

Wiederholungsklausur zum Recht der vertraglichen Schuldverhältnisse

Sommersemester 2022
am 14. Mai 2022
Bearbeitungszeit: 90 Min.

Veit Vulfstan (**V**) hat Anfang 2014 ein in der Passauer Altstadt belegenes Grundstück mit Geschäftsräumen geerbt, die er in Zukunft gewinnbringend zu vermieten gedenkt. Er lässt daher die alte Bausubstanz der Räumlichkeiten durch den Handwerker Ulf Úldinnfiskur (**U**) grundsaniieren. U hat insbesondere sämtliche Fenster des Gebäudes renoviert, mit Beschlägen versehen und diese eingebaut.

Um auch in rechtlicher Hinsicht das Höchstmaß an Sicherheit zu haben, lässt V sich über die Gestaltung des geplanten Mietvertrages von seinem Anwalt beraten. Der empfiehlt ihm einen Formularmietvertrag, den er vor Jahren – zur Verwendung in einer Vielzahl von Fällen – aufgesetzt und seitdem für etliche Mandanten gebraucht hat. V kannte dieses Formular noch nicht, doch beschließt er, es für die Vermietung der renovierten Gewerberäume zu benutzen. Tatsächlich verwendet V das Formular für den Mietvertrag, den er schließlich mit der Gunnarson-GmbH (**G**) abschließt; um ganz sicher zu gehen, lässt sich V nicht auf Verhandlungen mit den Vertretern der G über die Vertragsbedingungen ein, sondern besteht von Anfang an darauf, nur zu diesen Konditionen zu kontrahieren. In § 6 des Vertrags ist Folgendes geregelt:

„§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann ein Minderungsrecht am Mietzins nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angekündigt hat. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt, ihm stehen Mietminderungsansprüche wegen etwaiger Mängel im Zeitpunkt der Überlassung nicht zu. Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mieters gegenüber Forderungen auf Mietzins und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

2. Zurückbehaltung und Aufrechnung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Ersatzansprüche nach § 536a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Gleiches gilt für Schadensersatzansprüche des Mieters bei nicht rechtzeitiger Freimachung der Mietsache.“

Die Mieträume waren noch 2014 fertig gestellt worden und wurden im Juli 2015 von G bezogen. Krimhild Ketilsdóttir (**K**) ist Angestellte der G und hat ihren Arbeitsplatz in den Mieträumen. Am

16.8.2021 löste sich infolge eines Konstruktionsmangels der – gerade in Kippstellung befindliche – Fensterflügel der Fensterbeschläge im Arbeitszimmer der K aus dem Rahmen, traf die K auf den Hinterkopf und verletzte sie erheblich. Der Konstruktionsmangel war bis zu diesem Ereignis objektiv, mithin sowohl für G als auch für V, unerkennbar.

Für die infolge ihrer Verletzungen erforderlichen medizinischen Behandlungen sind der K Kosten in Höhe von 7.500 € entstanden. Nach der aktuellen ärztlichen Prognose wird sie zudem für die Dauer eines Jahres arbeitsunfähig sein; dadurch werden ihr Lohnzahlungen i.H.v. 36.000 € entgehen (12 x Bruttomonatslohn à 3.000 €).

Da der Handwerker U insolvent ist und sich zudem sein Verschulden nicht nachweisen lässt, verlangt K Schadensersatz von V: Sie begehrt Ersatz ihrer Behandlungskosten, Schmerzensgeld in der – für sich genommen angemessenen – Höhe von 5.000 € und Ausgleich für ihren künftigen Erwerbsausfall.

V hält seiner Inanspruchnahme entgegen, dass er für etwaige Fehler, die U begangen hat, doch nichts könne und er außerdem keine Rechtsbeziehung zu K habe, ihr gegenüber daher für die Mängel der Fensterbeschläge nicht einzustehen habe. K solle sich an ihren Arbeitgeber G wenden, wenn die Sicherheit ihres Arbeitsplatzes nicht den Anforderungen genüge. Außerdem sei seine, des V, Haftung ohnehin durch die Geschäftsbedingungen ausgeschlossen – und dies müsse auch K gegen sich gelten lassen.

K meint dagegen, V hafte ihr gegenüber – ganz wie der G-GmbH – unabhängig von seinem Verschulden und die Geschäftsbedingungen seien schon im Verhältnis zu G nicht einbezogen worden, jedenfalls aber nicht wirksam; G habe an dieser Stelle nicht mit dem Haftungsausschluss rechnen müssen, zudem bewirke die von V intendierte Regelung unangemessene Nachteile.

Vermerk für die Bearbeitenden:

Kann K von V Schadensersatz i.H.v. 48.500 € (= 7.500 € + 36.000 € + 5.000 €) verlangen?

Auf Ansprüche aus den §§ 823 ff. BGB ist nicht einzugehen. Die mit einer etwaigen Entgeltfortzahlung der G an K (bzw. einem hierauf gerichteten Anspruch) zusammenhängenden Fragen sind nicht zu erörtern; insbesondere sind Vorschriften des Entgeltfortzahlungsgesetzes (EFZG) bei der Bearbeitung außer Acht zu lassen. Ebenso sind steuer- und sozialversicherungsrechtliche Fragen des Lohnausfalles nicht zu berücksichtigen; sollte der Verdienstaussfall für ersatzfähig gehalten werden, sind die genannten € 36.000 als Schaden der K zu Grunde zu legen.