

Schadensersatzpflicht eines Mieters, wenn er mündlich zusagt die Mietwohnung zu nehmen, dann aber doch Abstand von dem Mietverhältnis nimmt – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 14.07.2020, 473 C 21303/19

I.

Vertragsverhandlungen dürfen im Regelfall jederzeit auch grundlos abgebrochen werden. Die Entscheidung des AG München unterstreicht, dass dies selbst dann gilt, wenn ein Mieter mündlich bereits zugesagt hatte, die Wohnung zu nehmen, er den übersandten Mietvertrag aber doch nicht unterzeichnet.

II.

Die Kläger wollten ihre Mietwohnung vermieten. Nach einem Auswahlprozess unter mehreren Mietinteressenten waren die Beklagten die erste Wahl der Kläger. Die Kläger teilten dies den Beklagten telefonisch mit, diese sagten in dem Telefonat mündlich zu, die Wohnung zu nehmen. Daraufhin übersandten die Kläger den Beklagten einen Mietvertragsentwurf. Die Beklagten unterzeichneten diesen nicht, sie hatten festgestellt, dass sie kein Paar bleiben und sich vielmehr trennen wollten.

Mit der Klage machen die Kläger von den Beklagten die entgangene Oktobermiete i.H.v. EUR 1.450,00 geltend. Den Klägern war es nicht gelungen, nach der Absage der Beklagten die Wohnung zum vorgesehenen Beginn des Mietverhältnisses mit den Beklagten zum 01.10.2019 an andere Interessenten zu vermieten. Das AG München hat die Klage abgewiesen. Ohne den schriftlichen Mietvertragsentwurf hätten die Kläger noch nicht von einer verbindlichen Zusage der Beklagten ausgehen können. Erst wenn der Mietvertragsentwurf vorliege könne der Mieter verbindlich prüfen, welche Pflichten er übernehmen soll.

III.

1.

Viele Verträge – wie zum Beispiel der Kauf eines Brötchens beim Bäcker – werden in kurzer Zeit abgeschlossen. Manche Vertragsverhandlungen ziehen sich aber über Monate und Jahre hinweg. Nicht selten passiert es gerade bei solch längeren Vertragsverhandlungen, dass irgendwann eine der beiden Vertragsparteien diese Vertragsverhandlungen abbricht. Dann stellt sich für die Vertragspartei die auf den Abschluss der Vertragsverhandlungen vertraut hat die Frage, ob und welche Ansprüche sie noch geltend machen kann.

2.

Dabei muss zwischen dem sogenannten Vertrauensschaden und dem sogenannten Erfüllungsschaden unterschieden werden.

Beispiel: 1. M und V verhandeln über den Abschluss eines Mietvertrages. M möchte in der Mietwohnung das große Wohnzimmer durch eine Zwischenwand in zwei kleine Räume aufteilen. V ist damit einverstanden und kauft bereits die notwendigen Baumaterialien. Noch bevor V mit den Bauarbeiten anfängt, entscheidet sich M doch für eine andere Mietwohnung. V gelingt es die Mietwohnung lückenlos weiter zu vermieten.

2. M und V verhandeln über den Abschluss eines Mietvertrages. Sie einigen sich mündlich auf den Abschluss eines Mietvertrages. Dieser soll ab 01.05.2020 beginnen. V übersendet den Mietvertrag aber nicht und vermietet die Wohnung zu einem höheren Mietzins an einen anderen Mieter. M muss eine andere Wohnung anmieten und EUR 50,00 monatlich mehr an Kaltmiete zahlen als für die Wohnung des V.

Im Beispielfall 1 stellen die Kosten für die Baumaterialien sogenannten Vertrauensschaden dar. V hat diese Kosten im Vertrauen auf den Abschluss des Mietvertrages erbracht. Dagegen stellen die höheren Mietzinsen Erfüllungsschaden dar, da es hier um einen Schaden geht, der dadurch entstanden ist, dass der Mietvertrag nicht erfüllt wurde.

3.

Vertrauensschaden und Erfüllungsschaden sind nach unterschiedlichen Anspruchsvoraussetzungen zu erstatten:

– Vertrauensschaden ist zu ersetzen, wenn eine Seite grundlos die Vertragsverhandlungen abbricht und die andere Vertragspartei im Vertrauen auf den Abschluss des Mietvertrages Aufwendungen getroffen hat. Die Erstattung eines solchen Vertrauensschadens setzt voraus, dass die Vertragsverhandlungen schon so weit vorangekommen sind, dass auf den Abschluss des Vertrages vertraut werden durfte. Wenn der Vermieter beispielsweise nach einem ersten Besichtigungstermin Baumaterialien kauft, weil ein Mietinteressent den Wunsch äußert einen Raum zu unterteilen, sind diese Kosten nicht erstattungsfähig, da die Vertragsverhandlung noch in einem so frühen Stadium sind, dass der Vermieter nicht damit rechnen kann, dass der Vertrag wirklich zustande kommt. Ebenso scheidet Vertrauensschaden aus, wenn die Aufwendungen nicht im Vertrauen auf den Abschluss des Vertrages gemacht wurden. Würden z.B. die Baumaterialien sowieso gekauft, weil V sie ständig braucht und sie anderweitig verwenden würde, wenn sie nicht in der Mietwohnung gebraucht werden, wäre ebenfalls kein Vertrauensschaden gegeben.

– Erfüllungsschaden: Jede Vertragspartei kann jederzeit Vertragsverhandlungen abbrechen. Zwar kann gegebenenfalls Vertrauensschaden zu ersetzen sein, ein Anspruch so gestellt zu werden, als ob der Vertrag abgeschlossen worden wäre und damit das zu erhalten, was verlangt werden könnte, wenn der Mietvertrag oder der Vertrag allgemein abgeschlossen worden wäre ist nur unter sehr hohen Voraussetzungen möglich. Die Vertragspartei, welche die Vertragsverhandlungen abgebrochen hat muss den Abschluss des Vertrages als sicher dargestellt haben. Selbst wenn ein Mieter am Telefon seine Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages mündlich gibt, wird der Vermieter im Regelfall nicht von einer solchen Zusicherung ausgehen können. Zwar wird der Mieter in diesem Zeitpunkt die wesentlichen Vertragsinhalte, d.h. Mietvertragsdauer, Mietvertragsparteien, Mietobjekt und Mietzins, kennen. Für den Vermieter, und auch den Mieter sind neben diesen wesentlichen Vertragsbestandteilen auch eine Reihe von unwesentlichen Vertragsbestandteilen dennoch wichtig, zum Beispiel Höhe der Kautions, Schönheitsreparaturen oder Reinigungspflichten. Im Regelfall wird der Mieter erst mit Vorlage des Mietvertragsentwurfes diese Nebenpflichten kennen. Der Vermieter muss daher damit rechnen, dass der Abschluss des Mietvertrages noch wegen eines Details scheitert.

4.

Vom Amtsgericht nicht angesprochen wurde die Frage, ob möglicherweise schon in dem Telefonat ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Allerdings wird im Regelfall dies nicht anzunehmen sein. Im Regelfall wird der Vermieter gar nicht wollen, dass ein Mietvertrag mündlich zustande kommt. Im Regelfall kennt der Mieter zu dem Zeitpunkt zu dem er seine mündliche Zusage abgibt nur die wesentlichen Vertragsbestandteile. Schönheitsreparaturklauseln, oder etwa Reinigungspflichten werden aber zu diesem Zeitpunkt im Zweifel noch nicht besprochen sein. Bei einem mündlichen Mietvertrag würden diese Punkte daher nicht Vertragsbestandteil. Der Mieter wäre dann in der komfortablen Situation darauf abstellen zu können, dass er bereits einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen hat und sich die nicht geregelten Details nach den gesetzlichen Vorschriften richten. Die gesetzlichen Vorschriften sind aber im Zweifel für den Mieter günstiger als vertraglich vereinbarte Regelungen. Daher werden Vermieter im Regelfall gar nicht wollen, dass schon mit der mündlichen

Zusage ein mündlicher Mietvertrag – den sie dann einseitig nicht mehr abändern können – zustande kommt.

5.

Die Entscheidung zeigt für Vermieter und Mieter, dass vor Unterzeichnung des Mietvertrages nicht darauf vertraut werden sollte, dass der Mietvertrag tatsächlich zustande kommt. Keinesfalls sollten anderweitige Möglichkeiten einen Vertrag zu unterzeichnen vorzeitig aufgegeben werden.

IV.

Selbst wenn ein Vermieter oder Mieter mündlich zugesagt hat, den Mietvertrag abzuschließen kann im Regelfall nicht darauf vertraut werden, dass der Vertrag tatsächlich zustande kommt. Ob im Einzelfall Ansprüche auf Ersatz vergeblich getätigte Aufwendungen oder gar des Erfüllungsinteresses durchgesetzt werden können bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.