

## Fall 9

### A. Anspruch auf Rückzahlung der Miete für die Zeit zwischen 15.4. und 30.4. gemäß § 812 I 2 Fall 1 BGB

#### I. Etwas erlangt

B hat vorliegend für die Überlassung der Wohnung im Zeitraum zwischen 15.4. und 30.4.2017 eine Mietzahlung i.H.v. 350 Euro (= 700 Euro / 2) erhalten

#### II. Durch Leistung

Leistung ist die bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens.

Hier zahlte M die Miete bewusst und auch zweckgerichtet an B, da sie mit der Zahlung ihre Verbindlichkeit aus dem Mietvertrag gemäß § 535 II BGB erfüllen wollte.

#### III. Späterer Wegfall des rechtlichen Grundes

##### 1. Ursprünglicher Bestand eines rechtlichen Grundes

- hier: im Mietvertrag?
- aber: Mietvertrag war hier ursprünglich mit A abgeschlossen
- B könnte jedoch gemäß § 566 BGB in den Mietvertrag an die Stelle der A eingetreten sein

Voraussetzungen:

##### a) wirksamer Mietvertrag i.S.v. § 535 BGB zwischen M und A

###### aa) Einigung (+)

###### bb) Keine Wirksamkeitshindernisse

hier: § 125 S. 1 BGB wegen Verstoßes gegen das Formgebot des § 550 BGB?

aber: bei Nichteinhaltung des Formgebots ist der Mietvertrag nicht nichtig, vielmehr gilt er für unbestimmte Zeit gemäß § 550 S. 1 BGB

wirksamer Mietvertrag zwischen M und A (+)

##### b) Eintritt des B in den Mietvertrag mit M gemäß § 566 BGB

###### aa) Mietvertrag über Wohnraum oder Grundstücke (§ 578 I BGB)

hier (+) in Form eines Wohnraummietvertrags

###### bb) Veräußerung des vermieteten Wohnraums durch Vermieter an einen Dritten

erforderlich ist eine rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung, hier (+)

###### cc) Vollendung des Veräußerungstatbestandes nach Überlassung des Wohnraums an Mieter

hier (+)

**dd) Rechtsfolge:** Mit Vollendung der Veräußerung tritt Erwerber an die Stelle des Vermieters in den Mietvertrag ein

**c) ZE:** Durch den Erwerb der Wohnung ist B an die Stelle der A in den Mietvertrag mit M eingetreten. Die Mietzahlung der A an B Anfang April 2017 erfolgte damit zunächst mit Rechtsgrund.

**2. Rechtlicher Grund** für die Mietzahlung könnte jedoch **nachträglich weggefallen** sein, hier aufgrund des gesetzlichen Mietminderungsrechts **gemäß § 536 I BGB**

**a) Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 536 ff. BGB**

nach h.M. ab Überlassung der Mietsache (arg. Wortlaut § 536 I BGB), hier (+)

**b) Wirksames Mietverhältnis zwischen A und B**

hier (+), da gesetzlicher Eintritt des B in den Mietvertrag an die Stelle der A gemäß § 566 BGB (s.o.)

**c) Mangel der Mietsache gemäß § 536 I BGB**

Ein Mangel ist jede für den Mieter nachteilige Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit, mit der Folge, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder nicht unerheblich (§ 536 I 3 BGB) gemindert ist

hier: Wohnung ist zwischen 15.4. und 30.4. infolge des Brandes unbewohnbar, so dass Mangel i.S.v. § 536 I BGB (+)

**d) Vorliegen des Mangels zum maßgebenden Zeitpunkt**

hier (+), da während der Mietzeit aufgetreten

**e) Kein Ausschluss der mietrechtlichen Gewährleistung**

vertraglicher Haftungsausschluss wäre wegen § 536 IV BGB von vornherein unzulässig  
keine Anhaltspunkte für gesetzlichen Haftungsausschluss nach §§ 536b f. BGB

**f) Rechtsfolge:** Wegen der vollständigen Unbewohnbarkeit der Wohnung im Zeitraum zwischen 15.4. und 30.4. ist M gemäß § 536 I 1 BGB von der Mietzahlungspflicht komplett befreit

**g) ZE:** Aufgrund der *ex-lege*-Befreiung der M von der Mietzahlungspflicht ist der rechtliche Grund für die Mietzahlung für den Zeitraum zwischen 15.4. und 30.4.2017 nachträglich entfallen

**3. Kondiktionsausschlusstatbestände (-)**

**4. Rechtsfolge:** B schuldet M Rückzahlung der Miete für den Zeitraum zw. 15.4. und 30.4.2017 gemäß § 812 I 2 Fall 1 BGB

## **B. Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 536a I BGB**

### **I. Zeitliche Anwendbarkeit der mietrechtlichen Gewährleistungsrechte**

(+), da Mietwohnung bereits an M überlassen (s.o.)

### **II. Wirksamer Mietvertrag i.S.v. § 535 BGB zwischen den Parteien**

hier war der Mietvertrag ursprünglich zwischen M und A geschlossen worden, doch ist B durch den Erwerb der Wohnung gemäß § 566 BGB ex lege in den Mietvertrag an die Stelle der A eingetreten (s.o.)

### **III. Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 BGB**

hier ist ein Mangel i.S.v. § 536 BGB bereits in der defekten elektrischen Leitung zu sehen, denn diese stellte eine Gefährdung für den Mieter dar und beeinträchtigte damit die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch

### **IV. Zeitpunkt des Vorliegens des Mangels**

- unklar, ob Mangel schon bei Vertragsschluss oder erst später vorlag
- Unterscheidung ist wegen der Anforderungen an das Vertretenmüssen des Vermieters wichtig
- im Fall des § 566 BGB stellt sich die Frage, ob es für das Merkmal „bei Vertragsschluss“ auf den Zeitpunkt des *ursprünglichen Mietvertragsschlusses* oder auf der Zeitpunkt des *Eintritts des Erwerbers in den Mietvertrag* ankommt
- richtig ist es, auf den Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses abzustellen, da Mieter ansonsten in nicht sachgerechter Weise von Veräußerung der Wohnung profitieren würde
- allerdings ist im Rahmen des § 566 BGB zu verlangen, dass Schaden erst nach Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag aufgetreten ist, da die Schadensersatzpflicht ansonsten nicht „während der Dauer des Eigentums“ des Erwerbers i.S.v. § 566 I BGB entstanden ist; Schaden der M ist hier nach Erwerb der Wohnung durch B aufgetreten

### **V. Vertretenmüssen des Mangels**

da vorliegend ein *anfänglicher* Mangel vorliegt (s.o.), greift die Garantiehaftung des Vermieters gemäß § 536a I Fall 1 BGB ein, so dass ein auf Vertretenmüssen des B nicht ankommt

### **VI. Kein Ausschluss der Gewährleistung**

hier greift kein Ausschlussstatbestand ein (s.o.)

## VII. Rechtfolge: Schadensersatz nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB

Vermieter B hat Mieterin M so zu stellen, wie sie stünde, wenn Wohnung ohne Mangel überlassen worden wäre

Ersatzfähig sind grundsätzlich alle mangelbedingten Schäden, unabhängig, ob es sich um unmittelbare Vermögensnachteile aus dem Mangel handelt oder um Schäden an sonstigen Rechtsgütern des Mieters

### 1. Schadensermittlung anhand der Differenzhypothese

#### a) Hypothetische Lage

Ohne Mangel wäre es nicht zu dem Brand gekommen, so dass kein Schaden an der Einrichtung und keine Hotelkosten

#### b) Reale Lage

M hat Schäden an der Einrichtung i.H.v. 10.000 erlitten und musste 900 Hotelkosten zahlen  
wg. § 536 BGB hat M allerdings Mietersparnis i.H.v. 350 Euro  
= Ersatzfähiger Schaden beträgt damit  $10.000 \text{ Euro} + 900 \text{ Euro} - 350 \text{ Euro} = 10.550 \text{ Euro}$

### 2. Mitverschulden der M

hier (-)

**VIII. Ergebnis:** M hat gegen B einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 536a I BGB i.H.v. 10.550 Euro.

## C. Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 I BGB

### I. Rechtsgutsverletzung der M

hier in Form der Beschädigung der Einrichtung der M

### II. Kausales Verhalten des B

- da kein positives Tun des B vorliegt, kommt nur ein deliktisches Handeln durch Unterlassen in Frage

- Unterlassen nur haftungsrelevant, wenn Rechtspflicht zum Handeln bestand. z.B. in Gestalt einer Verkehrssicherungspflicht

- hier ist eine Verkehrssicherungspflicht des B, anlässlich des Eigentumserwerbs die Elektrik der Wohnung, abzulehnen, da keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass Wohnung nicht verkehrssicher war

**III. Ergebnis:** Kein Anspruch der M gegen B aus § 823 I BGB