

Examenskurs Privatrecht II

6. Besprechungsfall

Sachverhalt:

V ist Eigentümerin eines Hauses in Wismar. Sie hat das Erdgeschoss als Büroräume an M und das Obergeschoss als Wohnung an N vermietet. Die Verträge erhalten keine Bestimmungen über die Fälligkeit der Miete und die Zulässigkeit der Überlassung an Dritte.

M vermietet ab 1. Mai einen von ihm nicht benötigten Raum an U weiter (Monatsmiete 200 €). Mit V hat M darüber nicht gesprochen, weil er wusste, dass sie ihm eine diesbezügliche Erlaubnis selbst dann nicht erteilen würde, wenn er sich mit ihr auf eine Mieterhöhung verständigen sollte. U hat M für den Eigentümer des Hauses gehalten, was M allerdings nicht bemerken konnte. U eröffnet im gemieteten Raum seine Anwaltskanzlei, dabei nutzt er den Raum weniger ab, als es M getan hätte. Als V am 12. Juni von dem neuen Nutzer erfährt, ist sie verärgert und verlangt von ihm, den Raum sofort zu räumen. Von M fordert sie 400 €, weil er die Miete letztlich doch auf ihre Kosten bekommen habe.

N fühlt sich in ihrer Wohnung allein. Sie bittet V darum, ein Zimmer an W vermieten zu dürfen. V stimmt gegenüber N zu. W und N schließen einen mit „Untermietvertrag“ überschriebenen Vertrag, in dem geregelt ist, dass N ihre Möbel, mit denen das Zimmer eingerichtet ist, ebenfalls vermietet. Am 1. Mai zieht W ein und bezahlt seither monatlich 150 € an N.

Die finanziellen Verhältnisse von N verschlechtern sich trotz der zusätzlichen Einnahmen plötzlich dramatisch. Sie bleibt V die Monatsmieten für Mai und Juni (je 800 €) schuldig. Mitte Juni schickt V einen Brief an N, in dem sie ihr erklärt, sie kündige wegen der zwei ausgebliebenen Zahlungen mit sofortiger Wirkung. Anfang Juli verlangt V von W Räumung des Zimmers, das ebenso wie die Wohnung im Übrigen noch bewohnt wird. W erkundigt sich, ob, und gegebenenfalls wie lange, N die Mehrkosten ersetzen muss, die entstehen, wenn er in das einzige zur Zeit in Wismar freie vergleichbare Zimmer zieht, das monatlich 200 € kostet.

Sind die angesprochenen Forderungen begründet?

Bearbeitungsvermerk:

Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist in einem umfassenden Rechtsgutachten – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen.