

TUTORIUM ZIVILRECHT IN DER MITTELPHASE

WINTERSEMESTER 2020/2021

Fall 12

„Drei sind einer zu viel“

Der 17-jährige Max (M) hat sich nach seinem Schulabschluss dazu entschieden, einen seit Kindes-
tagen gehegten Traum zu verwirklichen und eine Ausbildung als Hafenlogistiker zu beginnen.

Leider lief die Bewerbungsphase aufgrund seiner schlechten Noten im Abschlusszeugnis zunächst
weniger erfolgreich als von Max erhofft. Von einer Reederei in der Hafenstadt Kiel wird ihm
schließlich ein sechsmonatiges unbezahltes Orientierungs-Praktikum angeboten, welches ihm er-
möglichen könnte, seine Fähigkeiten unter Beweis zu stellen und dadurch doch noch einen der
begehrten Ausbildungsplätze zu erhalten. Max ist begeistert und zögert nicht lange, seinen Wohn-
sitz vom schönen Niederbayern ins nördlich gelegene Kiel zu verlegen.

Von seinen Eltern erhält Max in dieser Zeit monatlich 600,- Euro Taschengeld, mit dem er sich, so
die Eltern, während des Praktikums „durchschlagen“ soll. Hiervon solle er „Kost und Logis“ be-
streiten. Die Miete dürfe aber höchstens 400,- EUR betragen.

Max schließt im März dem Vermieter Valentin (V), dem das Alter des Max unbekannt ist, schriftlich
einen unbefristeten Mietvertrag über eine möblierte 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe von Kiel. Die
monatliche Warmmiete beträgt 350,- Euro. Der dem Max von Valentin vorgelegte, und stets von
diesem verwendete Formularvertrag enthält – neben anderen – folgende Klausel:

§ 7 Schönheitsreparaturen

*(1) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten Schönheitsreparaturen (Streichen der Wohnung
einschließlich Wände, Türen, Heizkörper) vorzunehmen.*

*(2) Die einzuhaltende Zeitfolge beträgt für Küche, Bad und Toilette in der Regel 2 Jahre, für alle
übrigen Räume in der Regel 5 Jahre.*

*(3) Der Mieter ist in jedem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Übergabe zur Durchfüh-
rung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, die Wohnung ist dem Vermieter bei Auszug vollstän-
dig renoviert zu übergeben.*

M lässt sich davon nicht abschrecken. Er unterschreibt den vorgelegten Mietvertrag und zieht am
1. April in das Appartement ein. Bereits am ersten Morgen in der neuen Wohnung stellte Max fest,
dass in der bereitgestellten und vom Mietvertrag umfassten Küche eingebaute Herd nicht funkti-
onstüchtig ist. Da Max nicht gewillt ist auch nur einen Morgen auf sein Frühstücksei zu verzichten,
beauftragt er sofort einen Handwerker mit der Reparatur des Herdes. Der Handwerker stellt dem
Max für seinen Einsatz samt Anfahrt 150,- Euro in Rechnung, welche Max von seinem Taschengeld
begleicht.

Es stellt sich jedoch heraus, dass Max nicht besonders gut mit Geld umgehen kann, da und die
600,- Euro pro Monat hinten und vorne nicht ausreichen. In seiner Verzweiflung bietet er schließ-
lich Ende April dem Malerlehrling Lenny (L) an, für 100 Euro im Monat eines der Zimmer zu be-
ziehen. Lenny, der es mit der Sauberkeit und Ordnung nicht sehr genau nimmt ist im Viertel bereits
als „Mietnomade“ bekannt und mehrmals wegen Sachbeschädigung zu Lasten einiger Vermieter
vorbestraft. Dennoch lässt Max ihn am 1. Mai in die Wohnung einziehen.

Kurz darauf erfährt Valentin von der Untervermietung an Lenny und ist außer sich. Er erklärt dem Max am 15. Mai in schriftlicher Form, dass dieser zusammen mit Lenny die Wohnung zum Ende des Monats zu verlassen habe und verlangt zudem von Max den von Lenny bereits gezahlten Mietzins heraus.

Max hingegen möchte auf keinen Fall ausziehen. Insbesondere ist er über die Klausel verärgert, nach der er bei Auszug die Wohnung streichen muss. Da Malerlehrling Lenny jedoch ohnehin bei ihm wohnt lässt er diesen die Wohnung streichen, und zwar für 300,- Euro, die er Lenny aus dem Taschengeld zahlt. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Wert der Malerarbeiten.

Auf Anraten seiner Eltern begibt sich Max schließlich in die Kanzlei von Rechtsanwalt R. Im Rahmen der Erstberatung kommen dem Max Zweifel, ob er zur Vornahme der Schönheitsreparatur überhaupt verpflichtet war. Er verlangt schließlich von Valentin 300,- Euro für die Malerarbeiten. Zudem möchte er für die Reparatur des Herdes 150,- Euro von Valentin erstattet haben und zusammen mit Lenny weiter in der Wohnung leben.

Valentin verweigert die Erstattung in beiden Fällen und besteht weiterhin auf Auszug von Max und Lenny zum Ende des Monats Mai.

Bearbeitervermerk:

In einem umfassenden Gutachten ist zu prüfen, ob die geltend gemachten Ansprüche zwischen Max und Valentin bestehen.