



1

Frage Stellen

einem erfahrenen Anwalt

Jetzt auch vertraulich

2

Preis festlegen

Sie bestimmen die Höhe selbst

3

Antwort in 1 Stunde

Rechtssicher vom Anwalt

Jetzt eine Frage stellen

Vermieterpfandrecht, Bank des Mieters zwingt Vermieter zur Abtretung

07.12.2016 01:45

Preis: **38,00 €** Vertragsrecht

Beantwortet von

Rechtsanwalt Evgen Stadnik

in unter 2 Stunden



Hallo,

wir haben Geschäftsräume an einen Mieter längerfristig vermietet. 3 Wochen vor Eröffnung des Ladens legte der Mieter ein Schreiben seiner Bank vor mit der Bitte, wir sollten damit unser Vermieterpfandrecht an die Bank abtreten.

Dieses lehnten wir ab. Am gleichen Tag kam ein Anruf des Kreditbearbeiters der Bank mit folgender Aussage: "Entweder sie unterschreiben die Abtretung oder ihr Mieter bekommt den von uns bewilligten Kredit nicht ausgezahlt und kann dann sein Geschäft nicht eröffnen und sie schneiden sich damit ins eigene Fleisch!"

Nach langem Überlegen haben wir daraufhin unterschreiben müssen. Der Mieter hätte sonst abspringen müssen.

Können wir diese von uns nicht gewollte aber erzwungene Unterschrift anfechten, sodass unser Pfandrecht wieder auflebt?

Danke im Voraus



Antwort von
Rechtsanwalt Evgen Stadnik
★★★★★ 195 Bewertungen
Salvador-Allende-Platz 11
07747 Jena
Tel: 03641 2970396
Web: www.ra-stadnik.de
E-Mail:

07.12.2016 | 02:28

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

Vorliegend kommt nur eine Anfechtung der Abtretungserklärung wegen Drohung gem. [§ 123 Abs. 1 Alt. 2 BGB](#). Eine Drohung ist das Inaussichtstellen eines künftigen Übels, auf den der Drohende vorgibt Einfluss zu haben. Allerdings sind diese Begrifflichkeiten eng auszulegen. So muss die Drohung auch widerrechtlich sein.

Widerrechtlichkeit der Bestimmung zu der Abgabe einer Willenserklärung kann in Fällen anzunehmen sein, in denen der Drohende zwar mit einem erlaubten Mittel einen erlaubten Erfolg erreichen will, aber der Einsatz des konkreten Mittels im Verhältnis zum Erfolg inadäquat und somit unangemessen ist (MünchKomm/Armbrüster Rn 107; Wolf/Neuner, AT § 41 Rn 135; Soergel/Hefermehl Rn 47; Palandt/Ellenberger Rn 21; Karakatsanes 56 ff).

Es handelt es sich nicht um inadäquaten Druck, wenn beispielsweise eine Bürgschaftserklärung unter der Drohung abgegeben wurde der Kredit einer GmbH werde andernfalls gekündigt werden. Hierbei handelt es sich um einen rechtlich zulässigen Druck.

So verhält es sich auch in Ihrer Konstellation. Abgesehen davon hätten Sie auch ohne die Vergabe des Kredits an den Mieter einen Anspruch auf Mietzahlungen, da der Vertrag bereits zustande gekommen war. Insofern hätte der Mieter sich um anderweitige Sicherheiten kümmern müssen falls Sie wiederholt abgelehnt hätten.

Es tut mir leid Ihnen kein positiveres Ergebnis mitteilen zu können.

Abschließend möchte ich Sie darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Antwort, basierend auf Ihren Angaben, lediglich um eine erste rechtliche Einschätzung des Sachverhaltes handelt. Diese kann eine umfassende Begutachtung nicht ersetzen. Durch Hinzufügen oder Weglassen relevanter Informationen kann die rechtliche Beurteilung völlig anders ausfallen.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachfrage vom Fragesteller

Hallo,
danke für die Antwort. Das bedeutet, der Bankangestellte droht uns nicht mit einem empfindlichen Übel, wenn er ansonsten die Öffnung des Geschäftes verhindert und damit das Platzen des kompletten Vertrages verursacht, falls wir seinem Zwang nach Pfandrechtabtretung nicht nachkommen?

MfG

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,

es ist durchaus ein Übel. Allerdings fehlt die Widerrechtlichkeit der Drohung, da sowohl das Mittel, als auch der Zweck adäquat sind. Das Problem ist, würde man jeden Nachteil für sich als Drohung des anderen auslegen, wäre jeder zweite Vertrag wegen Drohung anfechtbar. Darüberhinaus hätte der Druckausübende den Straftatbestand der Nötigung verwirklicht. Gerade im Verhältnis vieler Unternehmer zueinander, wo in der Regel mit harten Bandagen gekämpft wird.

Aus diesem Grund ist die Prüfung der Zweck-Mittel-Relation vom Gesetzgeber vorgegeben.

mit freundlichen Grüßen
RA Stadnik

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2017 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

