

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

2. Hausarbeit

V vermietet mit schriftlichem Vertrag vom 17. 1. 2005 an M Räume mitsamt Inventar zum Betrieb eines Spezialitätenrestaurants. Das Mietverhältnis beginnt nach dem Vertrag am 1. 2. 2005, wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Der Mietvertrag wird auf einem Formular abgeschlossen und von beiden Parteien unterschrieben, das V bisher bei jeder Vermietung dieser Räume – bislang insgesamt sechsmal – verwendet hat. Der Vertrag enthält die folgende Klausel:

„Der Mieter hat Innenwände, Türen und Heizkörper in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Aufenthaltsräumen, Fluren und Toiletten alle fünf Jahre, in sonstigen Nebenräumen alle sieben Jahre neu zu streichen. In jedem Fall hat er sämtliche Räume bei Auszug neu zu streichen.“

Die zuständige Behörde hat dem M die Gaststättenkonzession unter dem (rechtmäßigen) Vorbehalt des Widerrufs für den Fall erteilt, daß M nicht in der Lage ist, für den Besuchsverkehr in seinem Restaurant mindestens 10 Stellplätze nachzuweisen. Auf Nachfrage des M zeigt V ihm den Lageplan, auf dem zu erkennen ist, daß auf dem Grundstück, auf dem die Räume sich befinden, 10 Stellplätze exklusiv für die Besucher des von M betriebenen Restaurants zur Verfügung stehen. M bezieht die Räume am 1. 2. 2005 und bewirbt die Eröffnung des Restaurants mit einem Aufwand von 10.000 Euro.

In der Folgezeit erfährt M, daß von den 10 Stellplätzen auf dem Grundstück lediglich vier den vermieteten Räumen zugeordnet sind; die restlichen 6 Stellplätze werden von den Mietern derjenigen Wohnungen belegt, die sich im gleichen Gebäude über den an M vermieteten Räumlichkeiten befinden. Da in der näheren Umgebung die Straßen sehr eng sind und daher überall Parkverbot angeordnet ist, ist keiner der Wohnungsmieter bereit, dem M seinen Stellplatz abzutreten, auch nicht gegen Entgelt. M versäumt es in der Folgezeit, den V über den Mangel an Stellplätzen zu unterrichten. Den vereinbarten Mietzins von monatlich 2.000 Euro zahlt M anstandslos weiter. V selbst wußte bei Vertragsschluß von dem Mangel an Stellplätzen nichts und konnte davon auch nichts wissen, da er das Grundstück im Erbgang erworben hatte und der Erblasser, ohne dies zu dokumentieren, die 6 Stellplätze an einige Wohnungsmieter vermietet hatte.

Das Restaurant läuft schlecht; es wirft bis Ende November 2005 einen Verlust von 50.000 Euro ab. Die 4 Stellplätze, die dem M verblieben sind, werden zu keinem Zeitpunkt von seinen Gästen vollständig in Anspruch genommen. Am 2. 12. 2005 erscheinen Mitarbeiter der zuständigen Behörde und stellen fest, daß die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht zur Verfügung steht. Nach Anhörung des M wird mit Bescheid vom 9. 12. 2005 die Gaststättengenehmigung des M unter Anordnung der sofortigen Vollziehung (rechtmäßig) widerrufen. M und V heben daraufhin den Mietvertrag einvernehmlich zum 31. 12. 2005 auf. M gibt die Räume am 10. 12. 2005 an V heraus. Die vereinbarten Renovierungsarbeiten hat er zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeführt; er erklärt dem V, über jene Renovierung müsse man nochmals verhandeln, da es ja V gewesen sei, der wesentlich zum Scheitern des Mietverhältnisses beigetragen habe. V setzt dem M eine Frist bis zum 24. 12. 2005, die Renovierung durchzuführen. Da M nichts unternimmt, setzt V ihm am 2. 1. 2006 erneut eine Frist bis zum 20. 1. 2006 und beauftragt nach deren fruchtlosem Ablauf den D mit den entsprechenden Arbeiten. V verlangt von M Erstattung der 2.000 Euro, die er dafür an D bezahlen mußte. M bestreitet, zur Zahlung verpflichtet zu sein, und verlangt seinerseits von V

Ersatz der 10.000 Euro, die er in die Werbung für die Restauranteröffnung gesteckt hat. Ferner ist M der Auffassung, daß die fehlenden Stellplätze den Nutzwert der Räume um monatlich 400 Euro gemindert habe. Er habe daher einen zu hohen Mietzins bezahlt und verlange die Überzahlung von jeweils 400 Euro für Februar bis Dezember 2005, insgesamt also 4.400 Euro von V zurück.

Aufgabe 1: War M im Zeitpunkt seines Auszugs verpflichtet, die Wände, Türen und Heizkörper neu zu streichen?

Aufgabe 2: Unterstellt, M war wie in Aufgabe 1 beschrieben verpflichtet. V verlangt von M am 19. 6. 2006 Erstattung der an D gezahlten 2.000 Euro. M bestreitet seine Ersatzpflicht und beruft sich auf Verjährung. Dringt der Anspruch des V durch?

Aufgabe 3: Dringen die von M erhobenen Gegenansprüche durch?

Bearbeitervermerk:

Die Seitenanzahl der maschinenschriftlichen Bearbeitung darf 25 Seiten nicht überschreiten. Folgende Formatvorgaben sind einzuhalten: Rand links mind. 7 cm.; Rand rechts mind. 0,7 cm.; Schriftart Times New Roman; Schriftgröße 12 pt. (Fußnoten mind. 10 pt.); Zeichenabstand 100 %; Zeilenabstand 1,5.

Die Hausarbeit muß eigenhändig unterschrieben sein; die üblichen Formalien einer juristischen Hausarbeit sind einzuhalten. Die Hausarbeit muß den Namen und die Matrikelnummer des Bearbeiters aufweisen. Studierende der HUB fügen bitte diese Abkürzung aus statistischen Gründen auf dem Deckblatt hinzu. Bitte legen Sie der Arbeit eine **Kopie der Leistungsübersicht** über bestandene Abschlußklausuren der Grundkurse/Grundlagenfächer bei, so Sie diese als 1. Hausarbeit der Großen Übung von Prof. Armbrüster bewertet wissen wollen oder die Nachweise im Rahmen der Großen Übung von Prof. Schwab noch nicht vorgelegt haben.

Abgabetermin: 10.04.2006 durch Einwurf in den Hausbriefkasten in der Wandelhalle (Van't-Hoff-Straße 8, 14195 Berlin). Bei Übermittlung auf dem Postweg entscheidet das Datum des Poststempels (nur solche der Deutschen Post AG, Freistempler unzulässig).

Wichtiger Hinweis: Diese Hausarbeit kann entweder als 2. Hausarbeit der Übung im Bürgerlichen Recht bei Herrn Prof. Schwab im Wintersemester 2005/06 oder als 1. Hausarbeit der Übung im Bürgerlichen Recht bei Herrn Prof. Armbrüster im Sommersemester 2006 gewertet werden. Der Bearbeitung ist deshalb **bei Abgabe** eine unterschriebene Erklärung beizufügen, für welche Übung das Ergebnis gewertet werden soll. Ohne diese Erklärung ist die Hausarbeit komplett ungültig! Die Hausarbeit ist an den entsprechenden Lehrstuhl zu richten.