

Übungen im Zivilrecht für Fortgeschrittene**Übungsfall 5****Aufgabe**

B hat vor 5 Jahren einen wirksamen Mietvertrag über eine Wohnung im Haus Goethestr. 41 in L geschlossen und ist seit 3 Jahren Rentner. Der Mietzins in Höhe von € 400,- ist zum Ersten eines jeden Monats fällig. B erhält eine Rente in Höhe von € 1.000,-. Die anderen Mieter fühlten sich schon mehrfach von B belästigt, da er vom Balkon aus „Reden hält“ und auch schon seine Wohnungstür mit Kartons und Latten verbarrikadiert hat. Die übrigen Mieter befürchten, dass B zu anderen, unüberlegten Handlungen in der Lage ist und wenden sich deshalb an den Vermieter und Eigentümer des Hauses H, einem Handwerksmeister in L. Als sich die Beschwerden häufen und B auch nur noch unregelmäßig, bisweilen überhaupt nicht seine Miete zahlt, sucht H den B zu einem klärenden Gespräch auf. Die Tatsache, dass B nicht mehr die Miete zahlt, begründet B damit, dass die Wohnung in Wahrheit ihm (B) gehöre. Sie sei ihm während des Zweiten Weltkriegs von „dunklen außerirdischen Mächten“ gestohlen worden. Erst nachdem er Verbindung zum Stern Sirius aufgenommen habe, habe er die Wohnung zurückbekommen. Der H sei von den dunklen Mächten geschickt und wolle ihn erneut berauben. Hiervor werde er sich zu schützen wissen. H ist über die Reden des B tief erschüttert. Nachdem der B bis zum 21.6.2003 mit der Zahlung des Mietzinses für die Monate Mai und Juni 2003 in Rückstand gekommen war, kündigt H dem B schriftlich unter Hinweis auf den Zahlungsverzug das Mietverhältnis. Einen Tag nach Erhalt der Kündigung erscheint V bei H im Geschäft und erklärt, dass er „seine Wohnung mit Zähnen und Klauen“ verteidigen werde. Dabei zerreißt er die Kündigungserklärung. Die Miete zahlt B auch weiterhin nicht.

Einige Tage später, als B gerade von einem Einkauf zurückkehrt, bemerkt er erneut einen „feindlichen Angriff der außerirdischen Mächte“. Mit seinen Abwehrhandlungen beschädigt er das Treppengeländer. Die Reparatur des wertvollen Holzgeländers aus der Gründerzeit kostet € 1.000,-. H ist wegen der Beschädigung sehr verärgert, denn er hat sein Haus, das seit Jahren im Familienbesitz ist, erst vor einigen Monaten umfangreich renoviert. Für die Renovierung hat H einen Kredit in Höhe von € 50.000,- aufgenommen und zahlt dafür monatliche Raten in Höhe von € 500,-. Dies fällt ihm nicht leicht, da sein Monatseinkommen i.d.R. € 1.500,- nicht übersteigt. Den Reparaturbetrag fordert H von B. B hatte schon vor vielen Jahren, als er noch im Erwerbsleben stand, eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen, die hier eintreten muss, falls B für den Schaden haftet.

H weiß sich keinen Rat mehr. Er hält B nicht für zurechnungsfähig und meint, eine solche Person müsse „entmündigt“ werden. Über seinen Rechtsanwalt beantragt er beim Amtsgericht, ein Betreuungsverhältnis für B einzurichten, wobei sich das Betreuungsverhältnis wenigstens auf die Bereiche der „Wahrnehmung sämtlicher Wohnungsangelegenheiten“ erstrecken soll. In dem von Amts wegen eingeleiteten Betreuungsverfahren holt das Gericht das Gutachten eines Sachverständigen über die Notwendigkeit einer Betreuung ein. Dieser

Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass B jedenfalls in allen Fragen, die mit seiner Wohnung zusammenhängen, in einer abnormen Erlebniswelt lebt, die durch ein in sich geschlossenes Wahnsystem gekennzeichnet ist. Die Ursache bildet eine wahnhaft-paranoide Störung. Wahrscheinlich handelt es sich sogar um eine schizophrene Persönlichkeit. Jedenfalls erlaubt es diese wahnhaft-paranoide Störung, die Krankheitswert hat, dem B nicht, sich im Hinblick auf sämtliche Angelegenheiten, die mit seiner Wohnung zusammenhängen, einen freien Willen zu bilden bzw. sich von vernünftigen Erwägungen leiten zu lassen. Die Störung hat einen chronischen Verlauf und trat erst auf, als B aus dem Erwerbsleben ausschied. In sonstigen Angelegenheiten beweist B Sachverstand und findet Ausgleich in seinem Kleingarten. Dort ist er aufgrund seiner Kompetenz auch im Vorstand des Kleingartenvereins „Grüne Oase“ tätig. In der Anhörung, die das Gericht am 17.11.2003 durchführte, ergab sich folgender Sachverhalt: B hatte die Mietrückstände für Mai und Juni 2003 mit der Julimiete bezahlt. Die offenen Mieten für August und September hat er Anfang November bezahlt. Die Oktobermiete hat am 11.11.2003 beglichen, als er eine Weisung vom Stern Sirius erhielt. Zur Zeit ist nur noch die Miete für November offen. B beruft sich in der Anhörung noch einmal darauf, dass das gesamte Verfahren nur von H angezettelt sein und diesem nützen solle.

1. Ist die Kündigung des Mietverhältnisses wirksam?
2. Haftet B dem H auf Zahlung der Reparaturkosten für das Gelände?
3. Liegen die Voraussetzung für eine rechtliche Betreuung vor?