

Dipl.-Jur. Dennis Hornschu, Hannover*

„Immer Ärger – nicht nur – mit den Mietern“

THEMATIK	Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter; Haftung des Vermieters; Fahrlässigkeitsbegriff des § 276 II BGB; Tierhalterhaftung; Mietminderung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Habersack, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

Die vermögende, auf Sylt lebende Witwe W ist Eigentümerin eines sechsgeschossigen Apartmenthauses im Zooviertel von Hannover, dessen Apartments sie allesamt vermietet hat. Im Frühjahr 2020 wird das idyllische Leben der W jedoch durch einige Streitereien mit ihren in Hannover lebenden Mietern aus seinen alltäglichen Bahnen geworfen:

Der aus gutsituierten Verhältnissen stammende Jurastudent J ist seit Oktober 2018 Mieter eines Apartments im zweiten Stock des Hauses der W. An einem Sonntag im März 2020 erwartet er den Besuch seiner Eltern. Pünktlich um 15:00 Uhr biegt der noch keine Woche alte „TESLA Model S Performance“ (Neuanschaffungspreis etwa 100.000 EUR) seines Vaters V auf den zur Wohnanlage gehörenden Parkplatz ein, welcher laut Mietvertrag von den Mietern und deren Besuchern benutzt werden darf. Der Parkplatz ist umsäumt von jahrzehntealten, mehr als 10 Meter hohen Feldahornbäumen, welche über weit ausladende Äste verfügen. Unter einem dieser Bäume parkt V seinen Wagen, bevor er sich mit seiner Ehefrau in die Wohnung des J begibt. Während des harmonischen Zusammentreffens der Familie nimmt auf dem Parkplatz das Unheil seinen Lauf: Ein etwa 3 Meter langer und 40 cm dicker Starkast des Feldahornbaumes bricht ab und fällt aus mehreren Metern Höhe auf den geparkten TESLA des V. Der Ast zerstört die Windschutzscheibe des Wagens vollständig und hinterlässt auch auf dessen Motorhaube erhebliche Schäden. Mit einem die W vier Tage später auf Sylt erreichenden Schreiben fordert V von W Ersatz der Reparaturkosten iHv 12.000 EUR. W lässt die Bäume auf dem Parkplatz zweimal jährlich durch den selbstständigen, fachkundigen Baumkontrolleur B einer Sichtkontrolle unterziehen und verdächtige Bäume näher überprüfen. Bei der letzten Kontrolle im Januar hatte B zwei sichtbare und noch frische Fäulnisflecke übersehen. Die sich anschließend ausbreitende Fäulnis führte letztlich zum Abstürzen des Astes.

Das Loft des Apartmenthauses, welches sowohl über eine Treppe als auch mittels eines unmittelbar in die Wohnung führenden Aufzugs betreten werden kann, hat die W hingegen an den Hundeliebhaber H vermietet. Nachdem H mit seinem ganzen Stolz, der Golden Retriever Hündin Emma, von einem ausgiebigen Spaziergang zurückkehrt, ruft er den Aufzug und betritt diesen nach Öffnen der Aufzugstür zügig. Die angeleinte Emma hingegen verweilt starr vor dem Aufzug. Als sich die Tür wieder sachte schließt und der Aufzug seine Fahrt nach oben beginnt, umklammert der im Aufzug befindliche H die Hundeleine eisern und lässt diese auch nicht mehr los. Die somit in der Tür befindliche Leine führt zu einem Nothalt des Aufzugs, sodass der Hündin nichts passiert. Durch den Nothalt wird der Aufzug jedoch außerstand

* Die vorliegende Klausur wurde den Studierenden an der Juristischen Fakultät der Leibniz Universität Hannover im Sommersemester 2020 im Rahmen der von Prof. Dr. Roland Schwarze (Inhaber des Lehrstuhls für Zivilrecht, Arbeitsrecht und Zivilprozessrecht) durchgeführten Fortgeschrittenenübung als „Take-Home-Exam“ gestellt und zu diesem Zwecke vom Verfasser, der in der Zeit als Mitarbeiter am genannten Lehrstuhl tätig war, entworfen.

gesetzt und ist in dessen Folge nicht mehr nutzbar, was der H der W unverzüglich mitteilt. Die Instandsetzung des Aufzugs durch eine fachkundige Firma kostet die W insgesamt 600 EUR. Da ein benötigtes Ersatzteil nicht sofort verfügbar ist, verzögert sich die Instandsetzung schließlich um einen Monat. H, der den Aufzug während dieser Zeit nicht nutzen konnte, um in seine Wohnung zu gelangen, teilt der W nach erfolgter Reparatur mit, dass er „den Mietzins für die Zeit von einem Monat, in der der Aufzug nicht nutzbar war, um 10 % mindere“. 10 % entsprechen dem relativen monatlichen Nutzwert des Aufzugs.

Ein später hinzugezogener Sachverständiger stellt fest, dass der Aufzug TÜV-geprüft war und sich die Schließzeit der Aufzugstüren mit zwei Sekunden nach dem Passieren der Lichtschranke im zulässigen Toleranzbereich befand.

W sucht im April 2020 ihren Rechtsanwalt R auf und möchte von diesem die folgenden Rechtsfragen geklärt bekommen:

1. Hat V gegen W einen Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten für sein Fahrzeug iHv 12.000 EUR?
2. Hat W gegen H einen Anspruch auf Ersatz der Instandsetzungskosten für den Aufzug iHv 600 EUR?
3. Ist H berechtigt, während der Zeit der Nichtnutzbarkeit des Aufzugs die monatliche Mietzahlung um 10 % zu reduzieren?

Verfassen Sie die gutachterliche Antwort des R und gehen Sie hierbei auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ein, gegebenenfalls hilfsgutachterlich.