

Ass. iur. Patrick Schulz, LL.M. (KCL) und Ref. iur. Marcel Gade, Universität Mainz\*

## „Neues Heim, Glück allein?“

THEMATIK	Eigentümer-Besitzer-Verhältnis; Mietrecht; Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter; Mängelgewährleistung Kaufrecht (relative/absolute Unverhältnismäßigkeit)
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzestexte

### ■ SACHVERHALT

Balduin (B) möchte durch die Vermietung von Wohnungen sein Vermögen mehren. Zu diesem Zweck erwirbt er eine Wohnung von Alfons (A). Nachdem der Kaufvertrag geschlossen und die Auflassung erklärt ist, wird B auch alsbald ins Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen.

B findet auch bald einen Mieter für die Wohnung. Es handelt sich um den 22-jährigen und aus gutem Hause stammenden Jurastudenten Manfred (M).

Kurz nachdem der Mietvertrag unterschrieben und M in die Wohnung eingezogen ist, stellen sich auch im Studium des M erste Erfolge ein; M hat die Zwischenprüfung bestanden. Um dies gebührend zu feiern, lädt M seine Freunde zu einer Einweihungsparty ein. Einer der geladenen Freunde – Paul (P) – öffnet eine Sektflasche, die er hierbei direkt auf den Glaseinsatz der Wohnzimmertür hält. Der Sektkorken durchschlägt die Glasscheibe der Wohnzimmertür und verursacht einen Schaden in Höhe von 200 EUR.

Auf dieser Party ist auch – als einzige Nichtjuristin – die 20-jährige Soziologiestudentin Sabine (S) eingeladen. M und S lernen sich näher kennen und verlieben sich. S zieht bald darauf bei M ein; dieser zeigt dies dem B schriftlich an und bittet um Genehmigung. B erklärt sich damit einverstanden, dass S dauerhaft bei M wohnen bleibt.

M möchte alsbald für „juristisch klare Verhältnisse“ sorgen und erwirbt bei dem ortsansässigen Juwelier Jakob (J) einen Brillantring, den er sich individuell ausgesucht hat. Dieser Brillantring hat einen Wert von 1.000 EUR; M gelingt es aber aufgrund seines außergewöhnlichen Verhandlungsgeschicks, diesen Ring für einen Kaufpreis von 700 EUR zu erwerben. Mit dem Ring in der Hand macht er der S einen Verlobungsantrag. Diese hält das für außerordentlich bürgerlich-spießig und lehnt rundweg ab.

S hält es für besser, sich einstweilen von dem heiratswilligen M zu entfernen und schickt sich einige Tage später an, mit ihren Habseligkeiten die Wohnung zu verlassen. Im Treppenhaus bricht sie auf einer Treppenstufe, die an einer ganz bestimmten Stelle morsch ist, ein und bricht sich das Bein.

M entschließt sich, den Ring aufzubewahren. Als er ihn etwas näher untersucht, erkennt er, dass der Brillant falsch eingesetzt ist. M wendet sich daher an J und verlangt die Reparatur des Rings. Der Ring hat in dem defekten Zustand einen Wert von 800 EUR; die Reparatur würde ebenfalls 800 EUR kosten. J verweigert dies und verweist darauf, dass M mit dem Kauf ohnehin ein „Schnäppchen“ gemacht habe. Zudem verweist J darauf, dass es für ihn (was zutrifft) in der momentanen Situation sogar noch teurer wäre, M ersatzweise einen neuen (äußerlich identischen) Brillantring zu besorgen und den ursprünglich an M übereigneten Ring zurückzunehmen. Denn dies sei nur im Rahmen eines Spezialauftrags möglich; der Ersatzring würde für ihn (den M) mit Kosten in Höhe von etwa 1.800 EUR verbunden sein. M hält die ganze Argumentation des J für mit dem „höherrangigen europäischen Verbraucherschutzrecht unvereinbar“.

Ein halbes Jahr später zieht M aus der Mietwohnung aus. Zehn Monate nach Auszug erhält er ein Schreiben des Betreuers des A. Dieser weist in dem Schreiben darauf hin, dass A bei Abschluss der Rechtsgeschäfte mit B unerkannt geisteskrank war. Im Namen des A verlangt er von M Ersatz für die zerstörte Glasscheibe in der Wohnzimmertür. M ist damit überhaupt nicht einverstanden; er verweist darauf, dass er den Mietvertrag allein mit B abgeschlossen habe. B hat bislang keine Schadensersatzansprüche gegenüber M geltend gemacht.

**Frage 1:** Kann A (vertreten durch seinen Betreuer) von M Schadensersatz in Höhe von 200 EUR verlangen?

\* Die Autoren sind wissenschaftliche Mitarbeiter am Lehrstuhl für Zivilrecht und Zivilprozessrecht an der Universität Mainz (Professor Dr. Urs Peter Gruber). Die Klausur wurde im Wintersemester 2012/13 im Rahmen des Examenklausurenkurses gestellt. Von den 115 Teilnehmern erreichten 11 % die Note vollbefriedigend oder besser, 9 % befriedigend und 37 % ausreichend, die Durchfallquote betrug 43 %. Der Durchschnitt lag bei 4,64 Punkten. Die Autoren danken Prof. Gruber für dessen wertvolle Hinweise.

## ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · EXAMINATORIUM **KLAUSUR ZIVILRECHT · „NEUES HEIM, GLÜCK ALLEIN?“**

**Frage 2:** Kann S von B ein Schmerzensgeld verlangen? B verweist darauf (was zutrifft), dass er die Schadhaftigkeit der Treppe weder erkannt hat noch bei größtmöglicher Sorgfalt hätte erkennen können. Die Treppe war schon bei Beginn des Mietverhältnisses in diesem schadhaften Zustand.

**Frage 3:** Kann M von J verlangen, dass dieser den Brillanten richtig in den Ring einsetzt?