

Examenskurs Privatrecht – 10. Besprechungsfall

Sachverhalt:

Victor (V) ist Eigentümer eines großen Mehrfamilienhauses, welches er an zwanzig Mietparteien vermietet. Margarete (M) stellte sich im Jahr 2020 als Interessentin für eine freie Zwei-Raum-Wohnung vor. Nach Durchsicht der Wohnung und einem persönlichen Gespräch wurde man sich rasch einig. Der Vertragsschluss sollte aber schriftlich erfolgen. Hierfür sandte V der M den Vertrag zur Durchsicht nebst Anschreiben zu.

Um den Inhalt seiner Mietverträge festzulegen, griff V auf ein vorformuliertes und von ihm unterschriebenes Muster zurück, das ein Rechtsanwalt eigens für V erstellt hat und laufend aktualisiert. Darin heißt es in „§ 10 Instandhaltung“ unter anderem:

„... 4. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Malerarbeiten an Wänden und Decken, in Küche, Bad und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafzimmern, Flur, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre sowie in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht ausgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, es sei denn, sie sind nicht erforderlich.“

5. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Bezug auf das Lackieren der Fensterrahmen und der Wohnungseingangstüre von Innen, der Wohnungstüren sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre alle 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses (bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht ausgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt an), fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen.“

Der letzte Satz des Anschreibens lautete:

„Wenn Sie mit dem Inhalt einverstanden sind, bitten wir Sie, den Vertrag zu unterschreiben und an mich zurückzusenden. Falls Sie Anmerkungen oder Änderungswünsche haben, lassen Sie es mich bitte wissen.“

M las sich den Vertrag genau durch, gab aber keine weiteren Erklärungen ab. Auch unterblieb eine Unterschrift unter dem Mietvertrag. Gleichwohl erhielt sie den Schluessel von V und bewohnte die Wohnung seit dem 01.05.2020. Die Miete überwies sie pünktlich. V übergab an M eine frisch sanierte Wohnung.

In der Folge stellte sich jedoch heraus, dass M nicht ordnungsgemäß lüftete, so dass es zu einem schweren Schimmelbefall im Badezimmer kam. V hatte M bei Mietbeginn ein Informationsblatt ausgehändigts, auf dem detailliert beschrieben war, wie ohne Anstrengung in der Wohnung zu lüften ist, so dass sich kein Schimmel bildet / bilden kann. M beachtete aber das Papier nicht weiter und beseitigte auch den sich bildenden Schimmel nicht.

Nach dem einvernehmlichen Ende des Mietverhältnisses zum 1. September 2025 beauftragte V daher eine Firma mit der fachgerechten Entfernung des Schimms im Badezimmer. Zugleich verlangt er von M das Tapezieren des Schlafzimmers. Es trifft zu, dass der Zustand der Tapete durch M im Rahmen des ordnungsgemäßen Gebrauchs abgenutzt war und ein Tapezieren erforderlich war.

M ist der Ansicht, dass die Klausel § 10 Nr. 5 in jedem Fall unwirksam sei und daher dürfe auch die Klausel Nr. 4 nicht gegen sie gelten. Ferner ist sie der Meinung, V habe ihr zunächst die Möglichkeit gewähren und ihr hierzu eine Frist setzen müssen, den Schimmel zu beseitigen.

Frage 1: Kann V das Tapezieren des Schlafzimmers verlangen?

Frage 2: Ungeachtet der Lösung von Frage 1: Könnte M bei Unwirksamkeit der Klausel Ersatz dafür verlangen, dass sie dem Verlangen zu tapezieren nachkommt, weil sie davon ausgegangen ist, dass die Klausel wirksam ist?

Frage 3: Kann V den Ersatz der Kosten für die Entfernung des Schimms ersetzt verlangen?

Bearbeitungsvermerk:

1. Es ist zu den Fallfragen gutachterlich Stellung zu nehmen. Bei der Beantwortung ist auf alle in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen und auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen - ggf. in einem Hilfsgutachten - einzugehen.
2. Versicherungsrechtliche Aspekte des Falles sind außer Betracht zu lassen.