

Leseprobe Fälle

Fall 1

Sachverhalt

Architekturstudentin Christina (C) sucht in der Zeitung eine Wohnung mit zwei Zimmern für bis zu 300 Euro Warmmiete. Aufgrund der Anzeige meldet sich Wohnungseigentümerin Sylvia (S), die C einen vorgedruckten, nicht unterschriebenen, Mietvertrag zusendet. Im Vertrag ist die Wohnung nicht näher beschrieben. Eine Beschreibung sowie der Mietpreis (300 Euro) sind im Begleitbrief enthalten. C ist begeistert und unterschreibt den Vertrag, den sie in der Küche ihrer bisherigen Wohngemeinschaft (WG) liegen lässt. Am nächsten Tag erhält C ein Angebot der Wohnungseigentümerin Janina (J). Dort wird eine gleich gute Wohnung für 200 Euro Warmmiete angeboten. C unterschreibt den beigefügten Vertrag, vergisst aber auch diesen in der WG-Küche. Als C am nächsten Tag am Flughafen auf ihren Flieger nach Sibiu wartet, erinnert sie sich, ruft bei einem WG-Kollegen an und bittet diesen, „den Mietvertrag zur Post zu geben“. Der WG-Kollege ist verwirrt von zwei Verträgen, die in der Küche liegen, und sendet beide ab. Sie gehen S und J zu. Wenig später zieht C bei J ein. Kann S, die den ihr zugegangenen Vertrag inzwischen auch unterschrieben und zurückgeschickt hat, von C die Miete für einen Monat in Höhe von 300 Euro verlangen?

Lösung

Anspruch der S gegen C auf Zahlung von 300 Euro Miete aus § 535 II

S könnte gegen C einen Anspruch auf Zahlung aus § 535 II auf 300 Euro Miete für die Wohnung haben.

Dazu müsste ein Mietvertrag geschlossen worden sein. Ein Mietvertrag kommt durch zwei inhaltlich übereinstimmende, mit Bezug aufeinander abgegebene Willenserklärungen zustande, wobei man die zeitlich vorangehende als Angebot bezeichnet, die darauf folgende als Annahme.

1. Ein Angebot könnte in der Zeitungsanzeige durch C liegen. Fraglich ist aber, ob durch die Anzeige ein **Rechtsbindungswille** zum Ausdruck kommt. Wohnungssuchanzeigen sind bloße Aufforderungen zu Offerten und bringen **keinen Willen zu einer rechtlichen Bindung zum Ausdruck**. Wer als Wohnungssuchender eine Anzeige aufgibt, will zunächst einmal Angebote sichten, um sich für das beste zu entscheiden. Die Auslegung als bindendes Angebot würde zu dem Ergebnis

führen, dass bei gleichzeitigem Zugang mehrerer Schreiben von potentiellen Vermietern unter Umständen mehrere Mietverträge zustande kämen. Der Suchende würde dann schadensersatzpflichtig. Bei der Anzeige der C handelt es sich somit um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots (**invitatio ad offerendum**).

2. Ein Angebot könnte in dem Brief der S an C liegen. Problematisch sind hier aber zwei Punkte: Zunächst war das Vertragsformular **nicht ausgefüllt**, schließlich war es von S auch **nicht unterschrieben**.

a) Das vorgedruckte Vertragsformular, welches S an C geschickt hatte, war nicht für eine bestimmte Wohnung ausgefüllt. **Ein Angebot gemäß § 145 ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, durch die ein Vertragsschluss einem anderen so angetragen wird, dass nur von dessen Einverständnis das Zustandekommen des Vertrages abhängt.** Weiterhin muss das Angebot bestimmt sein, das heißt, die *essentialia negotii* müssen vereinbart sein. Im Vertrag selbst sind die Hauptpunkte (Mietsache und Miete) nicht vereinbart. Zwar werden im Begleitschreiben die Wohnung vorgestellt und die Miete genannt. Dies ist bei der Auslegung des Vertrages zu berücksichtigen. Damit könnte ein Angebot nach § 145 vorliegen.

b) Allerdings war der Vertrag noch nicht von S unterschrieben. S brachte mit der Vorlage des Vertragsformulars zum Ausdruck, dass sie einen schriftlichen Vertrag abschließen wollte. Ein Vertrag ist bei Verwendung eines Formulars erst dann abgeschlossen, **wenn beide Parteien unterzeichnet** haben. Gemäß § 127 II 1 genügt zwar auch ein Schriftwechsel. Allerdings ist dies nur eine Auslegungsregel. Diese Auslegungsregel ist nicht anzuwenden, wenn die Umstände auf einen anderen Willen schließen lassen. Wer, wie hier S, ein Formular vorlegt, will den Vertrag im Zweifel nicht durch Briefwechsel schließen, sondern durch die Urkunde.

Folglich stellt das Schreiben der S an C kein Angebot nach § 145 dar.

3. Ein Angebot könnte aber im Absenden des Briefes der C an S liegen. Problematisch ist, dass nicht C den Brief abgeschickt hat, sondern ein WG-Kollege. Das Angebot ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die mit der Abgabe existent wird. Abgegeben ist sie, wenn sie in Richtung des Adressaten auf den Weg gebracht wurde. Diese Voraussetzungen sind auch gegeben, wenn eine Hilfsperson angewiesen wird, den Brief zur Post zu bringen. Das Verhalten **der nach einer Weisung handelnden** Hilfsperson wird dem Erklärenden zugerechnet. Ein WG-Kollege hat den Brief zur Post gebracht. Dieses Verhalten ist C zuzurechnen. Damit liegt eine Abgabe des Angebots vor.

4. S hat das Angebot angenommen. Dies ergibt sich konkludent aus ihrer Mietforderung.

Ergebnis: S hat gegen C einen Anspruch auf Zahlung aus § 535 II auf 300 Euro Miete für die Wohnung.

Hinweis: Die Autoren bieten im Internet einen kostenfreien Online-Klausurenkurs an. Sie erhalten alle 10 Tage eine Klausur und mit der nächsten Email die Lösung im Gutachtenstil. Bitte informieren Sie sich unter

www.rauda-zenthoefer.de