

AUFGABE 1:

A. Anspruch V gegen M auf Zahlung von 1.200 € (Miete Januar bis März 2024) aus § 535 II

I. Abschluss Mietvertrag (+) zwischen V und M über Wohnraum mit Vermieterprivileg (§ 459 II Nr. 2)

II. Fehlende Wirksamkeit? ... (-)

1. Nach § 134 (-) a) Fehlender Befristungsgrund u. fehlende Mitteilung bei Vertragsschluss? (-)
Gefordert in § 575 I, unanwendbar wg Vermieterprivileg (§ 459 II Nr. 2).
Überdies kein Nichtigkeitsgrund, sondern Vertragsschluss auf unbestimmte Zeit

b) Evtl. unzulässige Nebenkostenpauschale? (-)
Vereinbarung einer Inklusivmietvereinbarung ausdrücklich erlaubt in § 556 II

2. Nach § 138 I (-) Übermäßige zeitliche Bindung? (-) nicht ausreichend lang
(Anm: Nach der Rspr. soll bei formularmäßigem beidseitigem Ausschluss des Kündigungsrechts die Vier- Jahresgrenze (!) in § 557 a III analog gelten, s. BGH 6.4. 2015 – VIII ZR 27/04)

3. Nach § 125 1? (-) Formverstoß bei Zeitmietverträgen über Wohnraum nach § 550 S. 1, 2 ?
nur erforderlich bei Mietdauer länger als *ein Jahr*
Zudem selbst dann keine Nichtigkeitsfolge, sondern Geltung für unbestimmte Zeit
(bei leicht eingeschränkter Kündigungsmöglichkeit)

III. Fälligkeit geltend gemachter Mietzinsansprüche von Januar bis März 2024: (+)

Nach § 556b I jeweils fällig zu Monatsbeginn; im März damit alle Ansprüche fällig

IV. Gültiges Mietverhältnis für die Monate Januar bis März 2024? ... (-)

... nicht, falls am 18. Dezember 2023 eine sofort wirksame fristlose Kündigung erfolgt ist:

1. Kündigungsgrund für eine außerordentliche Kündigung? (+)

falls „wichtiger Grund“ (§ 543 I 1) vorliegt, hier speziell wegen *Störung des Hausfriedens* nach § 569 II ? ... (+)

a) Nachhaltige Störung Hausfrieden durch V (+) andauernde Ruhestörungen oft bis in die Nacht

b) Unzumutbarkeit für M auch unter Berücksichtigung der Rechte der V? ... (+)

→ dagegen (Interessen der V):

- Berechtigter Wunsch der V an Feiern, Studentin
- Eigene Wohnung der V
- Zeitraum bis zur regulären Vertragsbeendigung überschaubar
- Neuvermietung während des Semesters schwierig
- Fristlose Kündigung nur als letztes Mittel (ultima ratio).

→ dafür (Interessen der M):

- Sehr hohe Beeinträchtigungsintensität wegen Frequenz, Dauer und Lautstärke der Feiern
- Ruhebedürfnis der M, besonders für ihre Examensvorbereitung
- Störung von Seiten der V mit – zumindest bedingtem – Vorsatz und daher mit hohem Verschuldensgrad

Zw.-Erg.: Interesse der M an sofortiger Vertragsbeendigung überwiegt auch unter Abwägung der Interessen der V

(Gegenteil noch vertretbar, dann Voranstellung nachfolgenden Prüfungspunkt(s) oder Hilfsgutachten)

2. Ordnungsgemäße Kündigungserklärung? ... (+)

a) Auf sofortige Vertragsbeendigung gerichtete WE der M (+)

b) Einhaltung Schriftformerfordernis nach § 568 I für Wohnraum (+)

c) Vorangehende erfolglose Abmahnungen (§ 543 III) (+) Anzahl und Ernsthaftigkeit ausreichend

d) Ordnungsgemäße Angabe d. Kündigungsgrunds für Wohnraumkündigung nach § 569 IV? ... (+)

→ dagegen:

- Bezug auf ""unerträgliche Störungen" könnte zu *unspezifisch* sein
- Zudem war letztlich ausschlaggebend für die Kündigung *die Zerstörung der Kaffeemaschine*, worüber V im Schreiben nicht informiert wurde
- M könnte bezogen auf die im Schreiben zur Sprache gebrachten Gründe zu lange gewartet haben, so dass die für eine fristlose Kündigung erforderliche Dringlichkeit fehlt

→ dafür:

- V wusste aufgrund der vorangehenden Abmahnungen genau, worauf sich die im Schreiben genannten „Störungen“ bezogen
- Die der V genannten Gründe waren auch ohne die Zerstörung der Kaffeemaschine ausreichend für eine fristlose Kündigung
- Die Kündigung steht noch in engem zeitlichem Zusammenhang mit den die Kündigung rechtfertigenden und im Schreiben genannten Gründe

→ **Zw.-Erg.:** Sofortige fristlose Kündigung wirksam
Mietzinsansprüche für Januar bis März 2024 sind nicht entstanden

5. Ergebnis: V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 1.200 € (Miete Jan–März 2024) aus § 535 II

B. Anspruch M gegen V auf Herausgabe des Ringes

I. Anspruch aus § 1223 I

1. Ordnungsgemäße Pfandrechtsbestellung? (§ 1205 I 1) ... (+)

- a) Übergabe des Besitzes an der Sache durch Eigentümer (+)
- b) Auf Bestellung eines Pfandrechts gerichtete WEen? ... (+)

→ dagegen: Überlassung des Ringes könnte Sicherungsübereignung sein wegen Wortlauts der Abrede „anstelle der Kautions zur Sicherheit“

(mit Folge möglichen Anspruchs auf Rückübereignung aus Sicherungsvertrag, daneben Anspruch analog § 1223)

→ dafür (für Pfandrechtsbestellung): für Mobilien idealtypische Sicherungsform und zudem Aushändigung des Sicherungsobjekts an V (s. § 1205 I 1)

c) Pfandrechtsbestellung für künftige Forderungen (+) § 1204 II

2. Unwirksamkeit der Pfandrechtsbestellung nach § 134? ... (–)

in Betracht kommt ein möglicher Verstoß gegen die gesetzlichen Mieterschutzregeln in § 551:

- a) Zulässige Sicherungsart? (+) vgl. § 551 II: "Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen" impliziert auch Zulässigkeit anderer Sicherungsformen
- b) Keine Übersicherung? (+) Erlaubt ist höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallende Miete ohne die als Pauschale ausgewiesenen Betriebskosten (§ 551 I); bei lebensnaher Sachverhaltsauslegung ist davon auszugehen

(vertretbar auch Alternativlösung mit Hilfgutachten im Verneinungsfall)

3. Erlöschen, Nichtenstehen der zu sichernden Forderung (§§ 1210 I 1, 1252) (+)

- a) Mietzinsen von Oktober bis Ende Dezember sind bezahlt
- b) Mietzinsansprüche Januar bis März nicht existent wg am 18.12. erfolgter fristloser Kündigung (s. o. A)
- c) Zu sichernde Schadensersatzansprüche nicht ersichtlich

4. Aufschubeinrede: Aufschub Rückgabe zur Klärung von Schadensersatzansprüchen? ... (+)
sinnvolle Auslegung bei auf Mietverhältnisse gegebene Kautions (i.d.R. max. 6 Monate, sofern keine Nebenkostenabrechnung zu tätigen ist, s. auch § 548)

5. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings Aufschubeinrede zur Klärung

II. Anspruch aus § 985

1. Anwendbarkeit neben § 1232 ? ... (+)
 - dagegen: § 1223 könnte den Eigentumsherausgabeanspruch als *lex specialis* verdrängen
 - dafür: während § 1223 dem *Verpfänder* das Rückgaberecht zugesteht, gewährt § 985 dieses Recht dem *Eigentümer*, daher hat § 985 andere Zielrichtung und Voraussetzungen (*Gegenteil vertretbar, besonders wenn, wie hier, Eigentümer und Verpfänder zusammenfallen*)
2. M Eigentümer (+) Pfandrechtsbelastung des Eigentums durch Begleichung aller Schulden aus dem Mietverhältnis erloschen (s. o. I 3) => M ist wieder unbelasteter Eigentümer
3. V Besitzer (+)
4. V kein Recht zum Besitz gegenüber M (+) Zum Besitz berechtigendes PfR durch Zahlung aller Schulden aus Mietverhältnis erloschen (s. o. I 3)
5. Aufschubeinrede (+) kraft konkludenter vertraglicher Vereinbarung (wie oben I 4).
6. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings Aufschubeinrede zur Klärung

III. Anspruch aus Sicherungsabrede / Nebenabrede des Mietvertrags

1. Vereinbarung einer eigenständigen Sicherungsabrede? ... (+)
 - dagegen: § 1223 könnte als *lex specialis* allgemeine Grundsätze verdrängen, ist bereits gesetzlicher Ausdruck des Sicherungsverhältnisses (*entspr. hM bei normaler Pfandrechtsbestellung*)
 - dafür: die typischen Regeln der Pfandrechtsbestellung könnten durch weitere Absprachen überlagert sein, gerade bei Mietsicherheiten (z.B. zeitlich aufgeschobene Rückgabeverpflichtung), was die Existenz eines neben den gesetzlichen Regeln bestehenden besonderen Sicherungsvertrags nahelegt (*Gegenteil vertretbar, z.B. wenn, wie hier, im Ergebnis keine Abweichungen bestehen*)
2. Beendigung Sicherungsbedürfnisses durch Tilgung aller gesicherter Forderungen (+) s. o. I, 3
3. Aufschubeinrede (+) kraft konkludenter vertraglicher Vereinbarung (wie oben I 4).
4. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings Aufschubeinrede zur Klärung

C. Anspruch M gegen V auf Zahlung Schadensersatz iHv 500 € aus § 280 I (iVm § 241 II)

1. Schuldverhältnis (+) Mietvertrag (s. o. Aufgabe 1, A I)
2. Verletzung einer Verhaltenspflicht (+) Eigentumsverletzung an Kaffeemaschine im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis (s. § 241 II)
3. Vertretenmüssen durch V ? ... (+) - wird vermutet (§ 280 I 2), d.h. es müssen überzeugende Anhaltspunkte für fehlendes Vertretenmüssen durch V vorliegen
 - a) Zurechnung des Verhaltens des G gegenüber V?
 - aa) Nach § 278, falls G „Erfüllungsgehilfe“ der V? (-) G ist als Gast geladen und wird damit nicht im Pflichtenkreis der V tätig

Zurechnung über die Rechtsfigur des „Bewahrungsgehilfen“ (§ 9 StVG, § 6 ProdHG) kommt hier auch nicht in Betracht
 - bb) Eigenes Verschulden der V ? ... (+)
 - dagegen: vorangehendes Fehlverhalten durch G nicht bekannt, Einladung daher unproblematisch und Überwachung durch V nicht geboten
 - dafür: Ausschank von Alkohol (G war angetrunken!) rechtfertigt Annahme einer Überwachungspflicht der V, zumal V wusste, dass G auch mit Gegenständen der M in Berührung kommen würde

(*Gegenteil ebenso vertretbar, dann weiter mit Hilfspgutachten*)
4. Schadensumfang: (Wiederbeschaffungs-) Wert der Sache im Wert von 500 € nach § 251 I

5. Ergebnis: Anspruch M gegen V auf Zahlung Schadensersatz iHv 500 € aus § 280 I (iVm § 241 II)

AUFGABE 2:

A. Anspruch M gegen T auf Herausgabe des Rings (des Besitzes am Ring)

I. aus § 985

1. T Besitzer (+)
 2. M Eigentümer? ... (+)
M war Eigentümer, könnte Eigentum verloren haben:
 - a) Durch den Prozessvergleich? (–) Der vorliegende Prozessvergleich ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen der M, sondern bestätigt sie aufgrund der Vereinbarung, der M den Anspruch auf Herausgabe zu erhalten
(Ein Prozessvergleich entspricht einem materiellrechtlicher Vergleich nach § 779 mit dem ganz besonderen Vorteil der Eigenschaft als Vollstreckungstitel nach § 794 Nr. 1 ZPO)
 - b) Durch Verfügung P an T (Gutgläubenserwerb nach §§ 929 I, 932 I 1 Hs 1) ? ... (–)
 - aa) P Nichtberechtigte (+) P war nicht Eigentümerin (und auch nicht zur Verfügung ermächtigt)
 - bb) Verfügung an T in den Form des § 929 I (+) Einigung und Übergabe zugunsten T
 - cc) Gutgläubigkeit der T (+)
 - dd) Ausschluss des Gutgläubenserwerbs, hier durch § 935 I 2 ? ... (+)
 - Eigentümerin M mittelbare Besitzerin? (+) V vermittelt gegenüber M den Besitz gem. § 868, das Erlöschen des Pfandrechts (B I 3) ändert an dieser Besitzstellung der M nichts, ihr Zugriff ist aufgrund Wegfalls des Sicherungsgrundes eher sogar verstärkt; der Vergleich sieht insoweit keine Änderungen vor
 - *Abhandenkommen* der Sache bei der (unmittelbaren) Besitzerin V? ... (+)
erforderlich „unfreiwilliger Besitzverlust“ der V:
→ dagegen: Mit Gewährung des Zugangs zur Wohnung könnte V der P alle in ihrem Besitz befindlichen Gegenstände freiwillig überlassen haben
→ für Abhandenkommen: Die weisungsabhängige und im Haushalt tätige P ist lediglich Besitzdienerin (§ 855), das Entwenden durch P bedeutet daher einen Besitzverlust durch V
- Zw.-Erg.:** Gutgläubenserwerb der T ist ausgeschlossen; M ist mithin Eigentümerin des Rings geblieben
3. Kein Recht zum Besitz T gegenüber M (+) Schenkung P an T begründet kein Besitzrecht der T gegenüber M, es fehlt an Besitzmittlungskette M - T
4. Ergebnis: Anspruch M gegen T auf Herausgabe des Besitzes am Ring aus § 985

II. aus §§ 869 I 1, 861 I

1. V Besitzer (+)
2. Besitzentzug durch verbotene Eigenmacht iSd § 858 I (+) P entzog V den Besitz ohne deren Willen
3. Anspruchsberechtigung (Aktivlegitimation) der M (+) nach § 869 I 1: M war mittelbare Besitzerin der Sache (I 2 b dd)
4. Fehlerhaftigkeit des Besitzes des T (–) setzt *Kenntnis* der T von der verbotenen Eigenmacht des fehlerhaft besitzenden Vorgängers P voraus (§ 858 II 2), T war hier aber (auch insoweit) gutgläubig
5. Ergebnis: Kein Anspruch M gegen T auf Herausgabe des von P entwendeten Rings aus §§ 869 I 1, 861 I

III. aus § 1007 II 1

1. T Besitzer (+)
2. M frühere Besitzer (+)
3. Sache dem Besitzer gestohlen? (+) hier wurde die Sache nicht der anspruchstellenden früheren Besitzerin M, sondern der V gestohlen => § 1007 II 1 scheidet aus
(allerdings Anpassung an Wertungen des § 935 I 2 vertretbar, d. h. Gleichbehandlung Diebstahls gegenüber V mit einem Diebstahl gegenüber M)
4. Ergebnis: Anspruch M gegen T auf Herausgabe des Rings aus § 1007 II 1 (*Gegenteil vertretbar*)

B. Anspruch M gegen V auf Schadensersatz (wegen Nichtherausgabe des Ringes)

I aus §§ 280 I, III, 283

1. Schuldverhältnis (+) Rückgabepflicht aus Pfandrechtsverhältnis (§ 1223) und ggf. auch Sicherungsabrede (s. o. Aufgabe 1 B)
keine Änderung dieser Schuldverhältnisses durch den vorliegenden Prozessvergleich
2. Pflichtverletzung (+) nach Entwenden durch P Nichtleistung (wegen subjektiver Unmöglichkeit § 275 I)
3. Vertretenmüssen ... (+) wird vermutet (§ 280 I 1), daher anzunehmen, wenn sich aus dem Sachverhalt keine abweichende Überzeugung ergibt

→ gegen Vertretenmüssen : V hat den Ring in ihrer Schublade versteckt, zusammen mit ihrem Schmuck, Verschuldensmaßstab könnte zu ihren Gunsten entgegen § 276 auf eigenübliche Sorgfalt beschränkt sein nach § 690 iVm § 1215

→ für Vertretenmüssen: als Sicherungsmaßnahme für sehr teure Gegenstände ist eine nicht abgeschlossene Schublade sehr problematisch, wenn Dritte sich im Haus aufhalten dürfen
Gegen erleichterten Haftungsmaßstab nach § 690 spricht, dass das durch Pfandrechtsbestellung begründete Verwahrungsverhältnis zwar unentgeltlich, aber keineswegs uneigennützig ist, sondern zum eigenen Vorteil erfolgt, zur Sicherung ihrer Forderungen

(jeweils auch Gegenteil gut vertretbar, möglichst in Auseinandersetzung auch mit o. g. Argumenten)

Vertiefend: Es kommt zudem ein Vertretenmüssen für Zufall in Betracht nach § 287 2 aufgrund möglichen Schuldnerverzugs der V als Folge der Klageerhebung? ... (-)

- Nichtleistung (+) keine Rückgabe des Rings
- Mahnung (+) gleichgestellt die hier erfolgte Klageerhebung auf Herausgabe d. Rings, s. § 286 I 2
- Fälligkeit / Durchsetzbarkeit der Forderung (-) Die Forderung war zum relevanten Zeitpunkt der Mahnung durch Klageerhebung noch nicht fällig wegen der für V gegebenen Möglichkeit, die Herausgabe der Sache zu verweigern bis zur Prüfung von Schadensersatzansprüchen (s. Aufgabe 1 B I 4)
Der Prozessvergleich hat zwar sofortige Herausgabepflicht statuiert, aber das erfolgt erst nachträglich

=> kein Vertretenmüssen wegen zufälliger Unmöglichkeit (§ 287 2), aber Vertretenmüssen wegen eigenen Verschuldens der V (§ 276)

4. Schaden... (+) Der Anspruch auf Herausgabe des Ringes gegen T (vgl. oben A) kann bei der Schadensberechnung nicht als Rechnungsposten berücksichtigt werden (normativer Schaden); vgl. ausdrücklich § 255 BGB *(der zugleich eine Doppelbefriedigung verhindert und einen Regress gegen den internen "Primärschuldner" ermöglicht)*
5. Bestehen Einreden ? (+) Einrede der V nach § 255 zur Leistung von Schadensersatz nur Zug-um-Zug gegen Übertragung der Eigentums am Ring an M (in den Formen des § 931)
6. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings einredebehaftet nach § 255

II. aus §§ 989

1. Anwendbarkeit neben vertraglichem Schadensersatzanspruch (hier aus §§ 280 I, III, 283)? ... (+)
Deliktsrecht – § 989 ist bei einem EBV Spezialvorschrift zu § 823 I – kann neben einem vertraglichen Schadensersatzanspruch zur Anwendung kommen, ggf. mit Anpassungen
2. Vindikationslage (+) zwischen M und V bezüglich des Ringes (vor Eingriff oder Verlust)
(s. o. Aufgabe 1 B II)
3. Fortbestand dieses Anspruchs trotz Prozessvergleichs (+) Anspruch wird dort bestätigt
4. Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs (+) durch Klageerhebung im März (§§ 253, 261 ZPO)
5. Unmöglichkeit der Herausgabe (+) *(Anm. entspricht der Rechtsgutsverletzung bei § 823 I BGB)*

6. Vertretenmüssen ... (+)

→ dagegen: Nach allg. EBV-Regeln soll ein Vindikationsschuldner, der von seiner Berechtigung wegen fehlender Kenntnis der Herausgabepflicht überzeugt ist, nur haften bei einem "Verschulden gegen sich selbst" (*Anm: bei Rücktritt s. entsprechend § 346 III Nr. 3*), das ist bei Einlagerung des Rings zusammen mit ihrem Schmuck nicht anzunehmen

→ dafür: Im Weiteren Verlauf erfolgte durch V eine Anerkennung der Herausgabepflicht durch den Vergleich; ab diesem Zeitpunkt ist V ihre Herausgabepflicht bekannt und sie muss sich daher nach regulären Verschuldensmaßstäben behandeln lassen; Verschulden daher hier anzunehmen

(Anm: Verzugshaftung nach § 287 2 wäre auch hier denkbar, s. § 990 II, aber hier abzulehnen, dazu oben I)

7. Schaden (+) s. o. I 4

8. Einrede nach § 255 (+) entsprechend oben I 5

9. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings einredebehaftet nach § 255

AUFGABE 3:

I. Anspruch V gegen M auf Zahlung von 400 € an Mietzins aus Vergleichsvertrag (Prozessvergleich)

1. Anspruch entstanden (+) Prozessvergleich hat diese Verpflichtung der M gegenüber V begründet (s. o. Aufgabe 1 A)

2. Anspruch erloschen? ... (-)

In Betracht kommt ein Erlöschen durch Ausübung eines Rücktrittsrechts nach § 313 I, III wegen schwerwiegender Veränderung von Umständen nach Vertragsschluss (Wegfall der Geschäftsgrundlage)

a) Rücktrittsgrund? ... (+)

→ dagegen: Verlust des Herausgabeanspruchs gegen V wird durch einen gegen V begründeten Schadensersatzanspruch kompensiert (oben Aufgabe 2 B), zudem besteht ein Herausgabeanspruch gegen T (oben Aufgabe 2 A)

=> Änderung der Umstände im rechtlichen Ergebnis möglicherweise nicht so schwerwiegend

→ dafür: Durch die jetzige Situation ist allerdings die Stellung der M insofern doch erheblich beeinträchtigt, als die Aussichten, das typischerweise mit einem erheblichen Affektionsinteresse begleiteten Schmuckstück jemals wieder zu erhalten, erheblich beeinträchtigt ist

=> Eintretene Änderung der Umstände im Ergebnis schwerwiegend, was ein Kündigungsrecht nach § 313 III für den Prozessvergleich rechtfertigen kann
(Gegenteil auch hier vertretbar)

b) Rücktrittserklärung: (-) noch nicht erfolgt, aber jederzeit möglich

3. Ergebnis: Anspruch (+), allerdings Erlöschen nach Ausübung des Rücktrittsrechts nach § 313 III

II. Anspruch M gegen V auf Zahlung von Schadensersatz für die zerstörte Kaffeemaschine

1. Anspruch entstanden (+) s. o. Aufgabe 1, C

2. Anspruch erloschen (+) durch den Prozessvergleich sollte dieser Anspruch erlöschen (alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis im Übrigen sind betroffen)

Sollte M den für sie zulässigen Rücktritt vom Vergleich erklären (s. o. I 2 b), so leben alle vorher vorhandenen Ansprüche wieder auf

3. Ergebnis: Anspruch (-), allerdings Wiederaufleben nach Ausübung des Rücktrittsrechts nach § 313 III