

Frage 1: Kann V das Tapezieren des Schlafzimmers verlangen?

Anspruch aus Mietvertrag - konkret aus § 10 Nr. 4 des Mietvertrags

1. Wirksamer Mietvertrag? ... (+)

- 1.1. Vertragsschluss (+) Angebot seitens V: Zusendung des Vertragsformulars und Bekräftigung durch Überlassung Schlüssel, Annahme seitens M: Einzug in Wohnung (Willensbetätigung nach § 151), sonst Zahlung des Mietzinses
- 2.2. Mögliche Unwirksamkeit des Vertrags nach § 125 Satz 2?
 - dafür: Nichteinhaltung der vereinbarten Schriftform durch M
 - dagegen: Angebot Schriftformverzicht durch Übersendung des Schlüssel seitens V, Annahme seitens M durch Bezug der Wohnung oder spätestens Zahlung des Mietzinses (*§ 550 braucht hier nicht geprüft werden*)

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

- 5 Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses verstrichen und Renovierung wegen Abnutzung erforderlich, allerdings fraglich, ob von § 10 Nr. 4 auch Tapezieren erfasst
- dagegen: Wortlaut des § 10 Nr. 4 erfasst ausdrücklich „Malerarbeiten“, zweifelhaft, ob gefordertes „Tapezieren“ darunter fällt
- dafür: „Malerarbeiten“ steht in Zusammenhang mit Tapezieren: vielfach wird darunter beides verstanden
(*Mit Blick auch auf § 305c II Gegenteil ebenso gut vertreten, dann allerdings bereits ab hier Hilfgutachten!*)

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

(Keine Bereichsausnahmen nach § 310 (+))

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

- a) Vertragsbedingungen (+) Klausel des § 10 Nr. 4 gestaltet Vertrag inhaltlich
- b) Vorformuliert (+) Vor Abschluss des Vertrags erstellt
- c) Für eine Vielzahl von Verträgen (+) Haus mit 20 Mietparteien; auch fortlaufende Aktualisierung unbedeutend wegen Absicht, die jeweils aktuelle Fassung für eine Vielzahl von Verträgen zu verwenden, was nach Wortlaut und Sinn genügt
- d) Vom Verwender gestellt? ... (+)
 - dagegen: Im Anschreiben des V ausdrücklicher Hinweis auf Möglichkeit, Änderungswünsche zu formulieren
 - dafür: Hinweise allgemeiner Art lassen Bedingungen noch nicht als „ausgehandelt“ erscheinen; zudem hier § 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-Kontrolle, § 307 III (+) Abweichung von gesetzlicher Regelung in § 535 I 2
- b) Unangemessene Benachteiligung, § 307 I, insbes. Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, § 307 II Nr. 1? ... (-)
 - Gesetzlicher Grundgedanke: Grundsätzlich soll Vermieter dem Mieter fortdauernden gebrauchsfertigen Zustand gewährleisten
 - Abweichung noch angemessen, falls im Rahmen von Treu und Glauben? ... (+)
 - dafür:
 - . geringfügige Abweichungen (Schönheitsreparaturen)
 - . grundsätzlich nachvollziehbare Fristen
 - . Ausnahme, falls nicht erforderlich (*das ist hier besonders wichtig*)
- c) *Mitberücksichtigung* der Klausel § 10 Nr. 5? ... (+)
 - § 10 Nr. 5 unwirksam nach § 307 I, II wegen ausnahmsloser Fristenregelung
 - *Mitberücksichtigung*? ... (+)
 - dagegen: Klausel betrifft Fensterrahmen, u. ä., nicht aber Zimmerwände ist förmlich abgesetzt
 - dafür: Nr. 4 und 5 betreffen sachlich beide Schönheitsreparaturen; Abtrennung als eigene Klausel ist künstlich und hätte genauso gut in einer Klausel über Schönheitsreparaturen geregelt werden können, Anerkennung einer Trennung würde Gedanken geltungserhaltender Reduktion (§ 306 II) teils zuwiderlaufen

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?

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 (+)
Zwar möglicher Sachmangel (fehlende Renovierung), aber 536a Abs. 2 greift nicht, weder Nr. 1 (Verzug des Vermieters), noch Nr. 2 (Eilbedürftigkeit)
(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 S. 1, 539 I

II. Anspruch auf Schadensersatz nach § 280 I (Satz 1, i.V.m. §§ 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? ... (+ / -)
→ dafür:
grs. Vermutung (§ 280 I 2)
Zurechnung fehlerhafter Auskunft des Anwalts nach § 278 BGB

→ dagegen: Vermieter kann als Privatperson Rechtmäßigkeit selbst nicht beurteilen, muss sich auf Rechtskundigen verlassen können, Zurechnung Verschuldens des RA nach § 278 würde diese Wertung umgehen
(Gegenteil ebenso vertretbar, Rspr. sehr uneinheitlich, s. z.B. BGH 30.04.1987, AZ.: I ZR 8/85 einerseits, LG Dresden Urte. v. 23.01.2009 - Az.: 10 O 2246/08 andererseits; näher Kommentare zu § 278 BGB)
4. Ergebnis: Kein Anspruch M gegen V auf Schadensersatz aus § 280 I.

III. Anspruch auf Wertersatz aus § 812 I 1, 1. Alt.

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 SV auszugehen
4. Rechtsfolge (+) Mangels Herausgabemöglichkeit einer erbrachten Werkleistung ist *Wertersatz* geschuldet (§ 818 II),
nach allgemeinen Regeln Wertsteigerung an der Sache, idR Wert der erbrachten Leistungen
(Vertiefung: bei vermieteten Gegenständen auch vertretbar Erhöhung des erzielbaren Mietzinses)
5. Ausschluss wegen aufgedrängter Bereicherung? (-)
zwar ungefragte Bereicherung, V hat aber vorab durch Klausel sein Einverständnis zum Ausdruck gebracht.
6. Ergebnis: Anspruch M gegen V auf Wertersatz aus § 812 I 1, 1. Alt. 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? (-)
 - 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 im Vordergrund Integritätsinteresses am Eigentum
Für V wäre es nach Rückgabe der Sache und Beendigung des Mietverhältnisses ohnehin unzumutbar,
M die Sache erneut zu Reparaturzwecken überlassen
4. Vertretenmüssen (§ 280 I 2) (+) zumindest grobfahrlässige 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.