

# **Amtsgericht München**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 311, 535 BGB; § 1 AGG

- 1. 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. Ein schwerer Verstoß gegen die Verpflichtung zu redlichem Verhalten bei den Vertragsverhandlungen erfordert in der Regel die Feststellung eines vorsätzlichen pflichtwidrigen Verhaltens.**
- 2. Allein das Zusenden eines nicht unterzeichneten Mietvertragsexemplars, das Verlangen/Einholen von Schufa- und Einkommensnachweisen sowie die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes im selben Anwesen von einem Dritten genügen nicht.**
- 3. Es liegt kein Verstoß gegen § 1 AGG vor, d. h. der Mietinteressent wurde nicht aufgrund seiner Weltanschauung benachteiligt, wenn er eine leitende Funktion in einer großen Gewerkschaft in Bayern innehat und evtl. deshalb die Wohnung nicht anmieten durfte/konnte.**

AG München, Urteil vom 18.10.2012, Az.: 423 C 14869/12

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Der Streitwert für das Verfahren wird festgesetzt auf 5.546,40 €.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt Ersatz des Schadens, der dadurch entstanden ist, dass sie auf den Abschluss eines Wohnraummietverhältnisses mit der Beklagten vertraute.

Die Klägerin und ihr Ehemann führten mit der Beklagten im August 2011 Vertragsverhandlungen über die Anmietung der Wohnung Nr. 11 in dem Anwesen ... . Eigentümerin der Wohnung ist Beklagte. Die Vertragsverhandlungen wurden dabei zunächst über die Fa. ... geführt, die im Namen und mit Vollmacht der Beklagten handelte. In der Folgezeit übernahm im Namen und in Vollmacht der ... die ... die Vertragsverhandlungen.

Die Klägerin und ihr Mann erhielten im Rahmen der Vertragsverhandlungen einen nicht unterzeichneten Mietvertragsentwurf. Es wurden ferner Schufa-Auskünfte und Gehaltsnachweise angefordert. Im August bzw. im September 11 schlossen die Klägerin und ihr Mann einen ab 15.10.12 gültigen Mietvertrag über einen Tiefgaragenstellplatz im streitgegenständlichen Anwesen. Der Stellplatz wurde nicht von der Beklagten an die Klägerin vermietet, sondern vielmehr von einer Betreibergesellschaft an die die gesamte Tiefgaragenfläche vermietet ist. Am 29.09.11 teilte die ... mit, die Beklagte habe die Zustimmung zum Abschluss des Mietvertrages überraschend verweigert. Die Wohnung wurde in der Folgezeit wieder auf den Markt gestellt.

Die Klägerin behauptet, ihr Mann habe ihr die ihm zustehenden Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte abgetreten.

Seitens der Bevollmächtigten der Beklagten sei der Eindruck erweckt worden, dass der Abschluss des Vertrages nur noch Formsache sei. Sie hätten ihre alte Wohnung räumen müssen und deswegen die dort befindliche Einbauküche 50 % unter Marktpreis verkaufen müssen, wodurch ihnen ein Schaden i.H.v. 2.500,-- € entstanden wäre. Desweiteren hätten sie wegen der nunmehr schnell abzuschließenden Wohnungssuche auf die Hilfe eines Maklers zurückgreifen müssen. Hierbei seien Kosten i.H.v. 3.046,40 € angefallen.

Sie beantragt daher zuletzt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.546,40 € zzgl. Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.03.2012 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 899,40 € zzgl. Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.03.12 zu zahlen.

Die Beklagten beantragt:  
Klageabweisung.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der Hauptverhandlung verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht kein Anspruch auf Schadensersatz aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gem. § 311 II 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.

Hierzu hat die Klagepartei vorgetragen, dass ein nicht unterzeichnetes Mietvertragsexemplar zugesandt wurde, sowie Schufa- und Einkommensnachweise verlangt wurden. Desweiteren sei ein Tiefgaragenstellplatz in gleichem Anwesen mit der Fa. ... geschlossen worden.

Dieser Vortrag reicht nach Ansicht des Gerichts nicht aus, um eine c.i.c.-Haftung zu begründen. Die 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. Auch hier doch wird der Vertragsschluss nicht sicher in Aussicht gestellt, sondern die potentiellen Mieter über die Mietvertragskonditionen informiert. Schließlich führt auch der Abschluss des Tiefgaragenstellplatzes im streitgegenständlichen 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.

Im übrigen hat es die Klagepartei trotz entsprechenden gerichtlichen Hinweises versäumt substantiierte Ausführung dazu zu machen, inwiefern die Bevollmächtigten der Vermieterinnen ein Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages erweckt haben. Der formelhafte Vortrag, es sei dar Eindruck erweckt worden, dass der Abschluss des Vertrages nur noch eine Formsache sei, genügt den Anforderungen an ein substantiierten Sachvortrag nicht.

Dies gilt um so mehr als der BGH bei formbedürftigen Verträgen, wie es Mietverträge über 1 Jahr sind, festgelegt hat, dass nur dann ein Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gegeben ist, wenn ein schwerer Verstoß gegen die Pflicht zum redlichen Verhalten vorliegt. Der BGH führt hierzu aus, dass der Abbruch der Vertragsverhandlungen durch ein Partner grundsätzlich nur dann ein Schadensersatzanspruch des anderen begründen, wenn das Verhalten des Abbrechenden ein schweren Verstoß gegen die Verpflichtung zu redlichen Verhalten bei den Vertragsverhandlungen bedeutet. Dies erfordert in der Regel die Feststellung eines vorsätzlichen pflichtwidrigen Verhaltens (vgl. BGH-Urteil v. 29.03.76, V ZR 332/94). Das Gericht sieht auch keine Schadensersatzverpflichtung aufgrund eines Verstoßes gegen § 1 AGG.

Die Beklagte hat die Klägerin nicht aufgrund ihrer Weltanschauung benachteiligt.

Unklar ist schon, ob tatsächlich wegen der Gewerkschaftszugehörigkeit der Klägerin der Vertrag nicht zustande kam. Ein entsprechendes Beweisangebot hat die Klagepartei nicht vorgelegt. Darüber hinaus kann das Gericht in der Tatsache, dass die Klägerin ... der ... ist, keine Weltanschauung sehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.