

Übung im Bürgerlichen Recht für Anfänger
Sommersemester 2019
Hausarbeit

Die Schulfreunde Adam (A) und Edgar (E) wollen zum Wintersemester 2017/18 als Erstsemester-Studenten nach Heidelberg ziehen. In Vorfreude auf das beginnende Studium vereinbaren sie, eine gemeinsame Wohnung zur Gründung einer Wohngemeinschaft zu suchen. Nach kurzer Suche werden die beiden fündig und mieten von Volker (V) auf unbestimmte Zeit eine 3-Zimmer-Wohnung zum 1. Oktober 2017 an. A schließt mit V einen Mietvertrag über eines der Zimmer (Kaltmiete: 300 EUR, zahlbar jeweils am dritten Werktag eines Monats) ab. E schließt einen Mietvertrag über die beiden anderen Zimmer (Kaltmiete: 500 EUR, ebenfalls zahlbar am dritten Werktag) ab. Die beiden Zimmer will E gemeinsam mit seiner Freundin Friederike (F) nutzen. Dem V ist bewusst, dass die Bildung einer Wohngemeinschaft beabsichtigt ist und die F noch als dritte Bewohnerin ohne eigenen Mietvertrag einziehen soll. Küche und Bad sollen nach dem Willen aller Beteiligten von den Mitbewohnern gemeinsam genutzt werden.

Schon nach einer Woche beginnt A, ein Sofa in seinem Zimmer über eine Internetseite www.sofa-surfing.de als Schlafplatz anzubieten. Er nimmt im Durchschnitt etwa einen Gast pro Woche für bis zu drei Nächte auf. Eine Gegenleistung erbringen die Gäste nicht, allerdings beruht das Sofa-Surfing-Netzwerk auf der Idee, dass jeder Teilnehmer bereit ist, auch selbst kostenlose Übernachtungsmöglichkeiten in seiner Wohnung anzubieten, so dass der E also bei auswärtigen Aufenthalten auch damit rechnen kann, bei anderen Teilnehmern des Netzwerks übernachten zu können. Die anderen Mitbewohner freuen sich über die regelmäßigen Kurzzeit-Gäste und sind mit dem Vorgehen des A einverstanden. Als allerdings im Juni 2018 der V davon erfährt, ist er empört: Es könne doch nicht sein, dass der A einen Teil der Wohnung ohne seine Erlaubnis an Dritte überlässt. A dagegen meint, ob er in seinem Zimmer Gäste aufnehme, sei allein seine Sache; sofern überhaupt eine Erlaubnis dazu erforderlich sei, müsse der V sie ihm jedenfalls erteilen.

1. Wer hat Recht?

Ebenfalls im Juni 2018 trennen sich E und F, F zieht wenige Tage später aus der Wohngemeinschaft aus. Da sich E ohne die finanziellen Beiträge der F außerstande sieht, seine beiden Zimmer auf Dauer zu bezahlen, entschließt er sich mit Einverständnis von A, das „überzählige“ Zimmer kurzzeitig an wechselnde Gäste zu vermieten („Airbnb“). Dazu bittet er den V um Erlaubnis, die der allerdings verweigert.

2. Kann E von V die Erlaubnis verlangen, sein Zimmer an wechselnde Gäste jeweils für kürzere Aufenthalte unterzuvermieten?

Am 1. Juli fährt der A, um sich in Ruhe auf seine Klausuren vorbereiten zu können, für zwei Wochen zu seinen Eltern. Die Julimiete wird am 4. Juli sowohl von A als auch von E jeweils per Dauerauftrag auf das Konto des V überwiesen. Am 5. Juli bemerkt der E an der Badezimmerwand einen winzigen, kaum sichtbaren Schatten, der sich in den nächsten Stunden langsam vergrößert, aber nach wie vor nur bei ganz genauem Hinsehen erkennbar ist. E will die Sache erst einmal beobachten; den A oder den V informiert er nicht. Tatsächlich handelt es sich um einen Wasserschaden aufgrund eines durchgerosteten Rohres. Am 15. Juli, an dem auch der A zurückkommt, wird die Stelle aufgrund von Schimmelbefall, der sich in den Tagen zuvor nach und nach – aber kaum sichtbar – gebildet hatte, ganz erheblich dunkler. A bemerkt das und ist entsetzt. Er informiert sofort den V.

V lässt das Rohr noch am selben Tag reparieren. Die zwei Wochen lang durchfeuchteten Wände müssen allerdings unter Einsatz von Heizlüftern aufwendig ausgetrocknet werden, um dem Schimmelbefall Einhalt zu gebieten. Diese Trocknungsaktion dauert bis zum 31. Juli und ist mit erheblichen Unannehmlichkeiten für A und E verbunden. Sie wäre entbehrlich gewesen, wenn der Schaden sofort am 5. Juli behoben worden wäre.

A ist der Meinung, dass er für den Monat Juli nur eine geminderte Miete in Höhe von 200 EUR statt 300 EUR schuldet, da die Wohnung in der ersten Monatshälfte durch den beginnenden Schimmelbefall nur eingeschränkt nutzbar gewesen sei (Minderungsbetrag: 40 EUR) und in der zweiten Monatshälfte die lauten Trockner die Wohnqualität erheblich eingeschränkt hätten (Minderungsbetrag: 60 EUR). Nachdem A ihm von der Möglichkeit einer Mietminderung berichtet hat, will auch E nur eine geminderte Miete in Höhe von 400 EUR zahlen: Für die erste Monatshälfte ist er zwar zur Zahlung der vollen Miete bereit, weil es ja auch an seiner unterlassenen Mitteilung an V gelegen habe, dass sich im Bad Schimmel angesiedelt habe, aber wegen des lauten Trocknergeräuschs will er für die zweite Monatshälfte seine Miete um 100 EUR kürzen.

3. A verlangt von V daher am 31. Juli Rückzahlung von 100 EUR, E verlangt ebenfalls Rückzahlung von 100 EUR. V dagegen will dem E, der den Wasserschaden ja bemerkt hat, keinesfalls etwas zurückzahlen. Sofern eine Rückzahlung an den A erforderlich wird, will er dafür den E in Regress nehmen. Wie ist die Rechtslage?

Bearbeitervermerk:

Gehen Sie davon aus,

- dass der kurzzeitigen Vermietung von Zimmern keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen entgegenstehen,
- dass die geltend gemachten Minderungen in der Höhe angemessen sind, wenn die Voraussetzungen einer Mietminderung im Übrigen vorliegen, und
- dass dem V durch die Trocknungsaktion keine nennenswerten Kosten entstanden sind, die durch eine sofortige Anzeige des E verhindert worden wären.

Das Gutachten soll im Rahmen einer Lösung, die konzentriert alle im Sachverhalt aufgeworfenen Fragen ggf. auch hilfsgutachterlich behandelt, einen Umfang von 20 Seiten (Times New Roman, 12 Punkt, 1½facher Zeilenabstand, normale Laufweite, Fußnoten 10 Punkt, einfacher Zeilenabstand, 2 cm Rand rechts, oben und unten, 7 cm Rand links) zzgl. Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung, Literaturverzeichnis nicht überschreiten.

Bei Seitenüberschreitung oder sonstiger Abweichung von obigen Vorgaben müssen Sie damit rechnen, dass die Bewertung Ihrer Hausarbeit in angemessenem Verhältnis um bis zu eine Notenstufe herabgesetzt wird. Bei gravierenden Überschreitungen der Seitenbegrenzung (mehr als 50%) kann die Herabsetzung in noch höherem Maße erfolgen.

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Bearbeitung einer Hausarbeit, die über die Homepage des Lehrstuhls Müller-Graff zur Verfügung gestellt werden.

Abgabe am 15. April 2019 zwischen 10 und 12 Uhr am Friedrich-Ebert-Platz 2, 69117 Heidelberg, Raum 107 oder per Post (Poststempel vom 15. April 2019).

(Nur) das Gutachten soll zusätzlich als Word- oder Open-Office-Datei (nicht als PDF) bis Montag, den 15. April 2019 (12 Uhr) über den Link <https://www1.ephorus.com/students/handin.jsp?lang=de> zur Überprüfung auf Plagiate mit „Ephorus“ hochgeladen werden (Veranstaltungscodes: ZRSS19Effer-Uhe). Eine Fristüberschreitung ist unschädlich, wenn die schriftliche Ausarbeitung rechtzeitig abgegeben wurde. Das Hochladen ist zeitnah nachzuholen. Bei technischen Problemen wenden Sie sich bitte an das Fakultätsprüfungsamt.