

FALL 8 – LÖSUNG DER VIRTUOSE

A. Frage 1: Anspruch M gegen V auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 Abs. 1 S. 2	
Var. 1 BGB	3
I. Mietvertrag, § 535 BGB	3
II. Nicht vertragsgemäßer Zustand / Sachmangel bei Überlassung	3
III. Ergebnis.....	4
B. Frage 2: Anspruch V gegen M auf Entrichtung der Miete für den Monat Februar i.H.v. € 1.000,- aus § 535 Abs. 2 BGB.....	4
I. Anspruch entstanden	4
II. Anspruch erloschen gem. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.....	4
1. Vorliegen eines Sachmangels i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB.....	5
2. Kein Ausschluss des Minderungsrechts	5
a) Unerheblichkeit der Tauglichkeitsminderung gem. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB	5
b) Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss gem. § 536 b S. 1 Var. 1, S. 2 BGB.....	5
c) Kenntnis des Mangels bei Annahme gem. § 536 b S. 3 BGB	6
d) § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB	6
3. Zwischenergebnis	6
III. Ergebnis.....	6
C. Frage 3: Anspruch M gegen V auf Schadensersatz i.H.v. € 2.000,- aus § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB	6
I. Anwendbarkeit des § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB	6
II. Wirksamer Mietvertrag gem. § 535 BGB.....	7
III. Sachmangel bei Vertragsschluss	7
1. Vorliegen eines Sachmangels i.S.v. § 536 BGB.....	7
2. Vorhandensein des Sachmangels bei Vertragsschluss.....	7
3. Zwischenergebnis	7
IV. Kein Ausschluss.....	8
V. Umfang der Schadensersatzpflicht, §§ 249, 252 BGB	8
1. Entgangener Gewinn	8
2. Vorteilsausgleichung	8
3. Mitverschulden des M gem. § 254 BGB	8
VI. Ergebnis.....	9

D. Frage 4: Anspruch V gegen C auf Schadensersatz i.H.v. € 1.800,-	9
I. Anspruch des V gegen C aus eigenem Vertrag	9
II. Anspruch des V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB.....	9
1. Anspruch entstanden.....	9
a) Rechtsgutsverletzung.....	9
b) Durch ein Verhalten des Schädigers	9
c) Rechtswidrigkeit der Rechtsgutsverletzung	9
d) Verschulden der C bzgl. der Rechtsgutsverletzung	9
e) Durch die Rechtsgutsverletzung verursachter Schaden	10
f) Rechtsfolge	10
aa) Differenzhypothese	10
bb) Art der Ersatzleistung	10
cc) Mitverschulden.....	10
dd) Zwischenergebnis.....	10
g) Zwischenergebnis.....	10
2. Anspruch durchsetzbar.....	10
a) Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 BGB	11
aa) Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 BGB im Verhältnis C–V (Einbeziehung in den Schutzbereich des Mietvertrages M–V)	11
(1) Haftungsbeschränkung im Rahmen eines Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte	11
(2) Einbeziehung der C in den Schutzbereich des Mietvertrages M–V.....	11
(a) Leistungsnähe.....	11
(b) Gläubigernähe.....	12
(c) Erkennbarkeit	12
(d) Schutzbedürftigkeit/Subsidiarität	12
(e) Zwischenergebnis	12
(3) Zwischenergebnis	12
bb) Anwendung auf deliktische Ansprüche	12
cc) Schäden nur an zur Mitbenutzung überlassenem Objekt	13
dd) Zwischenergebnis.....	13
b) Beginn der Verjährungsfrist.....	13
c) Dauer der Verjährungsfrist	13
d) Ende der Verjährungsfrist	13
e) Fristwahrung.....	13
f) Zwischenergebnis.....	13
3. Zwischenergebnis	14

III. Ergebnis..... 14

Vorbemerkung¹: Die mietrechtlichen Gewährleistungsrechte sind in den §§ 536 ff. BGB und § 543 BGB geregelt. Diese enthalten eine eigenständige Regelung des Gewährleistungsrechts, welche – anders als das Kauf- und Werkvertragsrecht – nicht auf das allgemeine Leistungsstörungsrecht zurückgreift (s. dazu § 437 BGB bzw. § 634 BGB), sondern dieses in ihrem Anwendungsbereich verdrängt.

Zeitlich sind die §§ 536 ff. BGB ab dem Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung (i.d.R. also mit der Übergabe) anwendbar. Ab diesem Zeitpunkt lassen sie nach h.M. keinen Rückgriff auf die §§ 280 ff. BGB zu, sofern es sich bei der Leistungsstörung um einen Rechts- oder Sachmangel handelt. Kommt es hingegen nicht zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache, sind die §§ 280 ff. anwendbar, so dass der Vermieter aus §§ 280 ff. BGB haftet.

A. Frage 1: Anspruch M gegen V auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB

Mateo Martínez (M) könnte gegen Vito Villazón (V) einen Anspruch auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB haben. Dies setzt voraus, dass zwischen M und V ein Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB besteht und die Mietsache sich bei Überlassung am 01.02.2014 in einem nicht vertragsgemäßen Zustand befunden hat.

I. Mietvertrag, § 535 BGB

M und V haben am 02.01.2014 einen Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB über die Überlassung der Wohnung als Unterrichtsraum geschlossen.

Da die Wohnung ausschließlich beruflichen Zwecken des Mieters dienen soll und es sich somit um ein Mietverhältnis über Geschäftsräume iSv § 578 Abs. 1, 2 BGB handelt, könnte Schriftform des Mietvertrags gem. §§ 550 S. 1, 578 Abs. 1 BGB notwendig sein. Unabhängig davon, ob hier die Schriftform gewahrt ist, würde ein Fehlen der Schriftform entgegen § 125 S. 1 BGB gem. §§ 550 S. 1, 578 Abs. 1 BGB jedoch ohnehin lediglich dazu führen, dass der Mietvertrag hier auf unbestimmte Zeit geschlossen wäre. Somit stehen die §§ 550 S. 1, 578 Abs. 1, 2 BGB der Wirksamkeit des Mietvertrages nicht entgegen.

II. Nicht vertragsgemäßer Zustand / Sachmangel bei Überlassung

Notwendige Voraussetzung ist gem. § 535 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB ferner, dass sich die Mietsache in einem nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand befindet.

Dies ist dann der Fall, wenn ihr ein Mangel iSv § 536 Abs. 1 S. 1 BGB anhaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mehr als nur unerheblich mindert. Ein Mangel ist – wie im Kaufrecht – jede für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich geschuldeten Zustand. Haben die Parteien keine ausdrückliche

¹ Aus S. Lorenz/Eichhorn, JuS 2014, 783 f.

Vereinbarung getroffen, so ergibt sich der vertragsgemäße Gebrauch aus dem von den Parteien vereinbarten Nutzungszweck. Im Übrigen ist anhand der §§ 133, 157, 242 BGB auszulegen, welchen Standard der Mieter aufgrund des Mietvertrages vom Vermieter verlangen kann. Dabei ist die Verkehrsanschauung als Auslegungshilfe heranzuziehen.²

Durch den seit 01.02.2014 permanent aus der Schalldämmung an der Zimmerdecke rieselnden Staub würden die Musikinstrumente des M beschädigt oder zerstört werden. Folglich kann er die Wohnung nicht zum vertraglich vereinbarten Gebrauch als Unterrichtsraum verwenden. Die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch ist damit aufgehoben.

Somit befand sich die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung am 01.02.2014 nicht in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand.

III. Ergebnis

Damit hat M gegen V einen Anspruch auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 Abs. 1 S. 2 Var. 1 BGB.

Nota bene: Bei dem Gebrauchserhaltungsanspruch aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB handelt es sich um keinen Gewährleistungs-, sondern einen Erfüllungsanspruch. Dennoch kann hinsichtlich des Abweichens vom „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands“ auf eine einheitliche Sachmangeldefinition zurückgegriffen werden.

Der Gebrauchserhaltungsanspruch ist während des Bestehens des Vertragsverhältnisses als Daueranspruch unverjährbar. Denn dabei handelt es sich um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung des Vermieters, die während der gesamten Mietzeit gleichsam ständig neu entsteht und daher nach h.M. nicht verjähren kann.³

B. Frage 2: Anspruch V gegen M auf Entrichtung der Miete für den Monat Februar i.H.v. € 1.000,- aus § 535 Abs. 2 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Entrichtung der Miete für den Monat Februar i.H.v. € 1.000,- aus § 535 Abs. 2 BGB haben.

I. Anspruch entstanden

Dies setzt zunächst einen wirksamen Mietvertrag zwischen M und V voraus. M und V haben am 02.01.2014 einen Mietvertrag gem. § 535 BGB zum 01.02.2014 geschlossen. Der Anspruch auf Entrichtung der Miete für den Monat Februar i.H.v. € 1.000,- aus § 535 Abs. 2 BGB ist somit entstanden.

II. Anspruch erloschen gem. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

M könnte allerdings gem. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB *ipso iure* von der Entrichtung der Februarmiete befreit sein.

² Vgl. BGH NJW-RR 2006, 1158.

³ So BGH NJW 2010, 1292 = BGHZ 184, 253.

Anders als im Kaufrecht (vgl. § 441 Abs. 1 S. 1 BGB) tritt die Mietminderung kraft Gesetzes ein, so dass es keiner Gestaltungserklärung bedarf. Es handelt sich dabei um eine von Amts wegen zu beachtende rechtsvernichtende Einwendung.

1. Vorliegen eines Sachmangels i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

Zunächst müsste die Mietsache bei Überlassung einen Sachmangel gehabt haben. Wie bereits oben festgestellt, ist die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch wegen der schadhafte Schalldämmung aufgehoben.⁴ Dieser Mangel lag auch bereits bei Überlassung der Wohnung am 01.02.2014 vor.

2. Kein Ausschluss des Minderungsrechts

a) Unerheblichkeit der Tauglichkeitsminderung gem. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB

Fraglich ist, ob der Sachmangel gem. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB nicht unerheblich sein darf. Schon dem Wortlaut nach greift § 536 Abs. 1 S. 3 BGB jedoch nur für die Fälle der Tauglichkeitsminderung (§ 536 Abs. 1 S. 2 BGB) und nicht für die hier gegebene vollständige Aufhebung der Tauglichkeit (§ 536 Abs. 1 S. 1 BGB). Im Übrigen kann ein Mangel, der die vertragsmäßige Tauglichkeit vollständig aufhebt, kaum unerheblich sein. Folglich ist das Minderungsrecht nicht gem. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB ausgeschlossen.

Weiterhin lässt sich die Ablehnung einer Unerheblichkeit i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB vorliegend damit begründen, dass eine Unerheblichkeit nur vorliegt, wenn die Geltendmachung der Minderung gegen § 242 BGB verstößt, insbesondere bei schnell und mit geringen Mitteln zu beseitigenden Fehlern. Hier ist indes nicht erkennbar, dass der Fehler ohne großen Aufwand zu beseitigen wäre; zudem drohen erhebliche Schäden an den wertvollen Musikinstrumenten des M.

b) Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss gem. § 536 b S. 1 Var. 1, S. 2 BGB

Das Minderungsrecht könnte gem. § 536 b S. 1 Var. 1, S. 2 BGB ausgeschlossen sein, wenn M beim Vertragsschluss Kenntnis von der Mangelhaftigkeit der Schalldämmung gehabt hat oder ihm diese infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter in letzterem Fall den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat.

M hat das Austreten des Staubes aus der Dämmung erst am 02.02.2014 bemerkt. Folglich hatte er bei Vertragsschluss keine Kenntnis vom Mangel.

Fraglich ist jedoch, ob ihm dieser Mangel bei Vertragsschluss infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Grob fahrlässig ist dasjenige, was jedem in der konkreten Situation hätte einleuchten müssen. Die Risse in der Schalldämmung waren nur bei genauem Hinsehen erkennbar, welche M jedoch nicht bemerkt hat. M hatte folglich keine Kenntnis von Umständen, aufgrund derer er mit einfachen und naheliegenden Überlegung den Mangel hätte erkennen können.⁵ Den Mieter trifft darüber hinaus keine

⁴ S.o. A.II.

⁵ Auch wenn er die Risse erkannt hätte bzw. sie ihm ins Auge hätten springen müssen, legt dies nicht zwingend den Schluss nahe, dass daraus alsbald Staub austreten werde.

Untersuchungspflicht der Mietsache. Somit ist dem M der Mangel bei Vertragsschluss nicht infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben. Auf eine etwaige Arglist des Vermieters kommt es damit nicht an

Das Minderungsrecht ist damit nicht gem. § 536 b S. 1 Var. 1, S. 2 BGB ausgeschlossen.

c) Kenntnis des Mangels bei Annahme gem. § 536 b S. 3 BGB

Das Minderungsrecht könnte weiter gem. § 536 b S. 3 BGB ausgeschlossen sein, wenn M die Mietsache angenommen hat, obwohl er den Mangel kannte und sich dabei seine Rechte nicht vorbehalten hat. M bemerkte diesen jedoch erst am Tag nach der Überlassung. Folglich hat er die Mietsache nicht in Kenntnis des Mangels angenommen. Das Minderungsrecht ist somit nicht gem. § 536 b S. 3 BGB ausgeschlossen.

d) § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

M könnte darüber hinaus gem. § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB nicht berechtigt sein, eine Mietminderung geltend zu machen, wenn V infolge des Unterlassens der Mängelanzeige gem. § 536 c Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB nicht Abhilfe schaffen konnte.

M hat jedoch noch am Tag der Entdeckung des Mangels diesen dem V angezeigt und Reparatur verlangt. Folglich greift der Ausschlussgrund des § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB nicht ein.

Weiterführender Hinweis: Eine Ausnahme von der Anzeigepflicht besteht, wenn der Vermieter der Mangel bereits bekannt ist oder der Mieter davon ausgehen durfte, dass ihm dieser bekannt sei.

3. Zwischenergebnis

M ist damit gem. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB *ipso iure* von der Entrichtung der Februarmiete befreit.

III. Ergebnis

V hat somit gegen M keinen Anspruch auf Entrichtung der Miete für den Monat Februar i.H.v. € 1.000,- aus § 535 Abs. 2 BGB.

§ Abs.3 BGB§ Abs.1 BGB§ § Abs.

C. Frage 3: Anspruch M gegen V auf Schadensersatz i.H.v. € 2.000,- aus § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB

M könnte gegen V einen Schadensersatzanspruch auf Ersatz der entgangenen Einnahmen für den Monat Februar i.H.v. € 2.000,- gem. § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB haben. Voraussetzung dafür ist neben der Anwendbarkeit der Norm, dass ein Mangel im Sinne des § 536 BGB bei Vertragsschluss vorhanden war und dem M ein Schaden entstanden ist.

I. Anwendbarkeit des § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB

Nach Auffassung des BGH folgt aus der Verweisung auf § 536 BGB, dass § 536 a BGB erst zur Anwendung kommt, wenn eine Überlassung der

Mietsache an den Mieter stattgefunden hat.⁶ Zuvor greife das allgemeine Leistungsstörungsrecht Platz (§§ 280 ff., 311 a BGB). Ob dem zu folgen ist, oder schon vor Überlassung der Mietsache § 536 a BGB Anwendung findet, kann hier aber offen bleiben, da V die Mietsache M bereits überlassen hat. § 536 a BGB ist damit auch nach Auffassung des BGH anwendbar.

Dieser Streit ist im Hinblick auf die Ausgestaltung des § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB als verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch zu sehen. Ein solcher findet sich im allgemeinen Schuldrecht nicht.

II. Wirksamer Mietvertrag gem. § 535 BGB

M und V haben am 02.01.2014 einen Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB über die Überlassung der Wohnung als Unterrichtsraum geschlossen.⁷

III. Sachmangel bei Vertragsschluss

Der Anspruch aus § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB setzt weiter voraus, dass ein Sachmangel i.S.d. § 536 BGB bei Vertragsschluss vorhanden war.

1. Vorliegen eines Sachmangels i.S.v. § 536 BGB

Die Mietsache müsste einen Sachmangel gehabt haben. Wie bereits oben festgestellt, ist die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch wegen der schadhafte Schalldämmung aufgehoben.⁸ Folglich lag ein Sachmangel i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB vor.

2. Vorhandensein des Sachmangels bei Vertragsschluss

Problematisch ist allerdings, ob die Mietsache bereits bei Vertragsschluss einen Sachmangel hatte, weil bei Vertragsschluss die Schalldämmung zwar bereits Risse hatte, der Staub aber erst ab dem 02.02.2014 zu rieseln begann. Nach der Rechtsprechung genügt es, wenn bei Vertragsschluss die Ursache für eine spätere Schädigung des Mieters gesetzt war.⁹ Dieser Rechtsprechung ist zuzustimmen. Andernfalls hinge die Garantiehafung des Vermieters von dem zufälligen Zeitpunkt ab, in welchem sich ein Schaden manifestiert. Zudem ist eine Schädigung des Mieters bereits bei Vertragsschluss angelegt, auch wenn die Mängel in diesem Zeitpunkt noch versteckt sind.

3. Zwischenergebnis

Folglich lag bei Vertragsschluss ein Sachmangel i.S.d. § 536 BGB vor.

§ 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB ist eine sog. Garantiehafung. Daher setzt § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB – anders als § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB und die §§ 280 ff. und 311 a Abs. 2 BGB – weder Verschulden des Vermieters noch Kenntnis oder Kennenmüssen des Mangels voraus.

⁶ Vgl. BGHZ 136, 102; a.A. etwa Timme, NZM 2003, 717 ff.; Oechsler, NZM 2004, 647 ff., 881 ff.; MünchKomm/Häublein, 6. Aufl. 2012, Vor § 536 BGB Rn. 11.

⁷ S.o. A.I.

⁸ S.o. A.II.

⁹ Vgl. BGH NJW 1972, 944; 2010, 3152 Tz. 14 f.; vgl. auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 536 a BGB Rn. 7.

IV. Kein Ausschluss

Die Minderung gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB schließt – wie das Gesetz nun ausdrücklich klarstellt („unbeschadet der Rechte aus § 536 BGB) – das Recht des Mieters Schadensersatz zu verlangen, nicht aus.

Weiterhin hat es M nicht entgegen § 536 c Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB unterlassen, den Mangel anzuzeigen.¹⁰ Damit greift auch der Ausschlussgrund des § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB nicht ein.

V. Umfang der Schadensersatzpflicht, §§ 249, 252 BGB

1. Entgangener Gewinn

M ist gem. §§ 536 a, 249 Abs. 1 BGB so zu stellen, als hätte der Vermieter ordnungsgemäß erfüllt. Wäre die Wohnung von Anfang an unterrichtstauglich gewesen, hätte M seinen Unterricht im Monat Februar abhalten können, so dass er auch die entsprechenden Einnahmen erzielt hätte. Der entgangene Gewinn ist daher – wie § 252 BGB klarstellt – vom Umfang der Schadensersatzpflicht des V umfasst.

2. Vorteilsausgleichung

Allerdings könnte sich M ersparte Aufwendungen i.H.v. € 1.000,- anrechnen lassen müssen, weil er für den Monat Februar keine Miete entrichten muss.¹¹

Eine Vorteilsausgleichung hat zu erfolgen, wenn zwischen dem schädigenden Ereignis und dem Vorteil ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (tatsächliche Voraussetzung) und die Anrechnung des Vorteils dem Zweck des Schadensersatzes entspricht (normative Voraussetzung). Die Vorteilsausgleichung erfolgt im Wege einer Anrechnung.

Ersparte Aufwendungen sind grundsätzlich anzurechnen, es sei denn, sie beruhen auf einem überpflichtgemäßen Verzicht des Geschädigten.

Eine solche Anrechnung hat bei Aufwendungen des Geschädigten zu erfolgen, die in unmittelbarem und ausschließlichem Zusammenhang mit der Erzielung der entgangenen Einnahmen stehen. Ein solcher Zusammenhang liegt bei der Zahlung der Miete vor, so dass € 1.000,- ersparte Aufwendung schadensmindernd zu berücksichtigen sind.

3. Mitverschulden des M gem. § 254 BGB

§ 254 BGB findet nach h.M. auch auf die verschuldensunabhängige Vermieterhaftung aus § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB Anwendung.¹² Dabei ist jedoch zu beachten, dass den Mieter keine Untersuchungspflicht trifft.¹³ M hat sich intensiv um geeignete Ersatzräume bemüht, jedoch aufgrund des angespannten Münchener Mietmarktes keine gefunden. Folglich trifft M kein Mitverschulden.

¹⁰ S.o. B.II.2.d).

¹¹ S.o. B.III.

¹² Vgl. BGH NJW 1963, 1449, 1450 f.; MünchKomm/Häublein, 6. Aufl. 2012, § 536 a BGB Rn. 36.

¹³ S.o. B.II.2.b).

VI. Ergebnis

M hat gegen V einen Anspruch auf Ersatz der entgangenen Einnahmen für den Monat Februar im Wege des Schadensersatzes gem. § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB, jedoch lediglich i.H.v. € 1.000,-.

D. Frage 4: Anspruch V gegen C auf Schadensersatz i.H.v. € 1.800,-

V könnte von C Zahlung der Reparaturkosten i.H.v. € 1.800,- verlangen, wenn er einen entsprechenden Schadensersatzanspruch hat und dieser durchsetzbar ist.

I. Anspruch des V gegen C aus eigenem Vertrag

Der Mietvertrag über die Wohnung wurde nur zwischen M und V, nicht aber auch zwischen C und V geschlossen. V hat somit gegen C keine Ansprüche aus einem eigenen Vertrag.

II. Anspruch des V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB

V könnte gegen C einen Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. € 1.800,- aus § 823 Abs. 1 BGB haben.

Vergleichen Sie zum Prüfungsaufbau von § 823 Abs. 1 BGB Fall 22 des Wintersemesters.

1. Anspruch entstanden

Voraussetzung dafür ist, dass C ein absolut geschütztes Rechtsgut i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB rechtswidrig und schuldhaft verletzt hat und hieraus ein Schaden in Höhe von € 1.800,- entstanden ist.

a) Rechtsgutsverletzung

C könnte das von § 823 Abs.1 BGB geschützte Eigentum des V verletzt haben. Durch das Ziehen des Cellos mit ausgezogenem Klangstachel hat C die Substanz des Holzbodens im Hausflur beschädigt und damit das Eigentum des V verletzt.

b) Durch ein Verhalten des Schädigers

Die Handlung der C, „Ziehen des Cellos mit ausgezogenem Klangstachel über den Holzfußboden des Hausflurs“, war für die Rechtsgutsverletzung „Krater und Löcher im Holzfußboden“ kausal, sogenannte „haftungsbegründende Kausalität“.

c) Rechtswidrigkeit der Rechtsgutsverletzung

In Ermangelung entgegenstehender Anhaltspunkte kann zumindest bei unmittelbaren Verletzungshandlungen wie hier die Rechtswidrigkeit ohne Weiteres angenommen werden, da die Rechtswidrigkeit in diesen Fällen durch die Tatbestandsmäßigkeit indiziert wird. Ein Rechtfertigungsgrund ist für C nicht gegeben.

d) Verschulden der C bzgl. der Rechtsgutsverletzung

C müsste weiterhin schuldhaft gehandelt haben, also vorsätzlich oder fahrlässig die Rechtsgutsverletzung herbeigeführt haben. In Frage kommt hier

Fahrlässigkeit. Gem. § 276 Abs. 2 BGB handelt fahrlässig, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Dies ist der Fall, wenn die Rechtsgutsverletzung für C bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt erkennbar und vermeidbar war. Die im Verkehrskreis der Musiker übliche Sorgfalt gebietet es, ein Cello nicht mit ausgezogenem Klangstachel zu tragen. Diese hat C nicht eingehalten. Der schädigende Erfolg war C auch vorhersehbar und vermeidbar. Folglich hat C fahrlässig i.S.v. § 276 Abs. 2 BGB und somit schuldhaft gehandelt.

e) Durch die Rechtsgutsverletzung verursachter Schaden

Die Rechtsgutsverletzung war für den Eintritt des Vermögensschadens in Form der Reparaturkosten kausal, so genannte „haftungsausfüllende Kausalität“.

*Nota bene: Im Rahmen der haftungsausfüllenden Kausalität fragt man sich zunächst, ob die Rechtsgutsverletzung im Sinne der **Äquivalenztheorie** kausal für den Schaden war und wendet dabei die „conditio sine qua non“-Formel an, s.o.*

*Anschließend kann das Ergebnis wie oben durch die **Adäquanztheorie** und die Lehre vom **Schutzzweck der Norm** modifiziert werden. (vgl. auch hierzu Fall 22 des WiSe)*

f) Rechtsfolge

aa) Differenzhypothese

V ist gem. § 249 Abs. 1 BGB so zu stellen, wie er (jetzt) ohne die Rechtsgutsverletzung, also die Beschädigung seines Holzfußbodens im Hausflur, stünde. Ohne diese hätte der Holzfußboden keine Kratzer und Löcher gehabt.

bb) Art der Ersatzleistung

Da Schadensersatz wegen der Beschädigung einer Sache zu leisten ist, kann V gem. § 249 Abs. 2 S. 1 BGB anstatt Naturalrestitution in Form von Reparatur des Holzfußbodens von C den zur Naturalrestitution notwendigen Geldbetrag verlangen (sog. Ersetzungsbefugnis des Geschädigten).

cc) Mitverschulden

V trifft kein Mitverschulden an dem Schaden am Holzfußboden.

dd) Zwischenergebnis

Die Schadenshöhe beträgt damit € 1.800,-.

g) Zwischenergebnis

Der Anspruch V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB i.H.v. € 1.800,- ist entstanden.

2. Anspruch durchsetzbar

Die Durchsetzung des Anspruchs des V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB könnte aber gehemmt sein. V könnte gem. § 214 Abs. 1 BGB die Erbringung der aufgrund des gesetzlichen Schuldverhältnisses aus § 823 Abs. 1 BGB geschuldeten Leistung verweigern, wenn der geltend gemachte Anspruch verjährt ist, vgl. § 214 Abs. 1 Hs. 1 BGB.

Vorliegend könnte die gegenüber den §§ 195 ff. BGB speziellere kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB eingreifen und daher die Verjährung bereits eingetreten sein.

a) Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 BGB

aa) Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 BGB im Verhältnis C–V (Einbeziehung in den Schutzbereich des Mietvertrages M–V)

C ist nicht Partei des zwischen M und V geschlossenen Mietvertrages.

(1) Haftungsbeschränkung im Rahmen eines Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte

§ 548 Abs. 1 BGB könnte jedoch im Verhältnis C–V nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte Anwendung finden. Der Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte kann nämlich nicht nur dazu dienen, einem vertragsfremden Dritten vertragliche Schadensersatzansprüche wegen Schutzpflichtverletzungen gegen eine Vertragspartei zu verschaffen,¹⁴ sondern auch dazu, ihn vor einer Haftung zu schützen, indem Haftungsprivilegien aus einem Vertrag, an dem er nicht beteiligt ist, auf ihn erstreckt werden.¹⁵

Der Normzweck des hier als Folge der Einbeziehung in Rede stehenden § 548 Abs. 1 BGB liegt darin, nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Weiterhin soll das laufende Mietverhältnis nicht mit unnötigen Auseinandersetzungen belastet werden.¹⁶ Diese Normzwecke greifen auch hier. Gerade auch Auseinandersetzungen des Vermieters mit den in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogenen Dritten können das laufende Mietverhältnis belasten.

Folglich kann sich auch C auf die günstige Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB berufen, wenn sie wirksam in den Schutzbereich des zwischen M und V bestehenden Mietvertrages einbezogen ist.¹⁷

(2) Einbeziehung der C in den Schutzbereich des Mietvertrages M–V

C müsste in den Schutzbereich des Mietvertrages zwischen M und V einbezogen sein. Die Einbeziehung des Dritten (hier C) in den Schutzbereich des zwischen Gläubiger (hier M) und Schuldner (hier V) geschlossenen Vertrages setzt Leistungsnähe, Gläubignähe, Erkennbarkeit dieser beiden für den Schuldner und Schutzbedürftigkeit des Dritten voraus.

(a) Leistungsnähe

Der Dritte (hier C) muss bestimmungsgemäß mit der Leistung des Schuldners (hier V) in Berührung kommen und den Gefahren einer Haftung ebenso ausgesetzt sein wie der Gläubiger (hier M). C ist als Angestellte des M in der von V gemieteten Wohnung tätig. Diese Wohnung wurde als Unterrichtsraum vermietet. Daher kam C bestimmungsgemäß mit der Leistung des V in Berührung und war der Gefahr einer Inanspruchnahme auf Ersatz wegen Beschädigung der Mietsache ebenso ausgesetzt wie M. Das Kriterium der Leistungsnähe ist daher erfüllt.

¹⁴ Vgl. Fall 4 des Sommersemesters.

¹⁵ BGH NJW 1973, 2059, 2061.

¹⁶ So BGH NZM 2011, 452 Tz. 15.

¹⁷ Vgl. dazu BGH NJW 2006, 2399 Tz. 13 m.w.N.

(b) Gläubignähe

Erforderlich ist weiter ein besonderes Interesse des Gläubigers – M – an der Einbeziehung des Dritten – C – in den Vertrag.

Ursprünglich wurde dies bei Schutzpflichtverletzungen nur bejaht, wenn der Gläubiger für „Wohl und Wehe“ des Dritten einzustehen hatte und ein Verhältnis mit „personenrechtlichem Einschlag“ vorliegt (aufgrund dessen entfaltet etwa ein Mietvertrag Schutzwirkung für die Kinder des Mieters) – sog. Wohl-und-Wehe-Formel.

Gläubignähe ist schon dann gegeben, wenn die dem Gläubiger geschuldete Leistung bestimmungsgemäß dem Dritten zu Gute kommen soll oder zumindest in dessen Interesse liegt. Bei Mietverträgen sind Bedienstete des Mieters jedenfalls dann einzubeziehen, wenn sie im Einklang mit dem Vertrag den Mietgebrauch mit oder für den Mieter ausüben.¹⁸

Vorliegend übte C als angestellte Cellolehrerin im Einklang mit dem Mietvertrag mit M den Mietgebrauch aus. Auch das Kriterium der Gläubignähe ist daher erfüllt.

(c) Erkennbarkeit

Leistungsnahe und Gläubignähe müssen für den Schuldner (hier V) erkennbar sein. V hatte schon vor Vertragsschluss davon Kenntnis, dass die als Cellolehrerin bei M angestellte C in den Räumlichkeiten unterrichten werde. Folglich waren diese für V erkennbar.

(d) Schutzbedürftigkeit/Subsidiarität

Der Dritte (hier C) muss schließlich hinsichtlich der konkreten Folgen seiner Einbeziehung schutzbedürftig sein. Die Folge der Einbeziehung der C in den Mietvertrag zwischen M und V ist die Beschränkung der Schadensersatzhaftung der C gegenüber V. C wäre daher dann nicht schutzwürdig, wenn sie aufgrund des gleichen Sachverhaltes bereits in den Genuss einer inhaltsgleichen, insbesondere vertraglichen Haftungsbeschränkung käme. Eine vertragliche Haftungsbeschränkung ist nicht ersichtlich. Eine anderweitige kürzere Verjährungsfrist als die regelmäßige ist ebenfalls nicht einschlägig. Folglich ist C auch schutzbedürftig.

(e) Zwischenergebnis

C ist wirksam in den Schutzbereich des Mietvertrages zwischen M und V einbezogen.

(3) Zwischenergebnis

§ 548 Abs. 1 BGB ist damit im Verhältnis der C zu V anwendbar.

bb) Anwendung auf deliktische Ansprüche

Der Anwendungsbereich des § 548 Abs. 1 BGB ist nach allgemeiner Meinung weit auszulegen und umfasst neben vertraglichen auch deliktische Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache.¹⁹

¹⁸ Vgl. BGH NJW 1973, 2059, 2061.

¹⁹ Vgl. statt vieler BGH NJW 2006, 2399 Tz. 14 m.w.N.

cc) Schäden nur an zur Mitbenutzung überlassenem Objekt

Fraglich ist weiterhin, ob § 548 Abs. 1 BGB vorliegend anwendbar ist, da die Beschädigung nicht in der Wohnung sondern im Flur erfolgte. Zur Mietsache i.S.v. § 548 Abs. 1 BGB gehören jedoch auch die zur Mitbenutzung überlassenen Anlagen, Räume und Einrichtungen des Gebäudes, wie z.B. Treppen und Flure. Folglich ist § 548 Abs. 1 BGB auch auf einen Ersatzanspruch wegen Beschädigung des Holzfußbodens des Hauflures anzuwenden, der lediglich zur Mitbenutzung überlassen wurde.

Weiterführender Hinweis: § 548 BGB ist sogar dann anzuwenden, wenn der Schadensfall ein einheitliches Gebäude betrifft, das nur zu einem Teil an den Schädiger vermietet ist, und auch solche Gebäude- oder Grundstücksteile beschädigt wurden, die nicht Gegenstand des Mietvertrages sind.²⁰

dd) Zwischenergebnis

Folglich ist § 548 Abs. 1 BGB auf den Schadensersatzanspruch des V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB anwendbar.

b) Beginn der Verjährungsfrist

Die Verjährung beginnt gem. § 548 Abs. 1 S. 2 BGB in dem Zeitpunkt, in welchem der Vermieter die Mietsache zurückerlangt, mithin am 31.10.2014. Dieser Tag wird bei der Berechnung der Frist gem. § 187 Abs. 1 Alt. 1 BGB nicht mitgerechnet. Folglich beginnt die Verjährungsfrist am 01.11.2014 zu laufen.

Für den Beginn einer Frist ist es unerheblich, ob dieser Tag auf eine Sonn-, Feiertag oder Sonnabend fällt. Eine dem § 193 BGB entsprechende Vorschrift existiert nicht.

c) Dauer der Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist dauert gem. § 548 Abs. 1 S. 1 BGB sechs Monate.

d) Ende der Verjährungsfrist

Das Fristende bestimmt sich nach § 188 Abs. 2 Hs. 1 BGB: Eine Frist, die nach Monaten bestimmt ist, endet im Falle des § 187 Abs. 1 BGB mit dem Ablauf desjenigen Tages des letzten Monats, welcher durch seine Benennung oder seine Zahl dem Tage entspricht, in den das Ereignis fällt. Nachdem er April nur 30 Tage hat, endet die Frist gem. § 188 Abs. 3 BGB folglich am 30.04.2015 um 24 Uhr.

e) Fristwahrung

Mit der Zahlungsaufforderung erst am 01.06.2015 hat V die Frist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB nicht gewahrt.

f) Zwischenergebnis

Der Anspruch des V gegen C aus § 823 Abs. 1 BGB ist bereits verjährt. Folglich ist C gem. § 214 Abs. 1 BGB berechtigt, die Leistung zu verweigern. Der Anspruch ist folglich dauerhaft gehemmt.

²⁰ Vgl. statt vieler BGH NJW 2006, 2399 Tz. 15 m.w.N.

3. Zwischenergebnis

Die Durchsetzung des Anspruchs des V gegen C auf Schadensersatz i.H.v. € 1.800,- aus § 823 Abs. 1 BGB ist dauerhaft gehemmt.

III. Ergebnis

V hat gegen C keinen durchsetzbaren Anspruch auf Zahlung der Reparaturkosten i.H.v. € 1.800,-. Er kann somit von C nicht deren Bezahlung verlangen.

Grundwissen und Fallbeispiele:

<i>Löhnig, Martin / Gietl, Andreas</i>	Grundfälle zum Mietrecht, JuS 2011, 107–113 und 202–205.
<i>Lorenz, Stephan / Eichhorn, Veronika</i>	Grundwissen Zivilrecht – Die Gewährleistung im Mietrecht, JuS 2014, 783–786.
<i>Mogendorf, Mathäus / Richter, Thomas</i>	Fortgeschrittenenklausur – Zivilrecht: besonderes Schuldrecht – Ärger mit der Villa, JuS 2012, 1099–1104.

Rechtsprechung zu § 548 BGB:

BGH	NJW 2014, 920.
BGH	NJW 2014, 684.
BGH	NJW 2006, 2399.

Empfehlung zur Wiederholung:

Fall 4	Sommersemester 2016
Fall 11	Wintersemester 2015/16
Fall 16	Wintersemester 2015/16
Fall 22	Wintersemester 2015/16