

Dr. Katrin Bayerle, Dr. Wolfgang Fleck, MSt (Oxford) und
Thomas Sagstetter

Tutorium Zivilrecht in der Mittelphase WS 2020/21 ***online***

Fall 12: „Drei sind einer zu viel“



Drei sind einer zu viel – Stichworte:

- Systematik des Mietvertragsrechts: Insbesondere Vertragsschluss, Kündigung, Mängelrechte
- Ansprüche im Rahmen einer Untervermietung
- Vertragskontrolle insbesondere Schönheitsreparaturklauseln
- Minderjährige als Vertragspartner





§ 7 Schönheitsreparaturen
 (1) Der Mieter ist verpflichtet,
 (...) Schönheitsreparaturen (...) vorzunehmen.
 (2) Die einzuhaltende Zeitfolge ist zwei bzw. fünf Jahre.
 (3) Der Mieter ist in jedem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses (...) zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

15. Mai: Was?
 Mietnomade!
 Wohnung bis Ende Mai räumen!

Komm, L,
 streich,
 bitte für
 300,- EUR!



Übernahme der Kosten?



Untermietvertrag

Mach ich
 glatt!





Ansprüche des V gegen M

I . Auf Auszug des M aus der Wohnung = Herausgabe

1. Aus § 546 I BGB

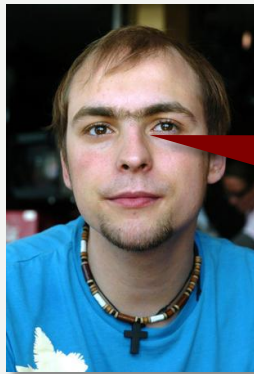
mietvertraglicher Räumungsanspruch

a) Wirksamer Mietvertrag nach §§ 535, 549 ff BGB

- Zustandekommen durch Angebot und Annahme §§ 145, 147 BGB

aa) Durch eigene Erklärung des M

- beschränkte Geschäftsfähigkeit des M gem. §§ 2, 106 BGB
- Partielle Geschäftsfähigkeit nach § 113 BGB nein,
 - Praktikum kein Erwerbsverhältnis



„Generation
Praktikum!“

bb) § 110 BGB „Taschengeldparagraph“

von einem Minderjährigen ohne Zustimmung vorgenommenes Rechtsgeschäft ist wirksam, wenn er die geschuldete Leistung mit Mitteln bewirkt, die ihm hierzu oder ohne Zweckbindung überlassen worden sind

(1) Überlassung von Geldmitteln

(2) Bewirkens im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses

- nur wirksam, wenn M die geschuldete Leistung bewirkt (= erfüllt) hat
- Erfüllung nur im Voraus für 1 Monat
- Folge: Vertrag prinzipiell nur monatsweise wirksam

cc) §§ 107, 108 BGB

- aber Einwilligung der Eltern durch „Kost und Logis“ und „Miete bis 400,- EUR“
- hier also hinreichend konkrete Einwilligung in einen Mietvertrag bis 400,- EUR,
- Vertrag nach §§ 107, 183 S. 1 BGB wirksam

b) Beendigung durch Kündigung

aa) Außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 I i.V.m. II Nr. 2 BGB

(1) Kündigungserklärung

- empfangsbedürftige Willenserklärung (§ 130 BGB, 131 II 2 Alt. 2)
- aus der sich für den Empfänger der erkennbare Wille
- zur einseitigen Beendigung des Mietverhältnisses
- ggf. zu einem bestimmten Zeitpunkt ergibt

(2) Kündigungsgrund

- § 543 II Nr. 2, 2. Alt. BGB: unbefugte Überlassung der Mietsache an einen Dritten
- keine **Pflicht zur Genehmigung**
- Grund auch in der Person des L: Mietnomade

(3) Angemessene Frist zur Abhilfe oder Abmahnung, § 543 III 1 BGB

- hier nicht entbehrlich, insbesondere nicht gegenüber Minderjährigem

bb. Durch ordentliche Kündigung gemäß § 573 I BGB

zwingende Frist jedenfalls nicht bis Ende Mai gewahrt, § 573c I, IV BGB

2. Aus § 985 BGB auf Herausgabe (= Räumung) der Wohnung

a) V ist Eigentümer

b) M ist Besitzer

c) Kein Recht zum Besitz, § 986 I S. 1 BGB

Recht zum Besitz des M aus dem wirksamen Mietvertrag

- Gem. § 535 I S. 1 BGB Gebrauchsüberlassung an M geschuldet.
- Nutzungsrecht des Mieters umfasst unmittelbaren Besitz
- Kein Herausgabeanspruch!



ÄTSCHI!

II. Auf Auszug des L aus der Wohnung zum Ende des Monats gg. M

1. gegen L: Herausgabe aus § 546 II BGB

- nein, da (Haupt-)Miete zwischen M und V zum Monatsende nicht beendet

2. gegen M: Anspruch auf Unterlassung der Untervermietung nach § 541 BGB - Untervermietung als vertragswidriger Gebrauch der Mietsache

- unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache immer vertragswidrige Verwendung,
- Ausnahme: Genehmigung, hier nicht der Fall
- aber: Vorrang der Abmahnung!
 - mangels Abmahnung kein Anspruch aus § 541 BGB

3. Besitzstörungsanspruch nach § 1004

- § 1004 neben § 541 BGB nicht anwendbar (BGH NZM 07, 481)

III. Auf Herausgabe des Untermietzinses

1. Vertraglicher Auskehranspruch

- vertraglich ist nichts vereinbart

2. Schadensersatzanspruch, §§ 280 I, 535 I, 249 ff. BGB

a) **Schuldverhältnis:** Mietvertrag

b) **Pflichtverletzung:** unberechtigte Untervermietung

c) **Vertretenmüssen i.S.v. §§ 280 I 2, 276 BGB**

- Kenntnis der Unzulässigkeit der Untervermietung genügt prinzipiell
- Minderjährigkeit des M im Zeitpunkt d. Verletzungshandlung
- prinzipiell abzustellen auf gesetzliche Vertreter
- Hier aber: keine Kenntnis der Eltern, und kein Kennenmüssen

d) **Schaden:** offensichtlich aber kein Schaden entstanden bzw. nicht nachweisbar

3. Anspruch aus GoA nach §§ 670, 681 S. 2, 677, 667 BGB

a) Geschäftsführung

- Weitervermietung = Geschäftsführung

b) Für einen anderen (fremdes Geschäft)

- Ein Geschäft ist „fremd“, wenn es seinem Inhalt (= objektiv fremdes Geschäft) oder der Willensrichtung des Geschäftsführers nach (= subjektiv fremdes Geschäft) zumindest auch in den Geschäfts und Interessensbereich eines anderen fällt
- Vermietung einzig im Interesse des M, die Miete zu erhalten,
- daher jedenfalls kein Geschäft für einen anderen,
 - zudem gilt § 682 BGB!

4. Aus EBV nach §§ 987, 990 BGB bzw. §§ 989, 990 BGB

nein, da Recht zum Besitz

5. Herausgabe des Mietzinses nach § 816 I 1 BGB

- Vermietung ist - evident - keine Verfügung,
- § 816 I 1 BGB aus diesem Grund auch nicht analog anwendbar

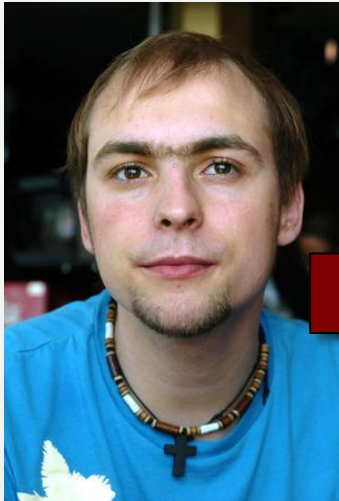
6. Nach § 812 I S. 1 Alt. 2 BGB

a) **Etwas Erlangt:** Untermietzins i.H.v. 100 €

b) **Auf Kosten des V:** Eingriff in den Zuweisungsgehalt des Eigentums?

- **Ansatz 1: Nein,** Untervermietung lediglich Verwertung des vertraglich eingeräumten Gebrauchsrechts des M
- **Ansatz 2: Ja,** Untervermietung zwar von Nutzungsrecht umfasst; aber: Die Kompetenz des Vermieters, die Erlaubnis zu erteilen, habe eigenen Wert (Zuweisungsgehalt) und diesen könne V als „Untermietzuschlag“ herausverlangen
- **Ansatz 3: Kommt darauf an:** Herausgabeanspruch abhängig von Gut- bzw. Bösgläubigkeit des Hauptmieters

Stellungnahme: Erlaubnisvorbehalt nach § 540 BGB ist kein Ausdruck einer beim Vermieter verbleibenden Nutzungsbefugnis an der Mietsache, sondern statuiert lediglich ein Abwehrrecht



Übernahme der Kosten

a) Schönheitsreparaturen
(300 Lohn für Lenny + 300 EUR)

b) Reparatur des Herdes
(150 EUR)



Ansprüche des M gegen V

B. Ansprüche des M gegen V

I. Aufwendungsersatzansprüche des M hinsichtlich der Reparaturkosten für den Herd (150 EUR)

1. Aufwendungsersatz aus § 536a II Nr. 1 oder Nr. 2 BGB

- Verzug des V mit der Mängelbeseitigung
 - nein, kein Verlangen nach Beseitigung im Vorfeld der Selbstvornahme
- Sofortige Beseitigung des Mangels erforderlich?
- nein, da keine Dringlichkeit

„Tja, ess ich eben
Stullen!“



2. Aufwendungsersatz aus § 539 I BGB i.V.m. § 677, 683 S. 1, 670 BGB

Nein, kein Auffangtatbestand zu § 536a II BGB.

II. Ersatzansprüche des M hinsichtlich der Schönheitsreparaturen

1. Aus cic nach §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB

a) Schuldverhältnis nach § 311 II

- Ein gesetzliches Schuldverhältnis entsteht auch bei Anbahnung von Verträgen, durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen oder im Rahmen ähnlicher geschäftlicher Kontakte,
- cic durchweg *zugunsten* des Minderjährigen anwendbar

b) Verletzung einer Pflicht

- Verwendung unwirksamer AGB als Pflichtverletzung
- BGH 181, 188: „Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass ein Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch die Verwendung unwirksamer Klauseln seine vorvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber seinem Vertragspartner verletzen und sich bei Verschulden diesem gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann, wenn der Vertragspartner in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Klausel Aufwendungen tätigt“

„So ist das!“



„Waaas?“



Ergo: AGB unwirksam?

- **Einbeziehungskontrolle, § 305 II BGB**
 - Keine überraschende Klausel i.S.d. § 305c BGB da Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter üblich
- **Inhaltskontrolle: § 307 BGB:**
 - unbedingte Endrenovierungsklausel unwirksam
 - BGH, Versäumnisurteil vom 12.09.2007 – VIII ZR 316/06
- V hat eine unwirksame Klausel verwendet und damit eine (vor)vertragliche Pflicht verletzt

c) Vertretenmüssen wird vermutet, § 280 I 2 BGB

- Vermieter müssen die aktuelle Rechtslage kennen oder sich informieren (lassen)
- Wer sich nicht informiert, handelt prinzipiell fahrlässig

d) Schaden und Kausalität

- M fühlte sich aufgrund der unwirksamen Klausel verpflichtet und nahm Reparaturen vor, die er sonst nicht gemacht hätte, so dass ein Schaden durch die Pflichtverletzung entstanden ist:
- Lohnkosten für Lenny = 300,- EUR

BGH, Urteil vom 23. 06. 2004 – VIII ZR 361/03 – starre Fristen

Kernaussage:

Wird dem Mieter durch eine formularmäßige Schönheitsreparaturklausel die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan auferlegt, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel.

Beispiel eines starren Fristenplans:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen 5 Jahre.“

BGH, Versäumnisurteil vom 12. 09. 2007 – VIII ZR 316/06 – unbedingte Endrenovierungsklausel

Kernaussage:

Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Beispiel einer ungültigen Endrenovierungsklausel:

„Beim Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben.“

2. Aufwendungsersatzanspruch aus § 536a II BGB

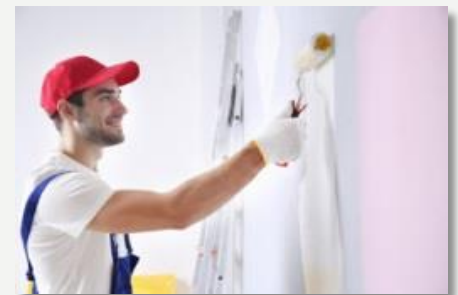
- keine vertragliche Verpflichtung
- Klausel unwirksam

3. Aus § 539 I BGB i.V.m. §§ 670, 677, 683 S. 1 BGB

- Streichen der Wände = fremdes oder eigenes Geschäft?
- als „auch fremdes Geschäft“ denkbar, es fehlt aber am Fremdgeschäftsführungswillen, da M eine vermeintliche Verbindlichkeit erfüllen will

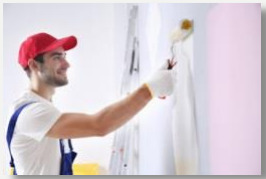
4. Aus Leistungskondiktion nach § 812 I 1 Alt. 1 BGB

- Etwas erlangt: Wertsteigerung der Wohnung
- durch Leistung: Streichenlassen durch L
- ohne Rechtsgrund: da Klausel unwirksam



d. Umfang der Haftung

objektiver Wert des Anstrichs: 300 €



e. Konkurrenz zum Anspruch aus cic

- Problem: Wie soll sich der Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB zum Anspruch aus cic verhalten?
- Addition 300 EUR + 300 EUR schwer darstellbar, insofern wird der Bereicherungsanspruch schadensmindernd angerechnet
 - M würde andernfalls an der Sache „verdienen“
 - M erhält nur 300 EUR als Schadensersatz
- Wenn der Anstrich 400 EUR gekostet hätte, aber 300 EUR wert wäre, wären nach § 812 I 1 Alt. 1 300 EUR zu ersetzen und auf den Schadenersatzanspruch anzurechnen
 - Auch dann wären „nur“ 400 EUR zu ersetzen, aber nicht aber 700 EUR!