

## Hauptteil

### Frage 1: Kann V das Tapezieren des Schlafzimmers verlangen?

#### Anspruch aus Mietvertrag - konkret aus § 10 Nr. 4 des Mietvertrags (iVm § 311 I\*)

\* Normen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB

##### 1. Wirksamer Mietvertrag? ... (+)

1. 1. Vertragsschluss (+) Angebot seitens V: Zusendung des Vertragsformulars, Bekräftigung durch Überlassung des Schlüssels, Annahme seitens M: Entgegennahme des Schlüssels, Einzug in Wohnung (Willensbeteiligung nach § 151), spätestens Zahlung des Mietzinses

##### 2. Mögliche Unwirksamkeit des Vertrags nach § 125 Satz 2? (§ 550 braucht / sollte hier nicht geprüft werden)

→ dafür: Nichteinhaltung der von beiden vorab vereinbarten Schriftform durch M

→ dagegen: Konkludente abweichende nachträgliche Vereinbarung über Schriftform:

. Angebot Schriftformverzicht durch V: Übergabe des Schlüssels

. Annahme seitens M: Entgegennahme des Schlüssels, Einzug in Wohnung, spätestens Zahlung des Mietzinses

##### 2.3 Inhalt: Konkludent auch Vertragsformular einbezogen

##### 2. Grundsätzliche Verpflichtung aus § 10 Nr. 4 des Mietvertrags? ... (+/-)

Verstreich von 5 Jahren nach Beginn des Mietverhältnisses und Erforderlichkeit Renovierung wegen Abnutzung, allerdings problematisch, ob von § 10 Nr. 4 auch Tapezieren erfasst

→ dagegen: Wortlaut des § 10 Nr. 4 erfasst ausdrücklich „Malerarbeiten“, unklar, ob gefordertes „Tapezieren“ darunter fällt  
bei Zweifeln geht die Auslegung nach § 305c II zu Lasten des Verwenders

→ dafür: Tapezieren steht im unmittelbaren Zusammenhang mit Malerarbeiten - sofern Tapeten – wie hier – vorhanden  
Es geht in dieser Klausel um „Schönheitsreparaturen“ an den Wänden, Malern ist nur ein Aspekt

(Gegenteil ebenso gut vertreten, dann allerdings bereits ab hier Hilfgutachten!)

##### 3. Unwirksamkeit Vertragsklausel nach §§ 307 I (AGB-Kontrolle)? ... (+)

(3.0. Keine Bereichsausnahmen nach § 310 I, II, IV (+))

##### 3.1. Vorliegen Allg. Geschäftsbedingungen i. S. d. § 305 I? ... (+)

a) Vertragsbedingungen (+) Klausel des § 10 Nr. 4 gestaltet Vertrag inhaltlich

b) Vorformuliert (+) Vor Vertragsschluss erstellt

c) Für eine Vielzahl von Verträgen? ... (+) Haus mit 20 Mietparteien

fortlaufende Aktualisierung unbedeutend: entscheidend ist Absicht, das Dokument für eine Vielzahl\* von Verträgen zu verwenden

(\*BGH: Absicht grs. bezogen auf mindestens 3 Verträge, s. aber auch § 310 III Nr. 2 !)

d) Vom Verwender gestellt? ... (+) Allgemeiner Hinweis über Verhandlungsbereitschaft unbedeutend - s. auch § 310 III Nr. 1

##### 3.2. Einbeziehung in den Vertrag nach § 305 II (+)

a) ausdrücklicher Hinweis durch Verwender (Nr. 1) (+) sogar Aufnahme in Vertragsformular

b) Möglichkeit der Kenntnisnahme (Nr. 2) (+) Überlassung des Formulars

c) Einverständnis der anderen Vertragspartei (2. Hs.) (+) Hier jedenfalls erklärt durch Mietzinszahlung (s. o. 1)

##### 3.3. Verstoß gegen § 307 I? ... (+)

a) Eröffnung AGB-Inhaltskontrolle (§§ 307-309), s. § 307 III 1 (+) Abweichung AGB-Klausel von Rechtsvorschrift in § 535 I 2

b) Unangemessene Benachteiligung, § 307 I, insbes. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen

Regelung, § 307 II Nr. 1? ... (+/-)

aa) Gesetzlicher Grundgedanke: Grundsätzlich soll Vermieter dem Mieter fort dauernden gebrauchsfertigen Zustand gewährleisten  
(Grund: Mieter ist nicht Eigentümer und trägt daher keine Verantwortung)

bb) Abweichung angemessen, falls noch im Rahmen von Treu und Glauben akzeptabel? ... (+)

→ dafür: . geringe Abweichung von Erhaltungspflicht des Vermieters („Schönheitsreparaturen“)

. Fristen grundsätzlich nachvollziehbar

. Ausnahme vorgesehen für den Fall, dass Renovierung nicht erforderlich

(Unangemessenheit mit vertiefter Begründung ebenso vertretbar → dann Hilfgutachten. Nach BGH sind starre Fristen für Schönheitsreparaturen unwirksam, bei Ausnahmen dagegen erlaubt, dazu zB Häublein: in Müko<sup>9</sup>, § 535, Rn 160, der eine zulasten des Vertragspartners geregelte Beweislast für das Vorliegen der Ausnahme kritisch sieht unter Berufung auf Rechtsgedanken des § 309 Nr. 12 – möglicherweise weitere Fortentwicklung der Rechtsprechung in dieser Richtung denkbar....)

##### cc) Mitberücksichtigung der Klausel § 10 Nr. 5? ... (-/+)

- Wegen ausnahmsloser Fristenregelung ist § 10 Nr. 5 unwirksam nach § 307 I, II (s. o.)

- Mitberücksichtigung? ... (-/+)

→ dagegen: Klausel betrifft Heizkörper, Fensterrahmen, u. ä., nicht aber Zimmerwände

Klausel förmlich abgesetzt und kann für sich gestrichen werden, ohne dass der verbleibende Rest seinen Sinn verlor („blue pencil-test“) (BGH)

→ dafür: Nr. 4 und 5 betreffen den Komplex Schönheitsreparaturen; Abtrennung als eigene Klausel ist künstlich und hätte genauso gut in einer Klausel über Schönheitsreparaturen geregelt werden können (Umgehung)

#### 4. Ergebnis: Kein Anspruch V gegen M auf Tapezieren des Schlafzimmers aus § 10 Nr. 4 des Mietvertrags

## **Frage 2: Anspruch M gegen V auf Ersatz wegen Vornahme der Schönheitsreparaturen?**

Vorabprüfung des § 536a Abs. 2 vertretbar -> Ergebnis (-)

Zwar Sachmangel (fehlende Renovierung bei Übergabe), aber weder Nr. 1 (Verzug des Vermieters), noch Nr. 2 (Eilbedürftigkeit zum Erhalt der Mietsache)

### **I. Anspruch auf Aufwendungsersatz aus §§ 670, 683 S. 1, 539 I**

1. Mietvertrag (+) s. o.
2. Keine Verpflichtung des V zum Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 (+) s. o.  
*(Anmerkung: Vorabprüfung des § 536a Abs. 2 ebenfalls vertretbar)*
3. Aufwendungen auf die Mietsache (+) Vermögensopfer zugunsten der Mietsache durch Renovierung  
=> Rechtsgrundverweisung auf GoA  
(bloße Rechtsfolgenverweisung würde unbillig jeden Aufwendungsersatz ohne die Voraussetzungen der GoA zur Folge haben)
4. Voraussetzungen der berechtigen GoA ? ... (-)
  - 4.1. Geschäftsbesorgung (§ 677) (+) Vornahme / Beauftragung von Schönheitsreparaturen
  - 4.2. Fremdes Geschäft? (+)
    - a) Obj. fremd (+) Geschäft mangels wirks. Klausel im Verantwortungsbereich d. Vermieters, § 535 Abs. 1 S. 2
    - b) Subj. Fremd (Fremdgeschäftsführungswille) ? (-) M glaubte, eine *eigene* Verpflichtung zu erfüllen und wollte daher kein Geschäft gegenüber V wahrnehmen
5. Ergebnis: Kein Anspruch M gegen V auf Aufwendungsersatz aus §§ 670, 683 1, 539 I

### **II. Anspruch auf Schadensersatz nach § 280 I (iVm §§ 241 II, 311 II)**

1. Schuldverhältnis (+) Mietvertrag und vorvertragliches Schuldverhältnis (§ 311 II) !
2. Pflichtverletzung (+) Verwendung fehlerhafter AGB verletzt Pflicht zu ordnungsgemäßem Vertragsschluss (§ 241 II)
3. Vertretenmüßen? ... (+) Unkenntnis des Rechts grundsätzlich verschuldet  
kein eigenes Verschulden wegen anwaltlicher Beratung  
aber Zurechnung fehlerhafter Auskunft des Anwalts nach § 278 BGB ! *(Gegenteil noch vertretbar)*

*Vertretbar dann aber Mitverschulden der M*

4. Schaden? ... (+) zwar Aufwendung, aber einem Schaden gleichzustellen, wenn, wie hier, mit Blick auf die Klausel M sich zur der Aufwendung herausgefordert fühlen durfte
5. Ergebnis: Anspruch M gegen V auf Schadensersatz aus § 280 I (ggf. eingekürzt)

### **III. Anspruch auf Ersatz vorgenommener Verwendungen nach § 996 I**

1. Anwendbarkeit? (-) Grundsätzlicher Vorrang des vertraglichen Regelungsprogramms für Verwendungen (s. o.) - *hilfsweise*:
2. Vindikationslage? (-) V Eigentümer, M Mieterin,  
allerdings hat M bei Vornahme der Verwendung ein Recht zum Besitz aus Mietvertrag (!)
3. Ergebnis (-)

### **IV. Anspruch auf Wertersatz aus § 812 I 1, Alt. 1**

1. V Etwas erlangt (+) Verbesserungen an dessen Eigentum
2. Durch Leistung des M (+) auf Vertragserfüllung bezogene, zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens seitens M
3. Ohne Rechtsgrund (+) Von Unwirksamkeit der Klausel § 10 Nr. 4 ist nach Sachverhalt auszugehen
4. Rechtsfolge (+) Mangels Herausgabemöglichkeit einer erbrachten Werkleistung ist grs. *Wertersatz* geschuldet (§ 818 II),  
and damit grundsätzlich die empfangene Wertsteigerung an der Sache
5. Ausschluss wegen aufgedrängter Bereicherung? ... (-)  
→ dafür: es ist unbillig, wenn ungefragte Zuwendungen, die nicht in natur herausgegeben werden können, zu ersetzen wären  
→ dagegen: V hat durch Klausel sein *Einverständnis* zum Ausdruck gebracht; in einem solchen Fall ist der Ausschluss der Wertherausgabe nicht gerechtfertigt *(Anm: Ausnahme auch bei Wertrealisierung, z.B. durch Verkauf oder Vermietung)*
6. Ergebnis: Anspruch M gegen V auf Wertersatz aus § 812 I 1, Alt. 1 ist begründet.

## **Frage 3: Anspruch V gegen M auf Erstattung der Kosten zur Entfernung des Schimmels?**

### **I. Anspruch aus § 280 I**

1. Schuldverhältnis (+) Mietvertrag (s. o. Frage 1)
2. Pflichtverletzung (+)
  - Verletzung der Pflicht zur Rückgabe (§ 546) ? (-) Rückgabe ist erfolgt
  - Verletzung Nebenpflicht (§ 241 II) ? (+) Beeinträchtigung des Eigentums des V durch Verursachung von Schimmel
3. Erfordernis vorheriger Fristsetzung (§ 281 I) bzw. Abmahnung (§ 281 III) zur Schimmelbeseitigung? (-)
  - dagegen: § 249 II BGB erlaubt ohne Andienung der Reparatur an den Schädiger unmittelbar die Selbstreparatur der beschädigten Sache
  - dafür: Es könnte sich um eine dem § 281 I unterfallende Verpflichtung des Mieters zur *mangelfreien Rückgabe* handeln !
  - dagegen: § 281 betrifft Verpflichtungen mit Bezug zum Erfüllungsinteresse, hier steht das Integritätsinteresses am Eigentum und damit steht § 249 II im Vordergrund (*Gegenteil wohl auch noch vertretbar*)
4. Vertretenmüssen (§ 280 I 2) (+) fahrlässige Missachtung der M bekannt gemachten Lüftungsregeln
5. Schaden (+) Kosten der Restitution, § 249 II
6. Ergebnis: Anspruch V gegen M auf Erstattung der Kosten zur Schimmelentfernung aus § 280 I begründet.

### **II. Anspruch aus § 823 I (Eigentumsverletzung)**

1. Kein Ausschluss durch vorrangiges vertragliches Regelungsprogramm (+) keine Anwendung des § 281 I (s. o.)
2. Tatbest. Eigentumsverletzung (+) Beeinträchtigung Mietwohnung durch pflichtwidriges Unterlassung der Reparatur
3. Widerrechtlichkeit (+) wird indiziert, Verhalten auch nicht durch Mietvertrag erlaubt
4. Vorsatz / Fahrlässigkeit / Schaden (+) s. o. I 4 und 5
5. Ergebnis: Anspruch V gegen M auf Erstattung der Kosten zur Schimmelentfernung aus § 823 I ist begründet.