

Vorsicht bei mündlichen Mietaufhebungsverträgen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 04.11.2017, 473 C 13483/17

I.

Oftmals wird von juristischen Laien die Auffassung vertreten, mündlich abgeschlossene Verträge seien keine echten Verträge. Die Entscheidung des AG München unterstreicht, wie falsch dies ist.

II.

Die Klägerin hatte 1977 an die Beklagte und deren verstorbenen Ehemann die im Streit stehende Wohnung vermietet. Zunächst war das Mietverhältnis auf Dienstzeit des verstorbenen Ehemannes befristet; später wurde das Mietverhältnis bis zum Ende der Dienstzeit der Beklagten im Mai 2015 verlängert.

Ende April 2015 kam es zu einer Besprechung zwischen der Klägerin und der Beklagten. Für die Klägerin nahmen an dem Gespräch 2 Vertreter teil, die Beklagte wurde von einer ihrer Töchter begleitet. Der Inhalt dieses Gespräches ist streitig. Die Klägerin, bestätigt durch die beiden Zeugen, behauptet, es sei ein mündlicher Mietaufhebungsvertrag mit endgültigen Auszugdatum zum 31.05.2016 geschlossen worden. Einige Tage später unterzeichnete die Beklagte eine schriftliche Bestätigung dieser Regelung. Das Amtsgericht hat den Zeugen geglaubt und die Beklagte zur Räumung verurteilt. Das Berufungsgericht hat diese Entscheidung bestätigt.

III.

Sofern durch Gesetz – wie etwa bei Grundstückskaufverträgen – keine besondere Form für einen Vertrag verlangt wird, können Verträge auch mündlich geschlossen werden. Sofern daher keine besonderen Formvorschriften entgegenstehen, sind auch mündliche Verträge – insbesondere Mietaufhebungsverträge – voll wirksam. Typisches Beispiel ist der Bäcker oder der Zeitungskiosk. Erwirbt Käufer K von Bäcker B Sonntag morgens 10 Brötchen wird mündlich ein Kaufvertrag über diese 10 Brötchen geschlossen.

Die Problematik bei mündlichen Verträgen liegt nicht ihrer Wirksamkeit, sondern vielmehr in der Beweisbarkeit. Sind bei dem Vertragsschluss nur die beiden Vertragspartner, etwa Käufer und Verkäufer bzw. wie im vorliegenden Fall Mieter und Vermieter, anwesend und kommt es zum Streit über den Inhalt des Gespräches steht Aussage gegen Aussage. Die Partei, welche sich auf einen für sie günstigen Inhalt des Gesprächs berufen will, wird dann ihre Version nicht oder nur schwer beweisen können. Durch eine schriftliche Dokumentation des Vertrages bestehen diese Schwierigkeiten nicht; durch den dokumentierten Vertrag kann der Inhalt desselben auch Monate später bewiesen werden.

Der Beweis über den Inhalt eines Gespräches kann nicht nur durch Schriftstücke geführt werden. Auch durch Zeugen die bei dem Gespräch anwesend waren, kann der Inhalt eines Gespräches bewiesen werden. Es bietet sich an, dass die Zeugen zur eigenen Stütze ihres Gedächtnisses unmittelbar nach dem Gespräch eine schriftliche Dokumentation über den Inhalt niederlegen. Erfahrungsgemäß ist es so wesentlich einfacher sich Monate oder gar Jahre später an den Inhalt des Gespräches erinnern zu können.

IV

Mündliche Zusagen sind genauso wirksam wie schriftliche Zusagen - wenn keine besonderen Formvorschriften bestehen. Mündliche Absprachen sind aber schwieriger nachweisbar.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.