

Daniela Schütz, Bonn*

„Miete und andere Sorgen“

THEMATIK	Mietrecht
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

■ SACHVERHALT

B will eine ihm gehörende Dachgeschosswohnung (180 m²) vermieten. Er gibt eine Annonce im Bonner Stadtanzeiger mit folgendem Inhalt auf:

* Die Verfasserin ist Prüferin am Bundesrechnungshof.

„Voll sanierte 6-Zimmer Altbauwohnung nebst Balkon in bester Bonner Rheinlage (nahe der Oper) mit Blick ins Grüne für 2.700 € monatlich (15 €/m²) zzgl. Nebenkosten (500 € mtl.) zu vermieten“.

Hierauf meldet sich A, Jurastudent im 17. Semester, der gezwungen ist, aus dem Studentenwohnheim nunmehr endgültig auszuziehen. A ist nach Besichtigung begeistert von der Wohnung und unterschreibt sofort einen unbefristeten Mietvertrag mit B, um jeglichen anderen Interessenten zuvorzukommen. Vor Unterzeichnung weist B den A noch auf folgende im Mietvertragsformular enthaltene Klausel mit der Bemerkung hin, dass es ihm hiermit sehr ernst sei, da er damit schon bei den Vormietern gute Erfahrungen gemacht habe:

„Gibt der Mieter die Mietsache nicht zurück, so hat er für jeden angefangenen Monat der nicht erfolgten Rückgabe das 1 ½-fache der im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Kaltmiete als Nutzungsentschädigung zu bezahlen.“

A unterschreibt den Mietvertrag sofort. Zum 01.01.2009 zieht A sodann in die Wohnung ein. Bald schon merkt er jedoch, dass die Wohnung trotz seiner zahlreichen Nebentätigkeiten ein wenig teuer für ihn ist. Auch seine Eltern wollen ihm kein weiteres Geld leihen. Daher entschließt sich B, ein Zimmer der Wohnung (50 m²) an seine Kommilitonin C, an der er seit längerem interessiert ist, für 900 € monatlich kalt ab dem 01.03.2009 (der schriftliche Vertrag sieht eine zeitliche Befristung bis zum 31.12.2010 vor) unterzuvermieten, wozu A ausweislich des Mietvertrags mit B auch berechtigt ist. Die Nebenkosten werden separat abgerechnet. Den von ihm mit B abgeschlossenen Mietvertrag zeigt er C nicht, da er befürchtet, C könnte sonst versuchen, die Miete zu „drücken“, da er mit ihr 18 €/m² heraushandeln konnte; die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 16 €/m².

Trotz des Geldsegers gerät A auf Grund seines exklusiven Lebensstils mehr und mehr in Geldnöte, sodass er beschließt, beginnend mit Mai 2009 die Mietzahlungen an B auf 1.500 € (lt. Überweisungsbelegen 1.400 € als monatliche Miete und 100 € für die Nebenkosten) zu reduzieren. Da B mit den Vormietern schon schlechte Erfahrungen gemacht hat, platzt diesem ohne ein weiteres Gespräch mit A der Kragen als er seine Kontoauszüge sieht. Er übergibt dem A am 06.06.2009 ein Schreiben mit folgendem Inhalt:

„Da Sie insgesamt mit 3.400 € der Monatsmieten Mai bis Juni 2009 in Rückstand sind, will ich, dass Sie sofort aus meiner Wohnung ausziehen, damit ich diese an anständige Mieter vermieten kann!“

C weiß von alledem nichts und zahlt weiterhin die vereinbarte Miete an A.

A reagiert weder auf das Schreiben noch denkt er daran, auszuziehen. Als B am 01.07.2009 bemerkt, dass A sich immer noch in der Wohnung aufhält, kommt es zu einem Streit im Treppenhaus, währenddessen B erklärt, dass A nunmehr sofort ausziehen soll, da er anderenfalls die Sache seinem Anwalt übergeben werde. Auch C, mitten in der Vorbereitung auf ihr 1. Juristisches Staatsexamen, wird trotz Ohropax Zeugin dieser hässlichen Auseinandersetzung. A denkt gar nicht daran, aus der Wohnung auszuziehen, zumal seine Angebetete C auch noch da ist. B jedoch meint es ernst und erhebt völlig entnervt vor dem Amtsgericht Klage auf Räumung und Nutzungsersatz, die dem A am 10.07.2009 zugestellt wird. In dieser für A überraschenden Situation teilt ihm C mit, dass sie schnellstmöglich den Mietvertrag beenden will, um mit ihrem neuen Freund zusammenzuziehen. A erholt sich schnell von dem Schock, dass C nunmehr vergeben ist und erinnert sie daran, dass sie einen befristeten Mietvertrag nicht so einfach auflösen könne. Da C aber nichts sehnlicher will, als Tag und Nacht mit ihrem Freund zusammen zu sein, einigt sie sich mit A auf die Zahlung einer „Entschädigung“ für den vorzeitigen Auszug i.H.v. 2.000 € und zieht zum 31.08.2009 aus.

Um endlich zur Ruhe zu kommen, zahlt A dem B die rückständige Miete am 11.09.2009 komplett in bar. B nimmt zwar das Geld dankend an, verlangt aber zusätzlich noch Nutzungsersatz einschließlich Untermiete und Entschädigung und beharrt auf dem Auszug des A, da er das Vertrauen in dessen Redlichkeit verloren habe. A verweigert den Auszug, da schließlich keine Rückstände mehr bestünden. Da die Untervermietung rechtmäßig erfolgte, will er auch das Geld behalten. Im Übrigen beruhen 500 € der „Entschädigung“ – nachweislich – alleine auf seinem Verhandlungsgeschick.

1. Frage: Welche Ansprüche stehen dem B gegen A auf Räumung der Wohnung zu?

2. Frage: Kann – wenn ja, in welcher Höhe – B von A Nutzungsersatz verlangen?

Hinweis: Ansprüche gegen C sollen nicht geprüft werden.