



UNIVERSITÄT
DES
SAARLANDES

INSTITUT FÜR
RECHTSINFORMATIK

Übung im Bürgerlichen Recht

2. Besprechungsfall 20.04.2022

PROF. DR. GEORG BORGES

SOMMERSEMESTER 2022

Fall 2

Bernhard (B) will Wohnungen vermieten. Aus diesem Grund erwirbt er eine Wohnung von Albert (A). Nachdem der Kaufvertrag geschlossen und die Auflassung erklärt ist, wird B alsbald ordnungsgemäß als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Sodann schließt er mit dem 25jährigen Jurastudenten Mike (M) einen Mietvertrag. Kurz nachdem der Mietvertrag unterschrieben und M in die Wohnung eingezogen ist, lädt M seine Freunde zu einer Einweihungsparty ein.

Einer der geladenen Freunde (F) kommt dabei mit der 20jährigen Kunststudentin Susanne (S). M und S finden einander auf Anhieb sympathisch. F, der auch gehofft hatte, die S an diesem Abend näher kennen zu lernen, ist darüber äußerst verärgert. Deswegen verlässt er wutentbrannt die Wohnung. Dabei schlägt er die Wohnzimmertür dermaßen fest zu, dass die an sich stabile Glastür einen Sprung bekommt. Dadurch entsteht an der Wohnzimmertür ein Schaden in Höhe von 500 Euro.

Fall 2

M und S beschließen, in der Wohnung des M zusammenzuleben. M zeigt B schriftlich an, dass S zu ihm in die Mietwohnung einziehen möchte, und bittet um entsprechende Genehmigung. B ist damit einverstanden und genehmigt, dass S dauerhaft bei M in der Wohnung wohnen kann. S wird jedoch nicht förmlich Vertragspartnerin eines Mietvertrags.

Zwei Wochen nach Einzug der S endet jedoch die Beziehung zwischen M und S in Folge eines Streits. S will daher umgehend wieder ausziehen. Sie verlässt mit ihren Sachen die Wohnung. Dabei bricht sie im Treppenhaus auf einer Treppenstufe, die an einer ganz bestimmten Stelle morsch ist, ein und bricht sich den Arm. Ein halbes Jahr später – nach ordnungsgemäßer Kündigung – zieht auch M aus der Mietwohnung aus. Zehn Monate nach Auszug erhält er ein Schreiben des Betreuers des A. Dieser weist in dem Schreiben darauf hin, dass A bereits – was zutrifft – bei Abschluss der Rechtsgeschäfte mit B unerkant geisteskrank war. Im Namen des A verlangt er von M Ersatz für die zerstörte Glasscheibe in der Wohnungstür. M ist damit überhaupt nicht einverstanden; er verweist darauf, dass er den Mietvertrag allein mit B abgeschlossen habe.

Fall 2

B habe – was zutreffend ist – bislang gegenüber M keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht. Zudem sei das Ganze doch auch schon sehr lange her.

Frage 1: Kann A (vertreten durch seinen Betreuer) von M Schadensersatz in Höhe von 500 Euro verlangen?

Frage 2: Kann S von B Schmerzensgeld verlangen? B verweist darauf (was zutrifft), dass er die Schadhaftheit der Treppe weder erkannt hat noch bei größtmöglicher Sorgfalt hätte erkennen können. Die Treppe war schon bei Beginn des Mietverhältnisses in diesem schadhaften Zustand.

Zusatzfrage: Gesetzt den Fall, B hätte den Einzug der S bei M nicht genehmigt. Hätte M dann gegenüber B einen Anspruch auf Aufnahme der S in die Mietwohnung gehabt?



Frage 1

Kann A (vertreten durch seinen Betreuer) von M Schadensersatz
in Höhe von 500 Euro verlangen?

Lösungsvorschlag Frage 1

A. Anspruch A auf Zahlung von 500 Euro gegen M aus §§ 989, 990 BGB

I. EBV zwischen A und M

- Eigentümerstellung des A (+), vgl. §§ 105, 104 Nr.2 BGB
- M Besitzer ohne Besitzrecht (+), § 986 I 1 BGB
- Bösgläubigkeit des M nach § 990 BGB (-)

II. Ergebnis: Anspruch (-)

B. Anspruch A auf Zahlung von 500 Euro gegen M aus §§ 989, 991 II BGB

I. Vindikationslage zwischen A und M (+)

II. M als gutgläubiger Besitzmittler

- Besitzmittlungsverhältnis B und M (+)
- Gutgläubigkeit M (+)

Lösungsvorschlag Frage 1

III. Schaden des A (+), 500 Euro

IV. Verantwortlichkeit M gegenüber dem mittelbaren Besitzer B

1. Hypothetischer Schadensersatzanspruch B gegen M aus §§ 280 I, 278 iVm § 535 BGB

a. Anspruchsvoraussetzungen

- Schuldverhältnis: Mietvertrag zwischen B und M (+)
- Pflichtverletzung (+)
- **P:** Zurechnung Verhalten F gem. § 278 als Erfüllungsgehilfe? e.A. (-) / h.M. (+)
- Vertretenmüssen F gem. § 276 II BGB (+)
- Schaden iHv 500 Euro (+)

b. Einrede der Verjährung § 548 BGB

- **P:** Gilt § 548 aus Vertrag B und M auch im EBV zwischen A und M? e.A (-) / h.M (+)

2. Hypothetischer Schadensersatzanspruch B gegen M aus § 823 I BGB (-)

Lösungsvorschlag Frage 1

3. Hypothetischer Schadensersatzanspruch B gegen M aus § 831 BGB (-)

V. Ergebnis: Anspruch des A gegen M aus §§ 989, 991 II BGB (-)

C. Anspruch A auf Zahlung von 500 Euro gegen M aus § 992 BGB (-)

D. Weitere Ansprüche A gegen M (-), vgl. § 993 I Hs. 2 BGB



Frage 2

Kann S von B Schmerzensgeld verlangen?

B verweist darauf (was zutrifft), dass er die Schadhafteit der Treppe weder erkannt hat noch bei größtmöglicher Sorgfalt hätte erkennen können. Die Treppe war schon bei Beginn des Mietverhältnisses in diesem schadhafte Zustand.

Lösungsvorschlag Frage 2

A. Anspruch der S gegen B aus §§ 535, 536a, 241 II BGB

- Mangels Vertrages zwischen S und B (-)

B. Anspruch der S gegen B aus §§ 535, 536a, 241 II BGB iVm VSD

I. Schuldverhältnis zwischen S und B

- Schutzwirkung des Mietvertrages über VSD auch zugunsten S
- Rechtsgrundlage: § 242 BGB / 311 Abs. 3 S. 1 BGB (Str.)

II. Voraussetzungen des VSD

- Leistungsnähe (+)
- **P**: Einbeziehungsinteresse bei neLG? e.A. (-) / h.M. (+)
- Erkennbarkeit für B (+)
- Schutzbedürftigkeit S (+)

Lösungsvorschlag Frage 2

III. Mangel iSd § 536

1. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, § 536 II BGB (-)
2. Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, § 536 I 1 BGB
 - **P:** Mangel erst durch Bruch der Treppenstufe oder bereits durch Schadhaftigkeit bei Vertragsschluss? Rspr. Schadhaftigkeit ausreichend (+)

IV. Weitere Voraussetzungen des § 536a BGB

- **P:** Vertretenmüssen erforderlich oder Garantieverantwortung? Wortlaut § 536a I BGB setzt ausdrücklich Vertretenmüssen nur bei nachträglich entstandenem Mangel voraus

VI. Schadensumfang

- **P:** Ist Schmerzensgeld von § 536a I Alt. 1 BGB erfasst? e.A. (-) / h.M. (+)

VII. Ergebnis

- Anspruch der S gegen B aus §§ 535, 536a, 241 II BGB iVm VSD (+)



Frage 3 (Zusatzfrage)

Gesetzt den Fall, B hätte den Einzug der S bei M nicht genehmigt.
Hätte M dann gegenüber B einen Anspruch auf Aufnahme der S
in die Mietwohnung gehabt?

Lösungsvorschlag Zusatzfrage

- Bisher kein gesetzlich normierter Anspruch auf Aufnahme des Lebenspartners in die Mietwohnung
- Anerkannt aber, dass die Aufnahme des Ehegatten oder sonstiger naher Familienangehöriger zum persönlichen Lebensbereich des Mieters gehört und damit auch zum vertragsgemäßen und deshalb erlaubnisfreien Gebrauch der Mietwohnung iSd § 535 I BGB
- e. A: Anspruch auf Aufnahme des Lebenspartners (+)
arg.: gesellschaftliche Anschauungen bzgl. Der neLG haben sich geändert; Verweis auf § 563 II 4 BGB → insoweit Gleichstellung mit Ehegatten vorgenommen (vgl. § 563 I 1 BGB)
- BGH: lehnt mietrechtliche Gleichstellung von eLG und neLG ab. Sachgerechte Lösung liegt in der Anwendung des § 553 I BGB, wonach der nichteheliche Lebenspartner als Dritter iSd §§ 540 I, 553 I BGB anzusehen ist
 - Auch nach BGH ist der Wunsch eines Mieters, eine neLG in der eigenen Mietwohnung zu bilden oder fortzusetzen, idR für den Nachweis eines berechtigten Interesses ausreichend
- **Ergebnis:** Anspruch des M auf Zustimmung des B zur Aufnahme der S in die Mietwohnung (+)

Lösungsvorschlag Zusatzfrage

- BGH: lehnt mietrechtliche Gleichstellung von eLG und neLG ab
arg.: sachgerechte Lösung liegt in der Anwendung des § 553 I BGB, wonach der nichteheliche Lebenspartner als Dritter iSd §§ 540 I, 553 I BGB anzusehen ist
 - Erlaubnis des Vermieters für den Einzug des Lebenspartners erforderlich, § 553 I 1 BGB
 - Bei berechtigtem Interesse aber grds. Anspruch auf Erteilung dieser Erlaubnis, § 553 I 1 BGB
 - Auch nach BGH ist der Wunsch eines Mieters, eine neLG in der eigenen Mietwohnung zu bilden oder fortzusetzen, idR für den Nachweis eines berechtigten Interesses ausreichend
- **Ergebnis:** Anspruch des M auf Zustimmung des B zur Aufnahme der S in die Mietwohnung (+)