

Dr. Stephan Schuster, Universität Passau*

»Ein Vermieter auf Abwegen«

THEMATIK	Mietrecht: Minderung, Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB
SCHWIERIGKEITSGRAD	Fortgeschrittenenklausur (Methodik der Fallbearbeitung)
BEARBEITUNGSZEIT	2 Stunden
HILFSMITTEL	BGB

■ SACHVERHALT

V ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Passau. Seit Ende 2005 lebt er, des rauen Klimas in Deutschland überdrüssig, auf Capri. Mit der Wahrnehmung seiner Interessen gegenüber den Mietern hat er seinen Bekannten S betraut. Zu diesem Zweck hat V dem S eine Urkunde ausgehändigt, in der S unter anderem zur Wohnungsvermietung ermächtigt wird. Als es Mitte 2006 zu einem heftigen Streit zwischen den beiden kommt, lässt sich V die Urkunde zurückgeben. S soll in Zukunft nur noch Wohnungsbesichtigungen durchführen und den Mietern als Ansprechpartner in allen Mietangelegenheiten zur Verfügung stehen, um sodann umgehend telefonisch die Entscheidung des V einzuholen.

Trotz des Widerrufs schließt S im Oktober 2006 im Namen des V mit M einen Mietvertrag über eine im vierten Obergeschoss gelegene Wohnung, wobei er eine vor der Rückgabe gefertigte Kopie der Vollmachtsurkunde vorlegt. Die Bruttomiete beträgt 1.000 €. Im vorgedruckten Teil des Formularmietvertrags heißt es unter anderem: »§ 7. Die Aufrechnung gegen die Mietforderung ist ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.«

Am frühen Morgen des 16.6.2007 fällt der Fahrstuhl aus. M ruft noch am Vormittag bei S an, berichtet ihm davon und verlangt unverzügliche Abhilfe. S vergisst jedoch, den V zu informieren, so dass zunächst gar nichts geschieht. Am Vormittag des 2.7.2007 schickt M dem V eine E-Mail an seine im Mietvertrag angegebene E-Mail-Adresse, in der er erneut die Beseitigung des Mangels verlangt und ankündigt, bis zur Beseitigung des Mangels nur noch eine um 10 % (=100 €) – was angemessen ist – geminderte Bruttomiete zu zahlen. Die für die zweite Junihälfte auf Grund des Defekts zu Viel gezahlten 50 € rechne er gegen die Miete für August 2007 auf. Im Übrigen werde er, beginnend mit der Mietzahlung für Juli 2007, bis zur Beseitigung des Mangels weitere 200 € pro Monat einbehalten, um seiner Forderung Nachdruck zu verleihen. Berauscht vom *dolce vita* übersieht V die schon wenige Sekunden später in seiner Mailbox gespeicherte E-Mail, und so geschieht auch weiterhin nichts. Für Juli 2007 überweist M einen Betrag von 700 € auf das vereinbarte Konto des V, für August 2007 einen Betrag von 650 €.

Unterdessen hat V das Haus an K veräußert. Auflassung und Eintragung in das Grundbuch sind am 1.9.2007 erfolgt. Bei der Durchsicht der ihm von S zur Verfügung gestellten Unterlagen erfährt V von dem mit M geschlossenen Mietvertrag und den Mietrückständen. V ist der Ansicht, ihm stünde für die Monate Juni, Juli und August 2007 insgesamt Miete in Höhe von 3.000 € zu. Am 17.9.2007 tritt er deshalb an M heran und verlangt Zahlung der Außenstände in Höhe von insgesamt 650 €. Zu Recht?