

Wiss. Mit. Dr. Malte Kramme, Dipl. jur. Gordon Kardos und Dipl. jur. Christian Fleischmann, Bayreuth*

„Das undichte Hallendach“

| | |
|--------------------|------------------------|
| THEMATIK | Mietrecht, Schuldrecht |
| SCHWIERIGKEITSGRAD | Anfänger |
| BEARBEITUNGSZEIT | 2 Stunden |
| HILFSMITTEL | Gesetzestexte |

■ SACHVERHALT

Die Geschäfte von M, Inhaberin eines Textilgroßhandels, liefen in den vergangenen Jahren ausgezeichnet. Mit den steigenden Umsätzen entsteht auch ein erhöhter Bedarf an Lagerplatz. M mietet daher mit Wirkung zum 1.1.2015 von V im benachbarten Industriegebiet unbefristet eine Lagerhalle. Als Miete werden 10.000 EUR pro Monat vereinbart. Mit Wirkung zum 1.3.2015 veräußert V die Lagerhalle an E, ohne dass dies M mitgeteilt wird.

Im Juni tritt nach einem Gewitterregen Wasser durch das Hallendach, was M unverzüglich V und – nachdem sie von diesem von der Veräußerung erfährt – auch E mitteilt. Wie sich herausstellt, ist bereits vor der Anmietung durch M eine Undichtigkeit unfachmännisch

* Der Autor *Kramme* ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Deutsches und Europäisches Verbraucherrecht und Privatrecht sowie Rechtsvergleichung (Prof. Dr. *Martin Schmidt-Kessel*), der Autor *Kardos* war bis zum Wintersemester 2016/17 stud. Mitarbeiter an diesem Lehrstuhl, der Autor *Fleischmann* war bis zum Wintersemester 2015/2016 studentischer Mitarbeiter an diesem Lehrstuhl. Die Klausur wurde im Rahmen der Zwischenprüfung und als Abschlussklausur zu den Vorlesungen Schuldrecht Allgemeiner und Besonderer Teil im Wintersemester 2015/16 an der Universität Bayreuth gestellt. Die Durchfallquote betrug 38 %; im Durchschnitt erreichten die Bearbeiter 5,2 Punkte.

repariert worden, sodass es früher oder später zu einem derartigen Wassereintritt kommen musste. Die nun erforderliche Sanierung des Daches ist sehr aufwendig und dauert mehrere Monate. Während dieser Zeit ist eine Nutzung der Halle als Lager nicht möglich. M müsste ohne entsprechende Lagerflächen erhebliche Störungen in ihrem Betriebsablauf hinnehmen, die dazu führen würden, dass sie mehrere termingebundene Großaufträge verlieren würde. Daher entschließt sie sich, vorübergehend eine andere Lagerfläche auf ihrem eigenen Betriebsgelände zu nutzen. Durch die dadurch notwendige zeitweise Umlagerung der Stoffe entstehen ihr Transportkosten in Höhe von 10.000 EUR. Zudem sind durch den Wasserschaden in der Halle dort eingelagerte Stoffe der M im Wert von 20.000 EUR unwiederbringlich zerstört. M möchte diese beiden Schäden (Transportkosten und zerstörte Stoffe) von E ersetzt haben.

E ist aber nicht bereit, für die Schäden der M aufzukommen. M solle sich an V halten. Letztlich habe er sogar einen Anspruch gegen M: Denn V habe die gezahlten Mieten von März bis einschließlich Mai nicht an E weitergeleitet. Mit den „offenen“ Mietforderungen für diese drei Monate rechne er nun gegen einen etwaigen Schadensersatzanspruch der M auf. Das sieht M nicht ein. Es könne doch nicht sein, dass sie doppelt Miete entrichten müsse. Schließlich habe sie von dem Eigentümerwechsel nichts gewusst.

Hat M einen Anspruch auf Ersatz ihrer Schäden (Transportkosten und zerstörte Stoffe) gegen E?

Hinweise für den Bearbeiter:

1. Die von E geltend gemachten Gegenansprüche sind gegebenenfalls hilfsgutachterlich zu prüfen.
2. Eine eventuelle Minderung der Tauglichkeit der Mietsache durch die unfachmännische Reparatur der Undichtigkeit bleibt außer Betracht.
3. Ansprüche aus gesetzlichen Schuldverhältnissen sind nicht zu prüfen.