

Privatdozent Dr. Dr. Thomas Gergen, Universität Hannover\*

## »Vertrag oder kein Vertrag?«

THEMATIK	Zustandekommen eines Vertrags; Vertragsformular; Widerruf einer Willenserklärung; ordentliche und außerordentliche Kündigung eines Mietvertrags
SCHWIERIGKEITSGRAD	Einfache Semesterabschlussklausur der Anfänger im BGB
BEARBEITUNGSZEIT	Zwei Zeitstunden
HILFSMITTEL	Gesetzestext des BGB

### ■ SACHVERHALT

Die Eheleute M und F wollen eine Wohnung mieten. Eine Anzeige des Vermieters Voss (V) findet ihre Aufmerksamkeit. Sie vereinbaren mit ihm einen Termin zur Wohnungsbesichtigung für Donnerstag, 22.3.2007.

Am 21.3. muss V überraschend eine Dienstreise antreten. Er bittet den Hausmeister Hubertus (H), den Eheleuten die Wohnung zu zeigen. Gleichzeitig gibt er ihm ein vorgefertigtes Vertragsformular, auf dem die Einzelheiten der Wohnung angegeben sind. Das Formular hat er selber nicht unterschrieben. Als Mietzins ist »400 €« eingetragen. Die Mietperiode soll am 1.4.2007 beginnen. Schließlich enthält das Formular eine Bestimmung, dass die gesetzliche Kündigungsfrist zu gelten habe.

M kommt allein zum Besichtigungstermin, da F wegen akuter Übelkeit den Arzt aufsuchen musste. Ihm gefällt die Wohnung, er nimmt das Formular mit.

Als M zurückkommt, eröffnet F ihm die frohe Kunde: sie ist schwanger. M seinerseits berichtet von der schönen Wohnung; F ist von seiner Schilderung angetan. Den Eheleuten kommen jedoch bald Bedenken, ob die Wohnung denn auch für drei groß genug ist. Weil sie aus ihrer bisherigen Wohnung im Haus der Eltern des M ausziehen wollen, unterzeichnen sie dennoch das Formular und werfen es am Freitagnachmittag (23.3.2007) in den Briefkasten des V. Sie gehen dabei davon aus, dass V erst am Sonntagabend zurückkehren und frühestens dann seinen Briefkasten leeren wird.

---

\* Der Autor ist Privatdozent an der Leibniz-Universität Hannover.

Am Samstagabend, den 24.3.2007, gelangen M und F zu der Erkenntnis, dass die Wohnung für ihre Bedürfnisse doch zu klein sei. Sie rufen um 18.30 Uhr bei H an, um ihm dies mitzuteilen. H ist nicht zu Hause. Sein sechsjähriger Sohn Sigmund (S) geht an das Telefon. Er sagt den Eheleuten zu, sich um die Sache zu kümmern. Nach dem Auflegen vergisst er das Gespräch sofort.

Am späten Samstagabend gegen 23.00 Uhr kommt V von seiner Geschäftsreise wieder. Entgegen seiner sonstigen Gewohnheit, den Briefkasten auch nach längerer Abwesenheit erst am folgenden Werktag morgens zu leeren, schaut er bereits jetzt nach, ob Briefe für ihn angekommen sind. Als er das von M und F unterschriebene Formular sieht, ist er hocherfreut, die Wohnung schon zum 1.4.2007 vermieten zu können. Er unterschreibt seinerseits und schickt M und F eine Kopie zu.

M und F senden am Montag dem V einen »Expressbrief«, in dem sie ihm mitteilen, dass sie vom Mietvertrag nichts mehr wissen wollen. Am Montagmorgen um 8.00 Uhr erhält V den Expressbrief. Gleichzeitig wird seine gewöhnliche Post zugestellt. Um 8.30 Uhr wird das von V unterschriebene Mietvertragsformular M und F zugestellt.

Als M und F abends nach Hause kommen, sind sie empört. Sie rufen umgehend bei V an. Sie meinen, der Vertrag sei nicht zustande gekommen, schließlich haben sie rechtzeitig widerrufen. V erwidert: »Vertrag ist Vertrag«.

Ist ein Mietvertrag zustande gekommen?

Für den Fall, dass das Gericht den Vertragsschluss bejaht und V bis zum 1.8.2007 keinen geeigneten Mieter findet, möchte V wissen, ob er 1.600 € von M und F fordern kann. Er meint, der Expressbrief könne keine Kündigung sein, da zu diesem Zeitpunkt der Mietvertrag noch gar nicht zustande gekommen sei.

Nehmen Sie – gegebenenfalls hilfsweise – zu dieser Frage Stellung!