

Weißer Wände

Lösungsskizze

A Anspruch des W auf Rückzahlung der Mietkaution

I Anspruch entstanden?

- 1 Mehrere Anspruchsgrundlagen vertretbar:
 - a Unmittelbar aus einer Klausel des Mietvertrags (häufig in der Praxis, dazu war aber im Sachverhalt nichts gesagt)
 - b Aus einer ergänzenden Sicherungsabrede
 - c Aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB
- 2 Anspruchsvoraussetzungen sehr ähnlich: Ein Anspruch besteht, sobald die Mietsicherheit (§ 551 BGB) mit der Erteilung der Betriebskostenabrechnung nicht mehr benötigt wird
- 3 Zwischenergebnis: Anspruch in Höhe von 2.000 Euro entstanden

II Anspruch erloschen durch Aufrechnung, § 389 BGB?

1 Gegenläufige und gleichartige Forderungen

→ Geldansprüche der Vera gegen Walter?

- a Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Schimmelbeseitigung i.H.v. 500 Euro, §§ 535, 280 Abs. 1 BGB
 - i Mietvertrag
 - ii Verletzung der Pflicht zum sorgsamem Umgang mit der Mietsache, § 241 Abs. 2 BGB (leistungsbezogene Nebenpflicht)
 - Nicht: Pflicht zur makellosen Rückgabe der Wohnung, denn dazu steht in § 546 Abs. 1 BGB nichts
 - iii Vertretenmüssen, §§ 276, 280 Abs. 1 S. 2 BGB
 - iv Fristsetzung nicht erforderlich, vgl. BGH v. 28. Februar 2018, VIII ZR 157/17, <https://bit.ly/2w9jXxS> (da kein Schadensersatz *statt* der Leistung)
 - v Kausaler Schaden
 - vi Rechtsfolge: Sofort Geldersatz, § 249 Abs. 2 BGB
 - vii Ein inhaltsgleicher Anspruch ergibt sich aus § 823 Abs. 1 BGB
- b Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Wiederaufbereitung des Marmorbodens i.H.v. 1.000 Euro, §§ 535, 280 Abs. 1 BGB
 - i Voraussetzungen des Anspruchs grds. wie oben
 - ii Ob die Benutzung einer Toilette im Stehen eine fahrlässige Pflichtverletzung ist, lässt sich unterschiedlich beurteilen
 - Contra: LG Düsseldorf v. 12. November 2015, 21 S 13/15, <https://openjur.de/u/862041.html> (keine Fahrlässigkeit, da Stehen üblich und Beschädigung nicht zu erwarten)
 - Pro: Ein Verhalten kann auch pflichtwidrig sein, obwohl es weit verbreitet ist
 - iii Zwischenergebnis: Eher kein Anspruch auf Schadensersatz wegen des verätzten Marmorbodens

- c Anspruch auf Abgeltung eines Anteils der Schönheitsreparaturen i.H.v. 400 Euro aus der entsprechenden Mietvertragsklausel (alternativ: aus §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB) steht und fällt mit der Wirksamkeit dieser Klausel
- i Kein Ausschluss der Anwendung der §§ 305 ff. durch § 310 BGB
 - ii Schönheitsreparaturklausel = AGB i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB?
 - o Keine Individualvereinbarung, § 305 Abs. 1 S. 3 BGB
 - o Vertragsbedingung
 - o Für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert, s.a. § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB
 - o Gestellt vom Verwender = Vera (Unternehmerin), s.a. § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB
 - iii Einbeziehung der AGB in den Vertrag
 - o Einbeziehung per Individualvereinbarung, § 305 Abs. 2 BGB
 - o Keine überraschende Klausel nach § 305c Abs. 1 BGB
 - iv Inhaltskontrolle
 - o Eröffnung der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 3 BGB
 - o Unangemessene Benachteiligung nach § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB?
 - Früher galten flexible Fristenpläne als zulässig
 - Heute sieht man in der Quotenabgeltungsklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, denn dieser wird nie realistisch nachweisen können, dass er die Wohnung unterdurchschnittlich abgewohnt hat (BGH v. 18. März 2015, VIII ZR 242/13, <http://lexetius.com/2015,1139>)
 - v Zwischenergebnis: Schönheitsreparaturklausel nach § 306 Abs. 2 BGB unwirksam, daher kein Anspruch auf Abgeltung in Höhe von 400 Euro
- d Anspruch auf Ersatz für die entgangene Tagesmiete für den 1. September 2019 in Höhe von 30 Euro, § 546a Abs. 1 BGB
- Keine Rückgabe nach dem Ende des Mietverhältnisses gemäß § 546 Abs. 1 BGB?
- i Ob die Rückgabe am letzten Tag des Mietverhältnisses oder am Folgetag geschuldet ist, ist streitig
 - o BGH sieht eine Rückgabepflicht am letzten Tag des Mietverhältnisses
 - ii Hier kann der Streit dahinstehen: Da der 30. August 2019 ein Samstag und der 1. September 2019 ein Sonntag war, verschiebt sich das Datum der geschuldeten Leistung gemäß § 193 BGB auf den 2. September 2019
 - iii Zwischenergebnis: Kein Anspruch auf Ersatz für die entgangene Tagesmiete

- e Anspruch auf Ersatz der Hotelkosten in Höhe von 70 Euro, § 546a Abs. 2 BGB
 - i Anspruch kann allenfalls in Höhe von 40 Euro bestehen, wenn der Folgemieter schon 30 Euro an Miete einbehalten hat
 - ii Keine Anwendung von § 571 Abs. 1 BGB, weil W als Mieter gekündigt hat, § 571 Abs. 1 S. 3 BGB
 - iii Anspruch scheidet aber an fehlender Pflichtverletzung des W, s.o.
- f Zwischenergebnis: Gegenseitige Forderungen in Höhe von 500 Euro
- 2 Erfüllbarkeit der Passivforderung = des Kautionsrückzahlungsanspruchs des W
- 3 Durchsetzbarkeit der Aktivforderungen der V auf Ersatz der Reparaturkosten für den Schimmelbefall und ggf. die Bodenverätzung
 - a Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache 6 Monate, § 548 Abs. 1 S. 1 BGB
 - b Verjährungsbeginn mit Rückgabe der Wohnung am 2. September 2019, § 548 Abs. 1 S. 2 BGB, d.h. Fristbeginn am 3. September 2019, §§ 186, 187 Abs. 1 BGB
 - c Verjährung mit Ablauf des 2. März 2020, §§ 186, 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB
 - d Wirkung der Verjährung: Anspruch nicht mehr durchsetzbar, § 214 Abs. 1 BGB
 - e Aber § 215 BGB: Aufrechnung noch möglich, da vor Eintritt der Verjährung schon möglich
- 4 Erklärung der Aufrechnung, § 388 BGB
- 5 Zwischenergebnis: Anspruch in Höhe von 500 Euro erloschen, § 389 BGB
- III Ergebnis: Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 1.500 Euro

B Anspruch des W auf Rückzahlung nach Minderung nach § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

Zu § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB als Anspruchsgrundlage siehe *Bieder* in BeckOGK BGB, 2020, § 536 Rn. 111; *Wiederhold* in BeckOK BGB, 2020, § 536 Rn. 112; *Häublein* in MünchKomm BGB, 2020, § 536 Rn. 33

- I Etwas erlangt: Mietzahlungen in Höhe von 10.800 Euro
- II Durch Leistung des W
- III Teilweise ohne Rechtsgrund?
 - 1 Pflicht des W zur Zahlung der Miete, § 535 Abs. 2 BGB
 - 2 Gesetzliche Mietminderung bei Sachmangel, § 536 Abs. 1 S. 2 BGB
 - a Verminderte Wohnfläche ist ein Sachmangel
 - b Abweichung hier: 45 qm statt 50 qm
 - c Abweichung unerheblich, § 536 Abs. 1 S. 3 BGB?
 - i Früher: Abweichungen bis 10% unerheblich
 - ii Heute: Auch geringere Abweichungen können erheblich sein
 - iii Schrifttum: Unerheblich allenfalls bei Abweichungen von maximal 2-3%, vgl. *Bieder* in BeckOGK BGB, 2020, § 536 Rn. 86
 - 3 Alternative: Lösung über das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, § 536 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BGB; hier ist die Erheblichkeit der Abweichung mangels Verweis auf § 536 Abs. 1 S. 3 BGB nicht erforderlich
 - 4 Keine Kenntnis des W bei Vertragsschluss, § 536b BGB
 - 5 Angemessene Herabsetzung auf 10.800 Euro * 9/10 = 9.720 Euro
 - 6 Zwischenergebnis: Ohne Rechtsgrund in Höhe von 1.080 Euro

IV Keine Kenntnis der Nichtschuld, § 814 BGB, denn Vermessung erst im Zuge der Endreinigung

V Ergebnis: Anspruch des W gegen V auf Rückzahlung von 1.080 Euro

C **Gesamtergebnis:** Vera schuldet Walter 2.580 Euro