

## Hausarbeit für Fortgeschrittene – Zivilrecht (Sommersemester 2019)

### Sachverhalt

Valentin(**V**) ist Eigentümer eines Grundstücks in Frankfurt (Oder), auf dem sich ein Wohnkomplex mit mehreren kleinen Mietwohnungen befindet. Miriam (**M**) zieht zu Studienbeginn nach Frankfurt (Oder) und wird auf eine der Wohnungen von **V** aufmerksam. **M** und **V** schließen einen schriftlichen, unbefristeten und vorformulierten Mietvertrag, den **V** bereits gegenüber anderen Mietern verwendet hat. Die Übergabe der Mietsache soll laut Mietvertrag zum 01.06.2017 erfolgen. Die Miete beträgt 310,- €. Der Mietvertrag enthält keine Regelung zur Erstattung von Aufwendungen durch den Mieter.

Das Badezimmer funktioniert ordnungsgemäß, ist aber durch die zahlreichen Vormieter bereits abgenutzt, insbesondere das Waschbecken. Der Zustand ist im Mietvertrag festgehalten. **M** ist damit einverstanden. Einige Tage nach Abschluss des Mietvertrages beschließt **M**, auch im Hinblick darauf, dass ihr Freund Florian(**F**) sehr pingelig ist, doch lieber ein neues Waschbecken einzubauen, da er sowohl der von **M** berichtete Zustand als auch die Farbe stören. **V** ist damit einverstanden, dass **M** ein neues Waschbecken einbaut und gewährt ihr deshalb schon am Wochenende 27./28.05.2017 unentgeltlichen Zutritt zu der Mietsache. **M** baut das Waschbecken ordnungsgemäß ein (Kaufpreis: 74,99 €).

**F** studiert in Hannover(**H**) und hat dort eine eigene Wohnung gemietet. Er übernachtet ca. 2-3 Tage pro Woche bei der **M** und hält sich auch sonst oft bei ihr auf. Als **F** am 14.06.2017, während **M** in einer Vorlesung ist, die noch karg eingerichtete Wohnung der **M** wohnlicher gestalten möchte, überlastet er ein von **M** eingebrachtes, an der Wand befestigtes kleines Regal mit einem offensichtlich zu schweren Blumentopf. Trotz ordnungsgemäßen Einbaus durch **M** bricht das Regal und fällt auf den Boden. Sowohl die Wand als auch das Laminat werden hierdurch beschädigt. Es entstehen zahlreiche großflächige Kerben und Kratzer. Die Wand weist darüber hinaus dunkle Flecken auf, die durch nasse Blumenerde entstanden sind. Die Beseitigung des Schadens würde 80,- € kosten.

**M** meint, sie könne nichts für den Vorfall, und als Vermieter müsse **V** ihr als Mieterin gegenüber die Folgen beseitigen. Als **V** sich unter Berufung auf § 14 II des Mietvertrages weigert, holt **M** sich Rat bei einer befreundeten Jurastudentin Jennifer (**J**) aus dem zweiten Semester, die **M** rät, die Miete zu mindern. Dies kommt **M** gelegen, da sie ihrer Meinung nach sowieso zu viel zahlt. **M** mindert die Miete bei der nächsten Zahlung im Juli um 160,- €.

**1. Frage:** Hat **V** gegen **M** einen Anspruch auf Schadensersatz wegen der Beschädigung der Wand und des Laminats in Höhe von 80 €?

**2. Frage:** Kann V von M Zahlung der (vollen) Miete verlangen?

**3. Frage:** Hat M Ansprüche gegen V wegen des Einbaus des Waschbeckens in Höhe von 74,99 €?

**4. Frage (Abwandlung):** Nachdem M im Juli und August jeweils 160,- € einbehalten hat, erklärt V dem M Mitte August formgerecht die außerordentliche, hilfsweise die ordentliche Kündigung, wobei als Grund Zahlungsverzug angegeben ist. Aus Angst, die Wohnung zu verlieren, zahlt M nach Erhalt der Kündigung den ausstehenden Betrag. Kann V Herausgabe der Mietsache von M verlangen?

### **Auszug aus dem Mietvertrag**

#### **§ 14 Instandhaltung der Mietsache**

(2) <sup>1</sup>Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen. <sup>2</sup>Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen.

**Bearbeitervermerk:** Es sind nur vertragliche Ansprüche zu prüfen.

#### **Umfang und Form der Hausarbeit:**

Die Hausarbeit besteht aus Deckblatt (Name, Vorname, Matrikelnummer, Fachsemester, Semester, Adresse, Bezeichnung der Hausarbeit), Sachverhalt, Gliederung, Literaturverzeichnis, dem Gutachten und einer persönlichen Erklärung. In dieser Erklärung versichert der/ die Verfasser/ in, dass er/ sie die Arbeit allein nur unter Zuhilfenahme der angegebenen Literatur angefertigt und auch keine Textpassagen aus anderen Dateien (insbesondere aus dem Internet) kopiert hat.

Das Gutachten sollte *höchstens 25 Seiten* umfassen (Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung, Literaturverzeichnis und persönliche Erklärung nicht mitgezählt). Schriftart ist Times New Roman; der Zeilenabstand beträgt 1,5; der Rand ist 1/3 auf der linken Seite; die Schriftgröße beträgt 12 Pkte (Fußnoten: einzeilig, Schriftgrad 10 Pkte); normale Laufweite.

#### **Abgabe:**

Die Hausarbeit muss am Lehrstuhl - Lehrstuhl von Prof. Dr. Brömmelmeyer im Raum HG 156 - abgegeben werden. **Abgabetermin für die Hausarbeiten ist der 14.10.2019 von 13 bis 15 Uhr.** Eine per Post an Prof. Dr. Brömmelmeyer, Europa – Universität Viadrina, Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und europäisches Wirtschaftsrecht, Große Scharrnstraße 59, 15230 Frankfurt (Oder) übersandte Hausarbeit wird nur dann anerkannt, wenn die Arbeit bis **zum jeweiligen o.g. Zeitpunkt bis 15 Uhr am Lehrstuhl eingegangen** ist. Die Gefahr der rechtzeitigen Zustellung trägt der/ die Bearbeiter/ in.

**Das Datum des Poststempels ist nicht maßgebend!**

**Zusätzlich ist die Arbeit zwingend per Email am Lehrstuhl einzureichen:**

**Sekretariat-Broemmelmeyer@europa-uni.de**

**Viel Erfolg!**