

Aufbau- und Vertiefungskurs im Mietrecht

Hausarbeit

Ausgangsfall

An seinem 19. Geburtstag fasst M den Entschluss, endlich unabhängig zu werden und aus dem elterlichen Haus auszuziehen. Schnell findet er eine ansprechende Wohnung in exquisiter Lage zu einer monatlichen Kaltmiete von 1000 €. Der gewerbliche Vermieter V verwendet standardmäßig Mietverträge, welche die Erbringung einer Barkautions durch den Mieter in Höhe von drei Monatskaltmieten zur Sicherung der Ansprüche aus dem Mietverhältnis vorsehen. Die Kautionsklausel ist in den Vertragsformularen drucktechnisch hervorgehoben. Ein solcher Mietvertrag kommt auch bei dem Vertragsschluss zwischen M und V zum Einsatz. Da V von der dauerhaften Solvenz des M angesichts dessen Alters nicht vollends überzeugt ist, fügt er handschriftlich am Ende des Vertragsformulars ein, dass M neben der Barkautions eine Bürgschaft seiner Eltern, ebenfalls in Höhe von drei Monatskaltmieten, zu erbringen hat. M und V unterschreiben anschließend den Vertrag. Wie vereinbart erbringt M die Barkautions in Höhe von 3000 €, überredet seine Eltern zur Stellung einer formwirksamen Bürgschaft in Höhe von weiteren 3000 € zugunsten des V und bezieht die Wohnung.

Sechs Monate später erfährt M zufällig in seiner Stammkneipe beim Gespräch mit Freunden, dass Wohnraumvermieter nach geltendem Recht vom Mieter nur eine Kautions in Höhe von maximal drei Monatskaltmieten verlangen dürften. Eine Rückzahlung der erbrachten Barkautions in Höhe von 3000 € käme M sehr gelegen, da das unabhängige Leben und insbesondere die monatlich zu entrichtende Miete ihn wirtschaftlich stärker belasten, als er sich dies vorab vorgestellt hatte. Deshalb ruft er den V gleich am nächsten Tag an und bittet um Rückerstattung der geleisteten Barkautions unter Hinweis darauf, dass dem V schließlich noch die Bürgschaft seiner Eltern in Höhe der gesetzlich maximal zulässigen drei Monatskaltmieten als Sicherheit verbleibe. V beharrt darauf, allenfalls die Bürgschaftsurkunde herauszugeben, weil er eine Barkautions gegenüber „Papier“ bevorzuge, welches „bekanntlich geduldig“ sei.

Hat M einen Anspruch gegen V auf sofortige Rückzahlung der Barkautions?

Abwandlung 1

V streicht die im Vertragsformular enthaltene Klausel, dass der Mieter eine Barkautions in Höhe von drei Monatskaltmieten zu erbringen hat, und fügt stattdessen handschriftlich im Beisein des M am Ende des Vertragsformulars folgende Regelung ein, bevor die Parteien den Vertrag unterzeichnen:

„Der Mieter hat zur umfassenden Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis eine Barkautions in Höhe von sechs Monatskaltmieten zu erbringen.“

Sechs Monate nach Einzug und Zahlung der vereinbarten 6000 € Barkautions erfährt M, dass V nur drei Monatskaltmieten als Kautions hätte verlangen dürfen. Er begehrt von V die sofortige Rückzahlung der gesamten Kautions, weil die Kautionsklausel „offensichtlich

unwirksam und damit insgesamt hinfällig“ sei. V entgegnet, dass M die Kautionshöhe doch selbst mit seiner Vertragsunterschrift akzeptiert habe. Zumindest dürfe er jedoch den Teil der Barkaution als Mietsicherheit behalten, welcher dem Betrag von drei Monatskaltmieten entspricht, weil das Gesetz dies ausdrücklich so vorsehe.

Bitte prüfen Sie, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein sofortiger Rückzahlungsanspruch des M gegen V besteht.

Abwandlung 2

Wie Abwandlung 1, jedoch erkennt M erst nach fünf Jahren, dass V nur drei Monatskaltmieten als Kaution hätte verlangen dürfen.

Besteht ein Rückzahlungsanspruch des M gegen V?

Abwandlung 3

Wie Abwandlung 1, jedoch erkennt M erst, dass V nur drei Monatskaltmieten als Kaution hätte verlangen dürfen, als er ein Jahr nach Anmietung des Wohnraums das Mietverhältnis bereits wirksam gekündigt, den Wohnraum an V zurückgegeben und von diesem die Endabrechnung über alle aus dem Mietverhältnis noch offenen Forderungen erhalten hat.

M begehrt die sofortige und vollständige Rückerstattung der Kaution in Höhe von 6000 €. V erklärt demgegenüber die Aufrechnung mit eigenen, unstrittig bestehenden Ansprüchen aus unterlassener Endrenovierung der Wohnung durch M vor ihrer Rückgabe an V in Höhe von 6000 €.

Bitte prüfen Sie, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein sofortiger Rückzahlungsanspruch des M gegen V besteht.

Viel Erfolg!

Bearbeitungshinweise

Deliktische Ansprüche sind nicht zu prüfen.

Der Umfang der Arbeit sollte 25 Seiten nicht überschreiten. Es sind die üblichen Formalia (Schriftgröße 12, 1/3 Rand, Zeilenabstand 1,5) zugrunde zu legen. Der Hausarbeit in Printform ist eine elektronische Form auf CD-Rom/USB-Stick im Format einer PDF-Datei beizulegen. Abzugeben ist die Arbeit inkl. CD-Rom/USB-Stick bis zum 2.3.2012, 12 Uhr im Sekretariat des Lehrstuhls von Prof. Dr. Markus Artz bei Frau Bauch (U8-115). Bei Einsendung per Post gilt das Datum des Poststempels.