

Fall 12: Mieterprobleme

1. Die A-GmbH betreibt ein Autohaus. Hierzu hat sie mit V einen unbefristeten Geschäftsraummietvertrag abgeschlossen. Wegen anhaltender Aquirierungsprobleme ist die A-GmbH jedoch in Zahlungsschwierigkeiten gekommen. Die Miete für die Monate Dezember 2013 und Januar 2014 überweist sie zunächst nicht. V kündigt daraufhin den Mietvertrag fristlos. Die Kündigung geht am 1. März zu. Die A-GmbH unternimmt jedoch nichts, sie will die Räume nicht verlassen. V schaut sich dies vier Wochen lang an und unternimmt ebenfalls zunächst nichts. Überraschenderweise kann die A-GmbH indes Ende März einen lukrativen Kunden gewinnen. Sie überweist am 10. April die ausstehende Miete.

Der V hatte jedoch schon nach Nachmietern Ausschau gehalten. Er verlangt am 15. April trotz der zwischenzeitlichen Zahlung sofortige Herausgabe der Räume. Zu Recht?

2. V ist Eigentümer einer Altbauwohnung in Frankfurt. Da er selbst ein Haus im Taunus bewohnt, schließt er mit dem Studenten S einen mündlichen Mietvertrag. Wenige Wochen nach Einzug des S bricht in der Küche der Wohnung ein Brand aus; dabei wird S verletzt, mehrere seiner Möbel brennen ab. Es stellt sich heraus, dass der Brand auf eine fehlerhafte Stromleitung hinter dem Herd in der Küche zurückzuführen ist. Der Defekt war schon vor Abschluss des Mietvertrages vorhanden, für den V allerdings nicht erkennbar.

S fordert von V Schadensersatz und Schmerzensgeld. Zu Recht?