

Schimmel und Schlagzeug: Mietminderung, Aufwendungsersatz und fristlose Kündigung im Altbau

Mietrecht

Mängelgewährleistung

Mietminderung

Aufwendungsersatz

Fristlose Kündigung

Hinweis: Unsere Übungsklausuren sind realitätsnahe Simulationen, inspiriert von echten Examensklausuren. Sie sind keine wortgetreuen Kopien der Originale, geben aber ein verlässliches Bild davon, was im Examen abgefragt wird und welcher Lösungsstil als gut bewertet wird.

Sachverhalt

Reinbert Quandtke (V) gehört das im Jahr 1908 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Am Kantorsteig 7 in Sallingen. Die massiven Ziegelaußenwände sind bis heute nicht gedämmt. Im Sommer 2019 ließ V im gesamten Gebäude die alten Kastenfenster gegen dichtschießende Kunststofffenster mit Isolierverglasung austauschen; eine Lüftungsanlage wurde dabei nicht eingebaut, an den Außenwänden änderte sich nichts.

Das Erdgeschoss hat V im Mai 2016 an die Musikschule Fermate GmbH (S) vermietet. Der Mietvertrag überlässt S die Erdgeschossräume „zur Nutzung als Musikschule für Einzelunterricht in der Zeit von 14.00 bis 18.00 Uhr“; die tiefer gelegenen Souterrainräume sind in demselben Vertrag als „Lager- und Archivräume“ bezeichnet.

Am 2. Februar 2023 besichtigte Wiltrud Barnstedt (M) die 82 Quadratmeter große Vierzimmerwohnung im zweiten Obergeschoss. Während des Termins war aus dem Erdgeschoss gedämpftes Klavierspiel zu hören. V sagte dazu, unten sei eine Musikschule, „nachmittags ein bisschen ...

... nur die ersten 1.000 Zeichen sind hier öffentlich.

Lösung (Gutachten)

Frage 1

A. Anspruch der M gegen V auf Rückzahlung von 2.357,50 EUR aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für die Zeit von März 2024 bis Februar 2025 aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB haben. Das setzt voraus, dass V durch Leistung der M etwas ohne rechtlichen Grund erlangt hat.

I. Etwas erlangt

V müsste etwas erlangt haben. Erlangt ist jeder vermögenswerte Vorteil. V hat in den zwölf Monaten von März 2024 bis Februar 2025 jeweils 1.150,00 EUR und damit insgesamt 13.800,00 EUR auf seinem Konto gutgeschrieben bekommen. In dieser Buchgeldforderung gegen sein Kreditinstitut liegt ein vermögenswerter Vorteil. V hat etwas erlangt.

II. Durch Leistung der M

Die Vermögensverschiebung müsste auf einer Leistung der M beruhen. Leistung ist die bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens. M hat die Überweisungen angewiesen, um ihre Verpflichtung aus dem Mietvertrag zu erfüllen. Sie hat das Vermögen des V bewusst und zu diesem Zweck ...

... die vollständige Musterlösung ist im juralerten.de-App-Modus freigeschaltet.

Vollständige Musterlösung freischalten — und vieles mehr.

Mit juralerten.de bekommst du in einer einzigen Plattform alles, was du fürs Examen brauchst:

- ✓ Alle 150+ Übungsklausuren mit ausformulierter Musterlösung im Gutachtenstil
- ✓ 400+ Prüfungsschemata für das 1. und 2. Staatsexamen (Aufbau, Definition, Subsumtion)
- ✓ 1.000+ juristische Definitionen mit Norm-Bezug — präzise und examenstauglich
- ✓ Interaktiver Lernpfad mit Karteikarten und Spaced-Repetition (FSRS)
- ✓ Volltext-Bundesrecht & Landesrecht aller 16 Länder, direkt im Gutachten verlinkt
- ✓ Lerngruppen mit Live-Voice, Whiteboard, geteiltem Notizbuch und Bildschirmfreigabe
- ✓ Interaktive Lern-Spiele mit echten Klausurfällen — Schritt für Schritt zum Gutachten

✓ Community-Bereich: Fragen stellen, mitdiskutieren, Wissen teilen

Einmalig 9,99 € — Lifetime-Zugriff. Kein Abo, keine Kostenfalle, kein Ablaufdatum. Du zahlst einmal und nutzt jurallernen.de bis zum 2. Examen und darüber hinaus.

→ jurallernen.de

Quelle: <https://jurallernen.de/klausuren/schimmel-und-schlagzeug-mietminderung-aufwendungsersatz-und-fristlose-kuendigung-im-altbau>

Nicht-amtliche Wiedergabe. Maßgeblich sind die jeweils einschlägigen Gesetze und die aktuelle Rechtsprechung.