

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 (Willensbetätigung nach § 151), spätestens Zahlung des Mietzinses
- 2.2. 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 ? ... (+ / -)

- Verstreichen 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 fortdauernden 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 Müko⁹, § 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 verliere („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 berechtigten 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 I, 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 ordnungsgemäßigem 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.