewandt und nachgefragt, ob ich oder meine Mieter von der Stadt oder jemand anderes für den Verkehrslärm eine Entschädigung erhalten werden. Die Auskunft war, dass dieser Vorgang keine Entschädigungspflicht auslöse, weil es sich im Rahmen des Zumutbaren halte.

Nein, die Wohnung, die meine Tochter anmieten möchte, wurde vom Vermieter ganz offensichtlich nicht renoviert. Meine Tochter meinte, dass viele Flecken an den Wänden zu sehen seien und viele Dübel noch drin steckten, deren Löcher man erst einmal zuspachteln müsse. Sie hätte allerdings notfalls Freunde an der Hand, die ihr beim Spachteln und Streichen der Wände helfen würden.

Eine Zahlung oder andere Leistung des potentiellen Vermieters für die Übergabe in diesem Zustand hat dieser nicht zugesagt. Ich habe eben noch einmal meine Tochter auf dem Handy angerufen. Sie sagte, der Makler hätte erklärt, dass die Miete sowieso relativ günstig sei, so dass das quasi einkalkuliert sei, dass es um eine nicht renovierte Wohnung gehe. Aber nach dem Vertragswortlaut muss sie die vereinbarte Miete in vollem Umfang ab Vertragsbeginn bezahlen.“

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem Gutachten ist zu den Fragen der Mandantin Stellung zu nehmen!

Bei der Frage bezüglich des Problems Verkehrslärm ist nicht zu prüfen, wie die Mandantin reagieren könnte, wenn die Mieter tatsächlich nur eine geminderte Miete bezahlen sollten. Es ist zu unterstellen, dass die Mandantin infolge der Verkehrsumleitung keinen eigenen Entschädigungsanspruch (vgl. § 906 BGB) gegen die Stadt oder andere Beteiligte hat.