

WEGnews

Ausgabe Februar 2015

» Mietrecht, Vertragsrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

Abbruch von Vertragsverhandlungen über Anmietung von Wohnraum

Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch bei Abbruch der Vertragsverhandlungen ist, dass die eine Partei bei der Verhandlungsführung in zurechenbarer Weise Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrags erweckt hat. Erforderlich ist ein qualifizierter Vertrauenstatbestand. Er ist gegeben, wenn der Abbrechende den Vertragsschluss als sicher hingestellt hat.

AG München, Urteil vom 18.10.2012, 423 C 14869/12

Das Problem:

Vermieter und Mieter verhandeln oft zeitgleich mit mehreren potentiellen Vertragspartnern. Probleme gibt es dann, wenn eine Partei auf den künftigen Vertragsschluss fest vertraut (hat) und bereits Investitionen tätigte, während der andere den Vertrag nicht (mehr) schließen will, da er mit einem anderen Interessenten kontrahieren möchte.

Der Fall:

Die Mietinteressentin begehrt Ersatz des Schadens, der dadurch entstanden ist, dass sie auf den Abschluss eines Wohnraummietverhältnisses mit der Eigentümerin vertraute. Die Mietinteressentin führte mit der Eigentümerin im August 2011 Vertragsverhandlungen über die Anmietung einer Wohnung. Die Mietinteressentin erhielt im Rahmen der Vertragsverhandlungen einen nicht unterzeichneten Mietvertragsentwurf. Es wurden ferner Schufa-Auskünfte und Gehaltsnachweise angefordert. Im August bzw. im September 2011 schloss die Mietinteressentin mit einem Dritten einen zum 15.10.12 gültigen Mietvertrag über

einen Tiefgaragenstellplatz im selben Anwesen ab. Am 29.09.11 wurde die Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages überraschend von der Eigentümerin verweigert. Die Wohnung wurde in der Folgezeit wieder auf den Markt gestellt.

Die Entscheidung des AG München:

Der Mietinteressentin steht kein Anspruch auf Schadensersatz aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gemäß § 311 Abs.2 BGB zu. Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch bei Abbruch der Vertragsverhandlungen ist, dass die eine Partei bei der Verhandlungsführung in zurechenbarer Weise Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrags erweckt hat. Erforderlich ist ein qualifizierter Vertrauenstatbestand. Er ist gegeben, wenn der Abbrechende den Vertragsschluss als sicher hingestellt hat. Die bloße Anforderung von Schufa-Auskünften sowie Gehaltsnachweisen legen nicht nahe, dass ein Vertrag sicher geschlossen werden wird. Vielmehr handelt es sich hier um die üblichen Auskünfte die, wenn man eine Wohnung anmieten will, gegeben werden müssen. Ebenso verhält es sich mit der Übersendung eines Mietvertragsentwurfes. Doch auch hier wird der Vertragsschluss nicht sicher in Aussicht gestellt, sondern die potentiellen Mieter über die Mietvertragskonditionen informiert. Schließlich führt auch der Abschluss des Tiefgaragenstellplatzes im selben Anwesen nicht dazu, dass die potentiellen Mieter den Vertragsschluss als sicher in Aussicht gestellt bekamen. Hierbei hat das Gericht für wesentlich gehalten, dass der Garagenmietvertrag mit einem anderen Vermieter abgeschlossen wurde. Es ist nur dann ein Schadensersatzan-

spruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gegeben, wenn ein schwerer Verstoß gegen die Pflicht zum redlichen Verhalten vorliegt. Der Abbruch der Vertragsverhandlungen durch einen Partner begründet grundsätzlich nur dann einen Schadensersatzanspruch des anderen, wenn das Verhalten des Abbrechenden einen schweren Verstoß gegen die Verpflichtung zu redlichem Verhalten bei den Vertragsverhandlungen bedeutet. Dies erfordert in der Regel die Feststellung eines vorsätzlichen pflichtwidrigen Verhaltens (vgl. BGH-Urteil v. 29.03.1996, V ZR 332/94, ZMR 1996, 367).

Praxistipp:

Man sollte bei Vertragsverhandlungen immer (durch E-Mails o.ä.) dokumentieren, dass zumindest über einen Punkt noch Einigungsbedarf besteht (z.B. Staffelmiete und deren Höhe). Denn: Falsch entschied die ZK 7 des LG Hamburg (ZMR 2013, 349), auch wenn kein (treuwidriger) Abbruch von Vertragsverhandlungen vorliege, komme dennoch eine Verletzung vorvertraglicher Pflichten in Betracht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht