

Juristisches Repetitorium hemmer
Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung
Sachverhalt Klausur 2146 (Zivilrecht)

Diese Aufgabe umfasst 3 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Witwer Michael Müller (M) mietet im Mai 2025 für sich und seine sechsjährige Tochter Dora (D) von Valentin Vogel (V) eine Vier-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon im ersten Stock eines dem V gehörenden Hauses in Potsdam zum monatlichen Mietpreis von 2.000 €.

Mietbeginn war laut Vertrag der 01.07.2025.

In dem jeweils von V und M unterschriebenen und von V regelmäßig verwendeten Formularmietvertrag wurde in § 12 die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung für beide Seiten für die Dauer von fünf Jahren ausgeschlossen.

Trotz der von V regelmäßig und gewissenhaft durchgeführten Wartungsarbeiten ist dem V zu keiner Zeit die schwerwiegende Beschädigung in der Verankerung des Balkongeländers in der an M vermieteten Wohnung aufgefallen. Das Balkongeländer ist dadurch nicht mehr sicher und droht bei der Benutzung abzubrechen.

Diese Gefahr lag schon seit Januar 2025 vor, war aber weder für V noch für einen Fachmann erkennbar.

Als D am 24. August 2025 auf dem Balkon spielt und am Geländer herumturnt, was M aufgrund leichter Nachlässigkeit nicht bemerkt, bricht das Balkongeländer und D stürzt vom ersten Stock über drei Meter tief in den Garten. D erleidet durch den Sturz schmerzhaftes Arm- und Beinbrüche und muss daher stationär in der Potsdamer Kinderklinik behandelt werden.

M versucht daraufhin, den V über den Unfall und das abgebrochene Geländer zu informieren.

Da sich V aber in einem einwöchigen Urlaub auf Sizilien befindet, kann M den V nicht erreichen.

Da für eine gefahrlose Nutzung die Reparatur des Balkons erforderlich ist, entschließt sich M, die Reparatur selbst in die Hand zu nehmen.

M, von Beruf gelernter Schlosser, repariert in 10-stündiger Arbeit fachgerecht das Geländer. Eine Fachhandwerkerstunde in Potsdam kostet 95 €.

Aufgrund dieser Arbeiten und der ständigen Krankenhausbesuche vergisst M die Überweisung der Septembermiete an den V. Die Oktobermiete wird von M gezahlt. Bei der Überweisung der Miete für den Monat November 2025 vertippt sich jedoch der M bei der Online-Überweisung, sodass er dem V lediglich 1.000 € überweist.

Mit Einschreiben vom 01.12.2025, dem M am 03.12.2025 zugegangen, erklärte V die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs, hilfsweise aus demselben Grund die ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Termin.

Völlig entsetzt schreibt M an V, dass er die Kündigung keinesfalls akzeptiere. Die Zahlung der Miete habe er im September wohl aus nachvollziehbaren Gründen vergessen und der November wäre ein Versehen gewesen. Wenn hier jemand etwas zu fordern habe, dann wären das er und seine Tochter.

Für seine Tochter D fordere er Schmerzensgeld und Ersatz der Heilbehandlungskosten und für sich verlange er Ersatz der aufgewendeten zehn Stunden Arbeitszeit und Ersatz der Materialkosten.

Mit der Überweisung der Miete für Januar 2026 begleicht M am 02. Januar 2026 die ausstehende Miete für die Monate September und November 2025 vollständig.

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem umfassenden Gutachten, in welchem auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen – zumindest hilfsweise – einzugehen ist, sind in der vorgegebenen Reihenfolge folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1:

Hat eine Klage der D gegen V beim Amtsgericht Potsdam auf Ersatz der wegen des Sturzes erlittenen materiellen und immateriellen Schäden Aussicht auf Erfolg, wenn den M ein Mitverschulden von 25 % an dem Unfall der D trifft?

Hinweis: Auf die Höhe eines etwaigen Anspruches und auf krankensicherungsrechtliche Fragen ist nicht einzugehen. Deliktische Ansprüche aus §§ 823 ff. BGB sind nicht zu prüfen!

Es ist davon auszugehen, dass sich auch M regelmäßig selbst an dem Balkongeländer angelehnt, aber dabei den Defekt nicht bemerkt hat.

Frage 2:

Hat eine beim Amtsgericht Potsdam erhobene Klage des M gegen V auf Ersatz der Materialkosten und erbrachten Arbeitsleistung für die Reparatur des Geländers in rechnerisch richtig ermittelter Höhe von 5.450 € (4.500 € für das Material und 950 € für die Arbeitszeit) Aussicht auf Erfolg?

Frage 3:

Hat eine Widerklage des V gegen M auf Feststellung der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses Aussicht auf Erfolg?