

Zum Thema: Schadensersatz?

Frau Rotkohl aus Berg am Laim stellt folgende Frage:

Ein junges Paar hat sich für meine Wohnung beworben. Ich war einverstanden und habe den beiden jungen Leuten die Wohnung fest zugesagt. Diese haben sich sehr gefreut und wollten die Wohnung haben. Der Mietvertrag sollte nach deren Urlaubsreise unterzeichnet werden. Leider haben sie sich dann auf der Reise so zerstritten, dass sie nun nicht mehr zusammenziehen und die Wohnung nicht mehr mieten wollen. Den übrigen Bewerbern habe ich abgesagt. Kann ich von den Beiden Schadensersatz verlangen?



*RA Simon Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Sehr geehrte Frau Rotkohl,
vielen Dank für Ihre Frage! In einem ähnlich gelagerten Fall hat das Amtsgericht München entschieden, dass kein Mietvertrag zustande gekommen ist und dem Vermieter auch keine Schadensersatzansprüche zustehen (AG München, Entscheidung vom 14.07.2020 – Aktenzeichen 473 C 21303/19): Zwar könne ein Mietvertrag auch mündlich geschlossen werden. Dies gelte aber dann nicht, wenn die Vertragsparteien eine Beurkundungsabrede gemäß § 154 Absatz 2 BGB getroffen hätten. Eine Beurkundungsabrede komme durch schlüssiges Verhalten schon dann zustande, wenn der Vermieter eine schriftliche Vertragsurkunde erstellt, die der Mieter unterzeichnen soll.

Der grundlose Abbruch von Vertragsverhandlungen könne grundsätzlich Schadensersatzansprüche begründen. Allerdings könne der Vermieter den Vertragsschluss nicht als sicher annehmen, wenn der Mieter zu keinem Zeitpunkt einen Mietvertrag oder Mietvertragsentwurf in den Händen gehabt hat. Ohne konkreten Mietvertrag wäre es dem Mieter nämlich nicht möglich, die vertraglichen Verpflichtungen, die er übernehmen würde zu prüfen. Ohne Prüfung der konkreten Vertragsregeln könne keine Partei von einem sicheren Vertragsschluss ausgehen. Dass zwei Mieter, die als Paar eine Wohnung anmieten wollen, vor Vertragsschluss im gemeinsamen Urlaub merken, dass sie nicht zusammenpassen, sei darüber hinaus auch ein einleuchtender Grund der einen Abbruch der Vertragsverhandlungen rechtfertigen würde.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

