



**Arbeitsgemeinschaft zu den Vorlesungen „Vertragliche
Schuldverhältnisse“/“Mobiliarsachenrecht“
Wintersemester 2022/2023**

Ass. iur. Amina Özen

Übersicht Mietrecht

Aufbau des Mietrechts

- §§ 535 – 548 BGB gelten für alle Mietverträge
- §§ 549 – 577a BGB gelten speziell für Wohnraummietverträge
- §§ 578 – 580a BGB gelten für Mietverträge über Grundstücke, Schiffe und Räume, die keine Wohnung sind (enthalten häufig Verweise ins Wohnraummietrecht)

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien Pflichten des Vermieters:

- Gebrauchsüberlassung, § 535 I 1 BGB
- Gebrauchserhaltungspflicht, § 535 I 1 BGB
- Instandsetzungspflicht, § 535 I 2 BGB

Sachverhalt

Berta Bundschuh (B) beabsichtigt, die im Erdgeschoss gelegenen Räume ihres Hauses in Augsburg zu einem Schuhgeschäft umzubauen. Zu diesem Zweck beauftragt sie mehrere Handwerksunternehmer mit einzelnen Umbauarbeiten, darunter auch den Handwerksmeister Urban Uffer (U), der den Bau von Ladeneinrichtungen anbietet, mit dem Einbau des Verkaufstresens. Für den Einbau des Verkaufstresens, der unmittelbar mit dem Mauerwerk verbunden werden soll, muss eine Zwischenmauer in den geplanten Verkaufsräumen abgerissen werden. Um die Statik des Hauses nicht zu beeinträchtigen, muss U an der Stelle, an der die Zwischenmauer beseitigt wurde, einen Stahlträger einziehen.

Sachverhalt (Fortsetzung)

Nachdem U seine Arbeiten zum größten Teil ausgeführt hat (lediglich die Montage eines von U in seiner Werkstatt fertigzustellenden Regals steht noch aus), brennt das Haus bis auf die Grundmauern nieder. Der Brand war darauf zurückzuführen, dass ein Arbeitnehmer der Firma Hubert Heiss (H), die von B mit dem Einbau der Heizungsanlagen beauftragt worden war, bei der Durchführung von Schweißarbeiten die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen nicht eingehalten hatte.

Welche Ansprüche hat U gegen H und B?

Lösungsskizze

Teil 1: U → H

A. SchE gem. § 280 Abs. 1 BGB

I. SV

1. Vertragliches Schuldverhältnis?

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), §§ 705 ff. BGB?
- Schließen sich mehrere Bauunternehmen zu einer Arbeitsgemeinschaft zur Realisierung größerer Vorhaben zusammen = GbR gesehen (BGH)
- Aber: U und H haben sich nicht zur gemeinsamen Erbringung von Bauleistungen an B zusammengeschlossen
- Beide wurden unabhängig voneinander von B beauftragt
- Gesellschaftsverhältnis (-)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

2. SV nach den Grds. des VSD

- Vertrag zwischen B – H als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten U?
- Folge: H schuldet die Schutz-/Sorgfaltspflichten nach § 241 Abs. 2 BGB auch ggü. U als Dritten
- Rechtsgrundlage VSD: § 328 BGB analog, ergänzende Vertragsauslegung, § 242 BGB, gewohnheitsrechtlich anerkannt

a) Hauptvertrag

- Hauptvertrag = Vertrag, in dessen Schutzbereich der Dritte einbezogen wird
- (+), in Gestalt eines Werk-/Bauvertrags gem. § 631 (iVm. § 650a BGB) B – H

b) Leistungsnähe des Dritten

= Dritter muss in gleicher Weise den Gefahren, die aus dem Vertrag resultieren können, ausgesetzt sein wie der Gläubiger

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- der in den vertraglichen Schutzbereich einzubeziehende Dritte (= U) muss in gleicher Weise der Gefahr einer Schlechterfüllung durch den Schuldner (= H) ausgesetzt sein wie der Hauptgläubiger des Vertrags selbst (= B)
- (+), da U seine Leistungen in den Räumlichkeiten der B erbringt und damit in gleicher Weise dem Risiko etwaiger Sorgfaltspflichtverletzungen durch H ausgesetzt ist wie die B selbst

c) Gläubigernähe

= Gläubiger muss ein besonderes Interesse an der Einbeziehung des Dritten in den Schutzbereich des Vertrags haben

- Typischerweise (+), wenn Gläubiger für das *Wohl und Wehe* des Dritten verantwortlich ist

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Hier kein Wohl-und-Wehe-Verhältnis zwischen B und U
 - Gläubigernähe (-)
 - VSS VSD (-)
 - SV nach den Grds. der VSD (-)

II. Ergebnis: U → H SchE § 280 Abs. 1 BGB (-)

B. U → H SchE gem. § 831 BGB

- VSS: VG erfüllt den TB einer unerlaubten (aber nicht notwendig schuldhaften) Handlung iSd. §§ 823 ff. BGB
- Fraglich, ob U eine RGV erlitten hat
- Eigentumsverletzung?

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Aber: Zerstörung des von U hergestellten Verkaufstresens keine Eigentumsverletzung zulasten des U, da der Tresen in die Räume der B eingebaut worden ist → §§ 946, 94 BGB → B hat Eigentum erworben
 - RGV (-)
 - VSS § 831 BGB (-)

Ergebnis: U → H SchE § 831 BGB (-)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

2. Teil: U → B

A. U → B Zahlung Werklohn gem. §§ 631 Abs. 1, 650a BGB

I. Anspruch entstanden

- VSS: wirksamer Bauvertrag gem. § 650a BGB
- Bauvertrag iSd. § 650a BGB = Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon
- Begriff Bauwerk nicht legaldefiniert, aber wie § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB
- Bauwerk = eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache
- Hier: Vereinbarung eines *Umbaus* eines Bauwerkes?

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Umbau = wenn die nach der vertraglichen Vereinbarung vorgesehenen Arbeiten nach Art oder Umfang für das ganze Bauwerk oder einen Bauwerksteil im Hinblick auf Konstruktion, Bestand, Erhaltung, Erneuerung oder Benutzbarkeit wesentliche Bedeutung haben; die Arbeiten müssen gewissermaßen selbst ein Bauwerk darstellen, insbesondere mit dem bestehenden Bauwerk fest verbunden sein
- Entscheidendes Kriterium = wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bau
- Hier (+) → der einzubauende Verkaufstresen soll fest mit dem Mauerwerk verbunden werden + U muss eine tragende Wand abreißen und durch einen Stahlträger ersetzen
- Wesentlicher Eingriff in die Konstruktion des Hauses (+)
- Bauvertrag zwischen B – U iSv. § 650a BGB (+)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

→ Vergütungsanspruch gem. §§ 631 Abs. 1, 650a BGB wirksam entstanden (+)

II. Anspruch erloschen

→ § 326 Abs. 1 S. 1 BGB?

1. Zeitliche Anwendbarkeit des § 326 Abs. 1 S. 1 BGB

- Allgemeines LeistungsstörungenR zeitlich anwendbar?
- (-) ab Abnahme des Werkes
- wenn Mangel (+), dann greift besonderes LeistungsstörungenR ein
- WerklohnA des Werkunternehmers erlischt im Fall der Unmöglichkeit nur infolge des Rücktritts durch den Besteller nach §§ 634 Nr. 3, 636, 323 und 326 V BGB erlischt.

→ Hier noch keine Abnahme

→ Allg. LeistungsstörungenR findet Anwendung

Lösungsskizze (Fortsetzung)

2. Gegenseitiger Vertrag (+), Werkvertrag

3. UM gem. § 275 BGB

- Leistung aus dem WerkV muss wegen UM gem. § 275 BGB ausgeschlossen sein
- Leistung = die von U geschuldete Werkleistung
- UM = wenn der Leistung ein dauerndes Leistungshindernis entgegensteht
- Haus, in dem Verkaufstresen einzubauen war, wurde zerstört
- U ist die geschuldete Werkleistung objektiv iSd. § 275 Abs. 1, 2. Var. BGB UM

→ Gem. § 326 Abs. 1 S. 1 BGB erlischt wegen der UM der von U geschuldeten Leistung sein Anspruch auf die Gegenleistung

... aber!

Lösungsskizze (Fortsetzung)

Aber: AEN als Ausnahme zu § 326 Abs. 1 S. 1 BGB?

a) § 326 Abs. 2, 1. Var. BGB

= Anspruch auf die Gegenleistung erlischt trotz Unmöglichkeit der eigenen Leistung nicht, wenn der Vertragspartner allein oder ganz überwiegend für die Unmöglichkeit verantwortlich ist

Verantwortlichkeit i.S.v. § 326 II Fall 1 BGB (+) bei:

aa) Verschulden des Vertragspartners

- Verschulden in diesem Sinne = Pflichtverletzung
- Hier aber keine Sorgfaltspflichtverletzung des B ggü. U, da sie den Brand nicht verursacht hat
- Keine Anhaltspunkte dafür, dass sie fahrlässig einen unzuverlässigen Handwerker (hier: H) beauftragt hat

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Verhalten des H und das seiner Mitarbeiter können ihr nicht gem. § 278 BGB zugerechnet werden: H kein Erfüllungsgehilfe der V

bb) Obliegenheitsverletzungen des Vertragspartners

- Gläubiger treffen nicht nur Rechtspflichten, sondern auch Obliegenheiten
- Hier: Obliegenheit, bei Meidung der RF des § 326 Abs. 2 S. 1 BGB die Leistung des Schuldners nicht durch sein eigenes, freiwilliges Verhalten UM zu machen
- (+) beispielsweise, wenn Gläubiger einen Bauunternehmer mit bestimmten Bauleistungen an seinem Haus beauftragt, sodann aber beschließt, das Haus abzureißen – da er als Eigentümer mit dem Haus so verfahren darf, wie er möchte, ist er dem Bauunternehmer gegenüber nicht dazu *verpflichtet*, das Haus zu erhalten, damit dieser seine Bauleistung erbringen kann. Wohl aber trifft den Besteller eine entsprechende Obliegenheit

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Hier: B hat die Leistung des U nicht durch ein eigenes, freiwilliges Verhalten UM gemacht → Obliegenheitsverletzung (-)
- h.M.: Begriff der Verantwortlichkeit des Gläubigers in § 326 II Fall 1 BGB kann nicht so weit verstanden werden, dass er sämtliche in der Sphäre des Gläubigers liegenden Risiken umfasst
- würde zu großer Unsicherheit führen, da sich nicht klar bestimmen lässt, welche Umstände im Einzelnen in die Risikosphäre einer Vertragspartei fallen
- Begriff der „Verantwortlichkeit“ impliziert vielmehr, dass die UM auf ein dem Gläubiger zurechenbares Verhalten zurückzuführen sein muss

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Hier: Verantwortlichkeit der B lässt sich nicht mit dem Argument begründen, sie stehe dem H „näher“ als U, da sie (und nicht U) H beauftragt hat, und müsse sich deshalb dessen Verhalten unabhängig von einem eigenen Fehlverhalten zurechnen lassen

- § 326 II Fall 1 BGB (-)

b) § 644 BGB als AEN

- Allgemeine werkvertragliche Vorschrift → findet auch auf Bauverträge i.S.v. § 650a BGB Anwendung (s. Wortlaut § 650a I 2 BGB „ergänzend“)
- Allerdings war vorliegend die Preisgefahr (= das wirtschaftliche Risiko für die zufällige Zerstörung oder Verschlechterung des Werks) noch nicht nach § 644 Abs. 1 S. 1 BGB auf B übergegangen, da sie die Werkleistung des U noch nicht gemäß § 640 BGB abgenommen hatte

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Preisübergang nach § 644 Abs. 1 S. 2 BGB auch (-), da sich B nicht im Annahmeverzug befand
- § 644 BGB (-)

c) § 645 BGB als AEN?

aa) Direkte Anwendung des § 645 BGB

- § 645 BGB ist zwar als allgemeine werkvertragliche Vorschrift gemäß § 650a Abs. 1 S. 2 BGB auch auf Bauverträge anwendbar
- direkte Anwendung des § 645 BGB vorliegend (-), da die Werkleistung des U nicht „infolge eines Mangels des vom Bestellers gelieferten Stoffes“ (sog. Werksubstrat) zerstört wurde
- Untergang der Werkleistung beruht nicht auf einer von der Bestellerin B erteilten (fehlerhaften) Anweisung

Lösungsskizze (Fortsetzung)

aa) Analoge Anwendung des § 645 BGB

- § 645 BGB so auszulegen, dass Besteller für alle aus seiner Risikosphäre entspringenden Umstände einzustehen hat, die zur UM der Leistung des Werkunternehmers führen, unabhängig davon, ob diese Umstände dem Werksubstrat unmittelbar anhaften oder nicht
- Besteller ist also nicht nur für „Mängel des gelieferten Stoffes“ oder für fehlerhafte Anweisungen verantwortlich, sondern auch für andere Umstände, die seiner „Verantwortungssphäre“ zuzuordnen sind
- Nach diesen Grundsätzen könnte man U hier für das Verhalten des Handwerkers H einstehen lassen, da sie ihn ausgesucht hat

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- h.M. lehnt eine solche weite Auslegung des § 645 BGB ab
- Begründung: erhebliche Rechtsunsicherheit, die mit der Bestimmung einer „Risikosphäre“ eingeht
- Welche Umstände noch der Verantwortung des Bestellers zuzuordnen sind und welche nicht, lassen sich nicht rechtssicher bestimmen
- Eine analoge Anwendung des § 645 BGB lässt sich allenfalls dann rechtfertigen, wenn der Besteller durch sein Verhalten die Gefahr einer Vereitelung der Werkleistung erhöht hat → hier (-)
 - Gefahrtragung der B nach § 645 BGB (-)
 - Keine AEN zugunsten des U
 - RF des § 326 Abs. 1 S. 1 BGB (+) = WerklohnA des U ist erloschen

Ergebnis: U → B keinen Anspruch aus §§ 631 I, 650a BGB auf Zahlung des Werklohns
(-)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

B. Anspruch auf Abtretung der Ansprüche, die B gegen H hat gemäß § 285 BGB

analog bzw. § 242 BGB (Drittschadensliquidation)

- B stehen gegen H Schadensersatzansprüche wegen des Brandes aus §§ 280 I, 631 BGB (Pflichtverletzung im Rahmen des Werkvertrags) sowie ggf. aus § 831 BGB (Eigentumsverletzung durch Verrichtungsgehilfen, sofern H den Exkulpationsbeweis gemäß § 831 I 2 BGB nicht führen kann) *dem Grunde nach* zu
- Fraglich, ob die B hinsichtlich des von U hergestellten Teilwerks einen *Schaden* erlitten hat
 - I. Differenzhypothese: B hat keinen wirtschaftlichen Schaden erlitten, da sie noch nicht das wirtschaftliche Risiko für das von U hergestellte Teilwerk trug. Gemäß § 326 I 1 BGB (s. oben) ist sie infolge des Brandes nicht zur Zahlung der Vergütung an U verpflichtet

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- II. Allerdings normative Korrektur der Differenzhypothese nach den Grundsätzen über die DSL geboten, da Risikozuweisung im internen Verhältnis zwischen B und U nicht zu einer unbilligen Entlastung des H führen kann
 1. VSS DSL: Auseinanderfallen von Schaden und Anspruchsberechtigung
 - Hier (+), da U einen wirtschaftlichen Schaden erlitten hat, jedoch keine Schadensersatzansprüche gegenüber H geltend machen kann (s. oben)
 - B hat dem Grunde nach Schadensersatzansprüche ggü. H aus § 280 Abs. 1 und § 831 Abs. 1 BGB, aber keinen wirtschaftlichen Schaden, da sie gemäß § 326 I 1 BGB von der Pflicht zur Zahlung der Vergütung frei war
 2. Aus Sicht des Schädigers (hier: H) **zufällige Schadensverlagerung**

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Die Schadenserverlagerung war hier insofern für H zufällig, als sie aus den Gefahrtragungsregeln im internen Verhältnis zwischen B und U (§§ 326 Abs. 1 S. 1, 644 BGB) resultierte, mit dem H als vertragsfremde Person nichts zu tun hat
- 3. besonderes Rechtsverhältnis** zwischen U und B aufgrund des Bauvertrags (+), das es rechtfertigt, dass B den von U erlittenen wirtschaftlichen Schaden wie einen eigenen geltend macht
- III. Aufgrund der normativen Korrektur der Differenzhypothese wird ein Schaden der B fingiert, damit sie einen vollwertigen Schadensersatzanspruch aus § 280 I bzw. § 831 I BGB erlangt, den sie dann an U abtreten kann
- IV. Ergebnis:** U kann im Wege des abgetretenen Schadensersatzanspruchs von H Schadenersatz für das zerstörte Teilwerk verlangen.