

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Maklerkosten für Ersatzwohnraum zu Eigentum nicht vom ehemaligen Vermieter zu ersetzen

– BGH, Urteile vom 09. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18

→ Maklerkosten für Ersatzwohnraum zu Eigentum nicht vom ehemaligen Vermieter zu ersetzen

BGH, Urteile vom 09. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18

Wer wegen einer Pflichtverletzung des Vermieters Ersatzwohnraum kauft statt mietet, kann Maklerkosten nicht als Schadensersatz geltend machen.

Die Parteien stritten jeweils über die Erstattung von Kündigungsfolgeschäden, insbesondere Maklerkosten, welche bei Kauf einer Eigentumswohnung bzw. eines Einfamilienhauses anfielen, die jeweils aus Anlass einer Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses gekauft wurden. Im ersten Fall (Verfahren VIII ZR 238/18) erfolgte eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters, der allerdings den Eigenbedarf nicht realisierte und dies dem ehemaligen Mieter nicht angezeigt hat. Im zweiten Fall (Verfahren VIII ZR 371/18) erfolgte die Kündigung fristlos seitens des Mieters aufgrund einer Pflichtverletzung des Vermieters. Die ehemaligen Mieter verlangen jeweils als Kläger bzw. Widerkläger (unter Anderem) den Ersatz der Maklerkosten für den gekauften Ersatzwohnraum.

Nach Ansicht der Vorinstanz im Verfahren VIII ZR 238/18 seien die Maklerkosten ersatzfähig. Das Landgericht sah bzgl. der erstattungsfähigen Kosten keinen Unterschied zwischen der Anmietung und dem Ankauf einer neuen Wohnung. Nach Ansicht der Vorinstanz im Verfahren VIII ZR 371/18 können keine der gemachten Aufwendungen (auch Umzugskosten, Übergangsunterkunft sowie Aus- und Einbau Einbauküche) auf die Pflichtverletzung des Vermieters zurückgeführt werden, da der Mieter keinen Ersatzwohnraum angemietet, sondern angekauft und seine Lebensumstände derart verändert habe, mit der Folge, dass der Ersatzwohnraum weder vergleichbar noch angemessen ist.

Der BGH verneinte einen entsprechenden Anspruch jeweils und entschied, dass Maklerkosten nicht ersatzfähig sind. Der Kauf von Ersatzwohnraum sei zwar grundsätzlich eine kausale Reaktion des Mieters auf die Pflichtverletzung des

Vermieters, da er sein Wohnbedürfnis künftig auch durch Wohnraum zu Eigentum statt gemietetem Wohnraum befriedigen kann, jedoch seien die Maklerkosten nicht mehr vom Schutzzweck der verletzten Vertragspflichten umfasst. Dies liege darin begründet, dass nicht nur der Verlust einer Wohnmöglichkeit ausgeglichen werde, sondern darüber hinaus auch eine neue Rechtsstellung als Eigentümer eingenommen wird. Mithin sei der ehemalige Mieter nun keinerlei vertraglichen Bindungen unterworfen wie dies bei Mietwohnungen der Fall ist. Das Wohnrecht ist auch, anders als grundsätzlich bei der Miete, zeitlich unbegrenzt. Mithin verfolge ein Mieter ab dem Zeitpunkt des Erwerbs von Eigentum an Wohnraum ein anderes Interesse, da er zuvor nur einen Anspruch zur Gebrauchsüberlassung auf Zeit hatte. Die Maklerkosten beruhen daher nicht auf Wegfall dieser Gebrauchsmöglichkeit, sondern auf der Änderung der Art des Wohninteresses des ehemaligen Mieters. Sie sind mithin nicht zu ersetzen.

Anders sei dies bei den übrigen geltend gemachten Kosten. Diese beruhen nicht auf dem Eigentumserwerb, sondern wären auch angefallen, wenn der ehemalige Mieter sich eine andere Wohnung als Ersatz angemietet hätte. Sie stehen mithin im Zusammenhang mit der Vertragspflichtverletzung des Vermieters, die einen Umzug notwendig gemacht hat.

Fazit:

Wer aufgrund einer Pflichtverletzung des Vermieters umziehen muss, kann nur solche Schäden ersetzt verlangen, die durch die Beschaffung von Ersatzwohnraum an sich entstehen. Fallen darüber hinaus Kosten an, die nicht durch die Pflichtverletzung als solche, sondern aufgrund der Erlangung von zusätzlichen, neuen Rechtspositionen entstehen, sind diese vom Schutzzweck der Vertragspflichtverletzung nicht mehr gedeckt.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 5. Januar 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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.