

Anmerkung: Farbe schwarz = Zentrale Grundfragen Farbe grau: Vertiefung für bessere Bewertung

AUFGABE 1:

A. Anspruch V gegen M auf Zahlung von 2.400 € (Miete Januar bis März 2026) aus § 535 II *

** Normen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB*

I. Anspruch entstanden

1. Abschluss Mietvertrag (+) zwischen V und M über Wohnraum (mit Vermieterprivileg, § 549 II Nr. 2)

2. Unwirksamkeit des Vertrags? ... (-)

2.1. Nach § 125 I? (-) Formverstoß bei Zeitmietverträgen über Wohnraum, § 550 S. 1, 2 ?

Formwahrung nur erforderlich bei Mietdauer länger als *ein Jahr*

Überdies keine Nichtigkeitsfolge, sondern Geltung auf unbestimmte Zeit

2.2. Nach § 134 (-) Fehlender Befristungsgrund u. fehlende Mitteilung, § 575 I ?

unanwendbar wg Vermieterprivileg (§ 549 II Nr. 2).

überdies Rechtsfolge nur Vertragsschluss auf unbestimmte Zeit, § 575 I 2

2.3. Nach § 138 I (-) Unzulässige Nebenkostenpauschale? (-)

Inklusivmietvereinbarung ausdrücklich erlaubt in § 556 II

Übermäßige zeitliche Bindung? (-) längst nicht ausreichend lang

(Nach BGH [6.4. 2015 – VIII ZR 27/04] gilt bei formularmäßigem beidseitigem Ausschluss des Kündigungsrechts eine Vier- Jahresgrenze (!) analog § 557 a III)

3. Bestehendes Mietverhältnis für die Monate Januar bis März 2026? ... (-)

... nicht, falls am 18. Dezember 2025 eine sofort wirksame fristlose Kündigung erfolgte:

3.1 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 Kündigungsgrunds für Wohnraumkündigung nach § 569 IV? ... (+)

→ dagegen: Bezug auf ""unerträgliche Störungen" könnte zu *unspezifisch* sein

→ dafür: V wusste aufgrund der vorangehenden Abmahnungen genau, worauf sich die im Schreiben genannten „Störungen“ bezogen (Empfängerhorizont auch bei Informationserteilung)

→ dagegen: Ausschlaggebend für die Kündigung war letztlich die Zerstörung der Kaffeemaschine, worüber M weder in den Abmahnungen noch im Kündigungsschreiben informierte.

Außerdem mangelnde Dringlichkeit für sofortige Kündigung wegen zu langen Zuwartens

→ dafür: Die der V bekannten Gründe sind auch ohne die Zerstörung der Kaffeemaschine ausreichend für eine fristlose Kündigung.

Einen Tag vor der Kündigung anhaltende Störungen begründen hinreichenden engen zeitlichen Zusammenhang

(Gegenteil auch vertretbar, dann Hilfspgutachten)

3.2 Kündigungsgrund für eine außerordentliche Kündigung? ... (+)

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

a) Nachhaltige Störung Hausfrieden durch V (+) andauernde Ruhestörungen

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

→ dagegen (Interessen der V): Eigene Wohnung der V

Nachvollziehbarer Wunsch der V an Feiern als junger Mensch

→ dafür (Interessen der M): Hohe Beeinträchtigungsintensität wg Frequenz, Dauer, Lautstärke
Besonderes Ruhebedürfnis der M für ihre Examensvorbereitung

- dagegen (Interessen der V): Zeitraum bis zur regulären Vertragsbeendigung überschaubar.
Neuvermietung während des Semesters schwierig.
Minderung möglich, fristlose Kündigung nur als letztes Mittel zulässig (*ultima ratio*).
- dafür (Interessen der M): Störung von Seiten der V (jedenfalls bedingt) vorsätzlich und daher mit hohem Verschuldensgrad

Zw.-Erg: Interesse der M an sofortiger Vertragsbeendigung überwiegt; sofortige Kündigung wirksam; Mietzinsansprüche für Januar bis März 2026 sind nicht entstanden

4. Hilfsweise Fälligkeit geltend gemachter Mietzinsansprüche von Januar bis März 2026: (+)
Nach § 556b I jeweils fällig zu Monatsbeginn; im März damit alle Ansprüche fällig

II. Ergebnis: V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.400 € (Miete Jan–März) aus § 535 II

B. Anspruch M gegen V auf Herausgabe des Ringes

I. Anspruch aus § 1223 I

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

1.1 Auf Bestellung eines Pfandrechts gerichtete Willenserklärungen? ... (+)

→ dagegen: Überlassung des Ringes könnte *Sicherungsübereignung* sein - „anstelle der Kautions zur Sicherheit“

(=> zu prüfen wäre dann Rückübereignung aus Sicherungsvertrag, daneben denkbar Anspruch analog § 1223)

→ dafür (für Pfandrechtsbestellung): bei Mobilien ist Pfandrecht idealtypische Sicherungsform bei Aushändigung des Sicherungsobjekts (s. § 1205 I 1)

1.2. Übergabe des Besitzes an der Sache durch Eigentümer (+)

1.3. Zulässigkeit Pfandrechtsbestellung für künftige Forderungen (+) § 1204 II

1.4 Keine Unwirksamkeit der Pfandrechtsbestellung ... (+)

... Unwirksamkeit nach § 134 I wg. mögl. Verstoßes gegen gesetzliche Mieterschutzregeln in § 551? ... (-)

a. Unzulässige Sicherungsart? (-) vgl. § 551 II: "Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen" impliziert auch Zulässigkeit anderer Sicherungsformen

b. Übersicherung? (-) Erlaubt ist höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallende Miete ohne die als Pauschale ausgewiesenen Betriebskosten (§ 551 I); bei lebensnaher Sachverhaltsauslegung kann davon ausgegangen werden

(dabei zugrunde gelegte Annahme für 2 Zimmer: monatlich 650 € Kaltmiete und 150 € Nebenkostenpauschale)

2. V Pfandgläubiger und M Verpfänder (+)

3. Erlöschen des Pfandrechts durch Erlöschen gesicherter bzw. Nichtenstehen künftig zu sichernder Forderungen (§§ 1252, 1210 I 1) (+)

3.1 Mietzinsen von Oktober bis Ende Dezember sind bezahlt

3.2. Mietzinsansprüche Januar bis März nicht existent wg am 18.12. erfolgter fristloser Kündigung (s. o. A)

3.3. Etwaige Schadensersatzansprüche V gegen M nicht ersichtlich

4. Aufschubeinrede? ... (+)

Aufschub der Rückgabe bis zur Klärung möglicher Schadensersatzansprüche V gegen M geboten bei auf Mietverhältnisse bezogene Sicherheit (i.d.R. 1 bis max. 6 Monate, s. § 548 I 1)

(längerer Zeitraum, sofern Nebenkostenabrechnung zu tätigen wäre)

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

II. Anspruch aus § 985

0. Anwendbarkeit des § 985 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

1. M Eigentümer (+) Unbelastetes Eigentum der M durch Begleichung aller Schulden aus dem Mietverhältnis (s. o. I 3)

2. V Besitzer (+)

3. Kein Recht der V zum Besitz gegenüber M (+) Zum Besitz berechtigendes PfR erloschen durch Zahlung aller Schulden aus Mietverhältnis

4. Aufschubeinrede (+) kraft konkludenter vertraglicher Vereinbarung (wie oben I 4).

Ergebnis: Anspruch (+), allerdings Aufschubeinrede (bis zur Klärung weiterer Ansprüche)

III. Anspruch aus § 311 I (Sicherungsabrede als 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 gesetzlichen Regeln bestehenden besonderen Sicherungsvertrags nahelegt (*Gegenteil vertretbar*)

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 (bis zur Klärung weiterer Ansprüche)

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

1. Schuldverhältnis (+) Mietvertrag (s. o. A I)

2. Verletzung einer Verhaltenspflicht § 241 II (+) Eigentumsverletzung an Kaffeemaschine im Zusammenhang mit Mietverhältnis adäquat kausal verursacht auch von V

3. Vertretenmüssen durch V ? ... (+) - wird vermutet (§ 280 I 2) => Frage der Entkräftung im SV

3.1. Zurechnung Verhalten G gegenüber V nach § 278, falls G „Erfüllungsgehilfe“ der V? ... (-)
G ist als Gast geladen und wird damit nicht im Pflichtenkreis der V zur Erfüllung ihrer Pflichten tätig

3.2. Eigenes Verschulden der V ? ... (+)

→ dagegen: vorangehendes Fehlverhalten durch G unbekannt

→ dafür: lebensnah anzunehmender Ausschank von Alkohol durch V rechtfertigt Annahme einer Überwachungspflicht der V in Bezug auf Gegenstände der M, mit dem G in Berührung kommt (*Gegenteil vertretbar, dann weiter mit Hilfgutachten*)

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*:
 - Durch Prozessvergleich? (–) Der Prozessvergleich ändert nichts an Eigentumsverhältnissen der M, sondern bekräftigt sie aufgrund der Fixierung des Herausgabeanspruchs
(Anm.: Ein Prozessvergleich enthält einem materiellrechtlicher Vergleich nach § 779 und bildet, als besonderen Vorteil, einen Vollstreckungstitel nach § 794 Nr. 1 ZPO)
 - Durch Verfügung P an T (Gutgläubenserwerb nach §§ 929 I, 932 I 1 Hs 1) ? ... (–)
 - a) P Nichtberechtigte (+) P war nicht Eigentümerin (und auch nicht zur Verfügung ermächtigt)
 - b) Verfügung an T in den Form des § 929 I (+) Einigung und Übergabe zugunsten T
 - c) Gutgläubigkeit der T (+)
 - d) Ausschluss des Gutgläubenserwerbs, hier durch § 935 I 2 ? ... (+)
 - Eigentümerin M mittelbare Besitzerin? (+) V vermittelt gegenüber M den Besitz gem. § 868
Keine nachträgliche Änderung, weder durch Erlöschen des Pfandrechts (Zugriff M aufgrund Wegfalls Sicherungsgrund sogar verstärkt), noch durch Vergleich (erneute Verstärkung)
 - Abhandenkommen der Sache bei der (unmittelbaren) Besitzerin V? ... (+)
erforderlich „unfreiwilliger Besitzverlust“ der V:
 - gegen Abhandenkommen: Mit Gewährung des Zugangs zur Wohnung könnte V der P alle in ihrem Besitz befindlichen Gegenstände freiwillig überlassen haben
 - für Abhandenkommen: Weisungsabhängige und im Haushalt tätige P ist nur Besitzdienerin nach § 855: Entwenden durch P bedeutet daher Besitzverlust für V
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

Zw.-Erg.: Gutgläubenserwerb der T ist ausgeschlossen; M ist mithin Eigentümerin des Rings geblieben

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

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
4. Ergebnis: Anspruch aus § 1007 II (–)

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

I. aus §§ 280 I, III, 283

1. Schuldverhältnis (+) Rückgabepflicht aus Pfandrechtsverhältnis (§ 1223)
sowie aus oben bejahter Sicherungsabrede (s. o. Aufgabe 1 B III)
Bestätigung überdies durch den Prozessvergleich

2. Pflichtverletzung (+) Nichtleistung der V (subjektive Unmöglichkeit § 275 I)

3. Vertretenmüssen ... (+) wird vermutet (§ 280 I 1)

=> Im Näheren Frage der Entkräftung im SV:

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

-> für Vertretenmüssen: als einzige Sicherungsmaßnahme für teure Gegenstände ist eine nicht abgeschlossene Schublade sehr problematisch, besonders wenn Dritte sich im Haus aufhalten dürfen, dürfte bereits grobfahrlässig sein (§ 277)

Überhaupt spricht hier gegen eine Haftungsprivilegierung des § 690, dass das durch Pfandrechtsbestellung begründete Verwahrungsverhältnis zwar unentgeltlich, aber keineswegs uneigennützig ist, sondern der Sicherung ihrer Forderungen dient (*teleologische Reduktion § 690 vertretbar*)

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

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 zwar 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 aber die sofortige Herausgabepflicht noch vor der Pflichtverletzung statuiert!

=> Vertretenmüssen wegen eigenen Verschuldens der V i. E. anzunehmen

4. Schaden... (+) Wert des Rings, § 251 I

Der Anspruch der M gegen T auf Herausgabe des Rings (vgl. oben A) ist bei der Schadensberechnung als Rechnungsposten im Vermögen der M nicht zu berücksichtigen („normativer Schaden“); vgl. ausdrücklich § 255 BGB (*der zugleich eine doppelte Befriedigung 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)

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

II. aus §§ 989 (wegen Nichtherausgabe des Ringes)

(*Ann: § 993 I schließt im Vindikationsfall reguläre deliktrechtsrechtliche Schadensersatzansprüche aus, brauchen daher hier nicht geprüft zu werden*)

0. Anwendbarkeit des § 989 neben *vertraglichem* Schadensersatzanspruch (s. eben, aus §§ 280 I, III, 283) (+)

Deliktsrecht – und damit § 989 als Spezialvorschrift zu § 823 I bei EBV – kann neben einem vertraglichen Schadensersatzanspruch in Gestalt der Anspruchsgrundlagenkonkurrenz zur Anwendung kommen - ggf. mit vertraglich veranlassten Anpassungen z.B. beim Vertretenmüssen

1. Vindikationslage (+) zwischen M und V bezüglich d. Ringes vor dem Eingriff oder hier Verlust (Aufgabe 1 B II)

Fortbestand dieses Anspruchs trotz Prozessvergleichs aufgrund Bestätigung

2. Rechtshängigkeit des Herausgabeanspruchs (+) durch Klageerhebung im März (§§ 253, 261 ZPO)

3. Unmöglichkeit der Herausgabe (+) (*Ann. entspricht der Rechtsgutsverletzung bei § 823 I BGB*)

4. 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" (*Ann: bei Rücktritt s. vergleichbar § 346 III Nr. 3*)

-> dafür: hier wird wegen des hohen Werts des herauszugebenden Gegenstands ein solches Verschulden anzunehmen sein

Außerdem erfolgte durch V eine Anerkennung der Herausgabepflicht durch den Vergleich; ab diesem Zeitpunkt ist V ihre Herausgabepflicht bekannt und sie muss sich daher sogar nach regulären Verschuldensmaßstäben behandeln lassen;

Schließlich ist hier - über § 990 II - eine Haftung für Zufall wegen Verzugs nach § 287 2 nicht ausgeschlossen (hierzu oben I 3, a. E.)

5. Schaden (+) Wert des Rings, § 251 I

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

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

AUFGABE 3:

I. Anspruch V gegen M auf Zahlung von 400 € an Mietzins aus § 311 I (Vergleich)

1. Anspruch entstanden (+) Prozessvergleich begründet diese nicht (bzw. nicht sicher, s. o Aufgabe 1 A) bestehende Verpflichtung der M gegenüber V

2. Anspruch erloschen? ... (-)

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

2.1 Vorliegen dieses Rücktrittsgrunds? ... (+)

→ gegen Rücktrittsgrund:

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

→ für Rücktrittsgrund:

Aussicht, das regelmäßig mit einem erheblichen Affektionsinteresse begleiteten Schmuckstück jemals wieder zu erhalten, ist durch das Abhandenkommen erheblich beeinträchtigt;
die nach § 894 Nr. 1 ZPO bestehende Vollstreckungsmöglichkeit aus dem Vergleich ist in jedem Fall hinfällig

=> Eintretene Änderung der Umstände so schwerwiegend, das ein Kündigungsrecht nach § 313 III für den Prozessvergleich wegen Unzumutbarkeit gerechtfertigt ist (*Gegenteil vertretbar*)

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

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 erlischt dieser Anspruch; alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis im Übrigen sind betroffen

Allerdings: Im Falle der Erklärung des hier möglichen Rücktritts vom Vergleich (s. o. I 2 b), würden alle vorher vorhandenen Ansprüche wieder aufleben!

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