

Wiss. Ass. Denise Wiedemann, LL.M. (Lissabon), Hamburg*

„Der Fliesenleger“

THEMATIK	Mietrecht, Familienrecht, GoA, Eigentümer-Besitzer-Verhältnis
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examensklausur
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder

■ SACHVERHALT

Im Jahr 2005 mieteten M und F eine Wohnung im Leipziger Stadtteil Connewitz. Im ordnungsgemäß und unbefristet geschlossenen Mietvertrag sind sowohl M als auch F als Mieter erwähnt. Bereits kurz nach dem Einzug kriselte die Beziehung zwischen M und F. M zog im Juni 2007 aus. In der Folgezeit ging die F eine neue Beziehung mit N ein, der im Mai 2008 bei ihr einzog und auch die hälftige Miete übernahm. F und N informierten die Vermieterin (V), die zugleich Eigentümerin der Wohnung ist, nicht über die veränderte Wohnsituation, weil beide meinten, N dürfe als Lebensgefährte ohne Weiteres einziehen.

N, einem gelernten Fliesenleger, gefiel die Küche der Wohnung überhaupt nicht. Bereits seit Beginn des Mietverhältnisses war in der Küche PVC-Belag (Linoleum) verlegt. F ließ sich vom dringenden Renovierungsbedarf in der Küche überzeugen. Da F noch studierte, N aber bereits berufstätig war, vereinbarte das Paar, dass N zunächst allein die Renovierungskosten tragen sollte. F informierte V über die geplante Ersetzung des PVC-Belags durch Fliesen und bat um Kostenübernahme, ohne jedoch die genauen Kosten aufzuschlüsseln. V stimmte der baulichen Veränderung zu, reagierte aber nicht auf die Bitte um Kostenübernahme. N entfernte den PVC-Belag und brachte Fliesen, die er im Baumarkt für 500 EUR erworben hatte, fachgerecht an. Die Verlegung durch einen Fliesenleger hätte 1.500 EUR gekostet.

Im Jahr 2009, nach Renovierung der Küche, heirateten F und N spontan. Spätestens ab Sommer 2013 kam es zu massiven verbalen, teils auch körperlichen Auseinandersetzungen der Ehegatten. Im November 2013 zog F, die sich der immer weiter eskalierenden Situation nicht mehr gewachsen fühlte, zunächst aus der Wohnung aus. Im Januar 2014 beantragte sie die Scheidung. Ebenfalls im Januar teilte N der V unter Beifügung der Heiratsurkunde mit, dass er mit F verheiratet sei und den Mietvertrag übernehmen wolle. Dies lehnte V, die bisher nichts von N wusste, ab und mahnte sowohl M als auch F im Februar 2014 wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung. Mit Schreiben vom 8.5.2014 an F und M kündigte V das Mietverhältnis fristlos wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung.

Im Scheidungstermin am 1.12.2014 vereinbarten F und N die Alleinnutzung der Wohnung durch N und teilten dies am 2.12.2014 V mit. Der Scheidungsbeschluss wurde am 3.1.2015 rechtskräftig. V kündigte das Mietverhältnis mit einem nur an N gerichteten Schreiben, welches am 5.1.2015 zugeht, zum 31.3.2015. Sie wolle mit N als Mieter nichts zu tun haben, weil er – was zutrifft – arbeitslos ist.

1. Kann V von N die Räumung der Wohnung zum 31.3.2015 verlangen?

N möchte im März 2015 freiwillig aus der Wohnung ausziehen.

2. Kann N von V Ersatz für die eingebauten Fliesen verlangen oder, notfalls, die Fliesen herausbrechen und mitnehmen?

3. Kann N von F wegen der Scheidung Ausgleich für seine Fliesenlegerleistungen verlangen?

Bearbeitungshinweise:

1. Alle Kündigungsschreiben erfüllen die formalen Anforderungen.
2. Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist, gegebenenfalls hilfsgutachtlich, einzugehen.