

Johann Seidel, Frankfurt a.M.\*

## „Dauernd Ärger mit dem Vermieter“

THEMATIK	BGB AT, Mietrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Habersack, Deutsche Gesetze

### ■ SACHVERHALT

A und B sind Miteigentümer eines Grundstücks, auf dem sich ein Haus mit zwei Wohnungen befindet. Eine der Wohnungen steht leer, die andere bewohnt A. Ende 2020 beschließen A und B, einen Mieter für die leerstehende Wohnung zu suchen.

B lebt in einer anderen Stadt. Er teilt A deshalb mit, er lege die Suche nach einem neuen Mieter und den Mietvertragsschluss mit diesem vollumfänglich in die Hände der A, wobei ihm egal sei, ob sich A selbst um die Angelegenheit kümmere oder einen Dritten einschalte. B sagt zugleich, er wolle an allen anderen dem Mietvertragsschluss nachgelagerten Entscheidungen beteiligt werden.

A will sich nicht selbst um einen neuen Mieter bemühen. Deshalb wendet sie sich am 7.1.2021 telefonisch an D, die anbietet, nach Mietern zu suchen und mit diesen den Mietvertragsschluss abzuwickeln. Während des Telefonats erklärt A: „Suchen Sie bitte für B und mich nach einem Mieter und schließen Sie mit ihm in unserem Namen einen Mietvertrag, wobei die Miete mindestens 1.200 EUR betragen soll.“ D versteht während des Telefonats, die Miete solle mindestens 1.100 EUR betragen. Dass ihr Missverständnis auf einer technischen Störung des Telefonats beruht, bemerkt D nicht. A bemerkt hingegen die Störung des Telefonats und befürchtet, dass D sie nicht richtig verstehen konnte. Da A unter Zeitdruck steht, fragt sie trotzdem nicht nach, ob D Verständnisprobleme hatte.

Bei der Suche nach einem neuen Mieter wird D schnell fündig. Am 19.1.2021 schließen D und E einen Mietvertrag, beginnend am 1.2.2021 und mit einer Miete in Höhe von 1.225 EUR, wobei D im Namen von A und B handelt.

Als D, gemeinsam mit E, A am 22.1.2021 besucht und ihr von ihrem Erfolg berichtet, ist A

---

\* Der Verfasser ist Doktorand in der Abteilung für Multidisziplinäre Rechtslehre am Max-Planck-Institut für Rechtsgeschichte und Rechtstheorie in Frankfurt a.M. (Prof. Dr. Marietta Auer).

schockiert. Sie erklärt gegenüber D und E sofort: „Während des Telefonats habe ich mich versprochen. Ich wollte gar nicht 1.200 EUR sagen. Vielmehr wollte ich sagen, dass die Miete mindestens 1.300 EUR betragen soll. Außerdem hat mich D sowieso nicht richtig verstanden. Deshalb ist es ausgeschlossen, dass ein Mietvertrag, der eine Miete in Höhe von 1.225 EUR vorsieht, zwischen E sowie B und mir zustande gekommen ist.“ E, der von der Wohnung begeistert ist, bietet A sofort an, die Wohnung auch bei einer Miete in Höhe von 1.300 EUR zu mieten. A, die nunmehr zu der Ansicht gelangt ist, die Wohnung sei eigentlich noch viel mehr wert, lehnt das Angebot des E ab.

E ist entrüstet und antwortet A, er habe nichts mit dem Versprecher der A gegenüber D zu tun. Und selbst wenn dieser Versprecher doch irgendwie für ihn relevant sei, sei er doch nun bereit, die ursprünglich von A gewollte Miete zu zahlen.

**Aufgabe 1:** Hat E einen Anspruch gegen A und B auf Überlassung der Wohnung zum 1.2.2021?

### FORTSETZUNG

Mittlerweile ist es Juni 2021. E lebt seit dem 1.2.2021 in der Wohnung von A und B. B überträgt am 20.7.2021 seinen Miteigentumsanteil an dem Hausgrundstück wirksam an A.

Kurz darauf kündigt A im eigenen Namen und mit einem von ihr unterzeichneten Schreiben vom 3.8.2021 das Mietverhältnis mit E ordentlich und fristgerecht und verlangt von E Räumung und Herausgabe der Wohnung. Zur Begründung ihrer Kündigung verweist A auf § 573a I 1 BGB.

E, der weiterhin von der Wohnung begeistert ist, will sich mit der Kündigung nicht abfinden. Er hält A entgegen, sie könne das Mietverhältnis ohne B überhaupt nicht kündigen. Zudem sei zu beachten, dass nur A und nicht auch B in dem Haus wohne.

**Aufgabe 2:** Hat A einen Anspruch gegen E auf Räumung und Herausgabe der Wohnung?

### FORTSETZUNG

Mittlerweile ist es November 2021, und E lebt weiterhin in der Wohnung der A. A zieht aus ihrer Wohnung aus, vermietet sie neu und überträgt ihr Eigentum an dem Hausgrundstück am 16.12.2021 wirksam an die F-GbR.

F hat seit ihrer Gründung vor 14 Jahren dieselben fünf Gesellschafter, zwischen denen keine familiären oder anderen Nähebeziehungen bestehen. Außerdem hat F kein Wohnungseigentum an den beiden Wohnungen begründet und plant dies auch nicht.

Mit Schreiben vom 23.2.2022 kündigt F das Mietverhältnis mit E ordentlich zum 31.5.2022 und verlangt sodann Räumung und Herausgabe der Wohnung. F begründet die Kündigung damit, dass ihre Gesellschafterin G die Wohnung für ihre Tochter H benötige.

E kann nicht glauben, dass ihm abermals gekündigt wurde. Deshalb wendet er sich an Rechtsanwältin J und bittet sie um Beantwortung der Frage, ob er wirklich zum 31.5.2022 aus der Wohnung ausziehen muss.

J hat schnell mehrere Ideen. Sie ist unsicher, wer überhaupt Vermieter des E ist. Zudem scheint es J merkwürdig, mit den Bedürfnissen der H die Kündigung der F zu begründen. Überdies hat J gehört, bestimmte Kündigungen seien erst drei Jahre nach dem Erwerb von vermietetem Wohnraum zulässig. Allerdings ist sie unsicher, ob das nur gilt, wenn Wohnungseigentum begründet wurde.

**Aufgabe 3:** Wie wird J die Frage des E beantworten?

**Bearbeitungshinweis:** Der 22.1.2021 ist der Bearbeitungszeitpunkt der ersten Aufgabe, der 3.8.2021 der der zweiten Aufgabe und der 23.2.2022 der der dritten Aufgabe. Legen Sie den aktuellen Stand aller relevanten Normen zugrunde und unterstellen Sie deren Verfassungsmäßigkeit. Gehen Sie, unabhängig von Ihren vorigen Ergebnissen, bei der zweiten Aufgabe davon aus, dass im Juni 2021 ein wirksames Mietverhältnis zwischen E sowie A und B bestand. Entsprechendes gilt für die dritte Aufgabe und November 2021.