

Fallfrage 1: Zahlung E gegen S von 1.000 € monatlich für Januar bis August 2023

I. Januar bis März 2023 aus § 535 II? ... (+)

1. Abschluss Mietvertrag (+) V - S im Januar 2021, dabei Grundstücks- mit Raummiete i. S. d. § 578 I und II
2. Anspruchsberechtigung (Aktivlegitimation) des E (+) mit Wirkung zum 01.09.2022 durch wirksame Veräußerung (§ 873 I)
3. Mietzins für Sep-Dez 2022 erloschen nach § 362 (+) durch Leistung an E
4. Nichtenstehung Mietzinsverpflichtung ab Januar 2023 durch *außerordentliche* Kündigung, § 543 I 1?
 - Form der Kündigung (+) Kündigung erfolgte schriftlich, konnte hier sogar formlos erfolgen (§ 568 I gilt nicht entspr. § 578 II)
 - Kündigungsgrund? ... (+ / -), hier § 534 II Nr. 3 Var. 1, falls Mieter mit Entrichtung der Miete für *zwei aufeinander folgende Termine* im Verzug
 - S hatte die kalendermäßig fixierte fällige Miete (§§ 556b I, 579 II) für August nicht bezahlt und befand sich insoweit gegenüber V in Verzug, § 286 I 1, II Nr. 1, IV (finanzielle Not ist kein Entschuldigungsgrund für Nichtzahlung)
 - S hatte die kalendermäßig fixierte fällige Miete (§§ 556b I, 579 II) für September nicht rechtzeitig bezahlt und befand sich insoweit gegenüber E in Verzug, § 286 I 1, II Nr. 1, IV
 - Zu klären ist, ob der gegenüber V begründete Verzug auch gegenüber E wirkt
 - dafür: Wortlaut des § 566 I, wonach E in Rechte und Pflichten des V nach § 566 I eintritt, was Übernahme aller vorangehender rechtlicher Stellungen – auch Verzug – beinhalten könnte
 - dagegen:
 - Verzug ist kein Recht und keine Pflicht, sondern ein Zustand
 - Verzug ist nach dem BGB in der Regel höchstpersönlicher Natur, s. z.B. § 425 II
 - Sinn und Zweck des § 566 ist Mieterschutz, zu Lasten des Mieters bestehende Rechtspositionen des ehem. Vermieters sollten daher nicht fortgelten (Rechtsbeziehung entsteht neu, sog. „Novation“, BGH, hM)

=> ZwErg.: für E selbst müsste bei der Kündigungserklärung ein eigener Kündigungsgrund vorliegen, hier (-):
S ist gegenüber E am Kündigungstermin (04.10.2022) nur mit der Miete für September im Rückstand

(Gegenteil – Kündigungsgrund – vertretbar, dann Hilfgutachten über folgende Fragen:

Kein Abmahnungserfordernis, s. § 543 III Nr. 3,

ferner keine nachträgl. Heilung durch Mietzinszahlung für Sept nach § 569 II Nr. 2,

Fortgeltung Mietverhältnis mangels rechtzeitiger Beanstandung der Gebrauchsfortsetzung ab Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung nach § 545)

5. Nichtenstehung Mietzinsverpflichtung April bis Juli 2023 durch *ordentliche* Kündigung zum 31. März 2023, § 543 I 1? ... (+)
 - Erklärung der ord. Kündigung (+) hilfsweise, bedingt für den Fall der Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung, aber auch bei einseitiger WE ist diese Bedingung zulässig, da Rechtsbedingung
 - Form der Kündigung (+) Kündigung erfolgte schriftlich, konnte hier sogar formlos erfolgen (§ 568 I gilt nicht entspr., § 579 II)
 - Kündigungsgrund: hier nicht erforderlich (§ 573 I 1 gilt nicht entspr., § 579 II)
 - Kündigungsfrist, § 580a II
 - Anwendbarkeit des § 580a II? (+) zwar Geschäftsraum und Grundstück (kürzere Frist nach § 580a I Nr. 3), aber es muss, da Geschäftsraum von Grundstück nicht trennbar, sinnvollerweise die längere Frist nach § 580 II gelten
 - Einhaltung § 580a II (+) Zwar Zugang der Kündigungserklärung erst am 4. Oktober 2022, aber die ersten drei Oktobertage waren keine Werktage (zum Begriff, s. § 193*) => hier am 1. Werktag des 1. Kalendervierteljahres und damit spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des *nächsten* (nicht des laufenden) Kalendervierteljahres, d.h. zum 31.03.2023

(* Praxishinweis: Der BGH hat für die Fristen in § 556b und § 573c den *Sonnabend* – systemwidrig – als Werktag angesehen, NJW 2005, 2154; das würde entsprechend auch für Frist nach § 580a II gelten können (s. *Grüneberg*, Rn. 15). Nach dieser m. E. sachlich kaum begründbaren Auslegung wäre Erklärung hier am 2. Werktag eines Kalendervierteljahres, aber noch immer rechtzeitig zugegangen)

6. Ergebnis: Zahlungsanspruch der E aus § 535 II von Januar bis März 2023 fortbestehend; von April 2023 bis Juli 2023 durch *ordentliche* Kündigung weggefallen

II. für April bis Juli 2023?

1. aus §§ 545, 535 II? ... (+) Weiterbenutzung durch S nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende März, aber hiergegen rechtzeitige, im Januar erfolgte Beanstandung der Fortsetzung durch E
2. aus § 546a I? ... (+) Beendigung des Mietverhältnisses Ende März (s. o.) und keine Rückgabe durch Mieter bis Juli
3. aus §§ 987 I, 990 I? (- / +) EBV +, S bösgläubig +, aber Anwendbarkeit problematisch, da S „Nicht-Mehr Berechtigter“ und daher vorrangiges vertragliches Regelungsprogramm (s. o.).
4. aus § 812 I 1 2. Alt. – **Eingriffskondition** (- / +), Nutzungen erlangt ohne Rechtsgrund durch Eingriff, allerdings Anwendbarkeit neben Spezialregelung in § 546a I auch hier fraglich

- ### **III. für August 2023?** SchE-Anspruch nach §§ 280 I, 546a II wegen schuldhafter Nichtrückgabe nach Beendigung (- / +), mit vertiefter Begründung vertretbar (hier nicht vollständige Räumung, Verhinderung sofortiger Neuvermietung daher verschuldet)

Fallfrage 2: Eigentümer von Pkw und Hebebühne

I. Eigentümer Hebebühne?

1. Ursprünglicher Eigentümer Verkäufer der Hebebühne
2. Eigentumserwerb der S nach § 929 I 1? (+) Einigung u. Übergabe erfolgt
3. allerdings bei Einbau mögl. Eigentumserwerb durch V nach § 946? – falls wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des V ... (–)
 - dafür: Wortlaut des § 94 I 1: Hebebühne mit Grundstück fest verbunden
 - dagegen: Wortlaut und Sinn des § 95 I, II:
 - Hebebühne fest verbunden, aber nur zu vorübergehendem Zweck (Laufzeit des Mietvertrags)
 - Hebebühne lässt sich auch ohne Substanzbeschädigung wieder trennen (sonst teleolog. Reduktion: Rechtsgedanke § 93)
- => daher als bloßer „Scheinbestandteil“ Eigentum der S
4. Übereignung von S an B nach § 930? (+) SÜ; auch wirksam, insbes. keine Umgehung des pfandrechtlichen Publizitätserfordernisses (§ 1205) da Besitz des Sicherungsgebers zum Erwirtschaften und Schuldenbegleichung erforderlich
5. Ergebnis: Hebebühne steht im Eigentum der B

II. Eigentümer Pkw?

1. Ursprünglicher Eigentümer war Verkäufer der Hebebühne
2. Eigentumserwerb der S nach § 929 I 1? (+) Einigung u. Übergabe erfolgt
3. Übereignung von S an B nach § 930? (+) SÜ, entsprechend oben I 4
4. Ergebnis: Pkw steht im Eigentum der B

Fallfrage 3: Vermieterpfandrecht E an Hebebühne und Pkw

I. Vermieterpfandrecht Hebebühne?

1. Entstehung, § 562 I 1, 578 II ? (–)
 - 1.1. Einbringung durch Mieter (+) physisch in das vermietete Gebäude
 - 1.2. Forderungen aus Mietverhältnis (+) Mietverhältnis +; Übergang / Neuerwerb bei E gem. § 566 I ab Sep 23 mit Grundstückserwerb
 - 1.3. Ausnahme, falls unpfändbar, § 562 I 2 (+) Nach § 811 I Nr. 1 b ZPO: Sachen nicht pfändbar, die der Schuldner für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit benötigt; hier anzunehmen
 - 1.4. Zw.Ergebnis: kein Vermieterpfandrecht der E an Hebebühne beim Einbau
 - 1.5. Erwerb des Vermieterpfandrechts durch E am 1. April 2023 mit Einstellung des Betriebs? (+ / –)
 - dafür: Wegfall Pfändungshindernis nach § 811 I Nr. 1 b ZPO durch Betriebseinstellung zum 31.3.2023
 - dagegen: Mietverhältnis wird zum 31.3.2023 aufgelöst (*nachträgliche Einbeziehung in das postkontraktuelle Verhältnis mit vertiefter Begründung noch vertretbar*)
2. Ergebnis: E hat kein Vermieterpfandrecht an der Hebebühne

II. Vermieterpfandrecht Pkw?

1. Entstehung, § 562 I 1, 578 I, II ? (–)
 - a. Einbringung durch Mieter (+) zwar nicht physisch in das vermietete Gebäude, aber auf Grundstück abgestellt, das genügt bei Grundstücksmitte
 - b. Forderungen aus Mietverhältnis (+) Mietverhältnis +; Übergang bzw. Neuerwerb durch E nach § 566 I ab Sep 2022
 - c. Ausnahme, falls unpfändbar, § 562 I 2 (– / +) Nach § 811 I Nr. 1 b ZPO: Sachen nicht pfändbar, die der Schuldner benötigt für die Ausübung einer Erwerbstätigkeit; hier wird Pkw nur gelegentlich erwerbsmäßig verwendet, täglich aber privat (*Unpfändbarkeit ebenso vertretbar, dann aber Hilfgutachten*)
2. Erlöschen nach § 562a ? ... (+)
 - a. Entfernung nach § 562a 1 Hs. 1 (+) jeden Tag abends
 - b. Ausschluss des Erlöschens nach § 562 II 1 Hs. 2: vom Wortlaut bereits bei Entfernung ohne Wissen, sinnvoll ist aber, dass auch in diesem Fall Erlöschen eintritt, sofern der Vermieter einer Entfernung nicht nach § 562a S. 2 widersprechen dürfte; hier kein Widerspruch möglich, da Entfernung den gewöhnlichen Lebensverhältnissen der S entspricht
3. Wiederenstehung durch erneute Einbringung an den Folgetagen ? (+)
4. Erlöschen durch SÜ an B? falls Erlöschen Rechte Dritter / lastenfreier Erwerb nach § 936 ... (–)
 - a. Existenz Pfandrecht zum Zeitpunkt der Übereignung an B (+) Pkw befindet auf dem von V vermieteten Betriebsgrundstück
 - b. Rechtsverlust nach § 936 I 1 ? (–)
 - Eigentumserwerbstatbestand nach § 930 (Satz 1) und Gutgläubigkeit des Erwerbers bzgl. Belastung (Abs. 2) ... (+)
 - allerdings bei Eigentumserwerb nach § 930 Besitzüberlassung erforderlich (s. Satz 3), hier nicht erfolgt => (–)
- => ZwErg: kein gutgläubiger lastenfreier Erwerb des Eigentums durch B

5. Erlöschen des Pfandrechts bei abendlicher Nachhausefahrt nach der SÜ (+) § 562a s. o.

6. Wiederenstehen durch erneutes Einbringen am nächsten Tag (und auch in der Folgezeit)? (- / +)

- vom Wortlaut (-) § 562 I 1, 578 I, II verlangt, dass die Sache dem Mieter gehört, hier aber SÜ an B erfolgt (*gut vertretbare Lösung*)
- vom Sinn (+) SÜ steht wirtschaftlich einem Pfandrecht gleich und es nicht sachgerecht, dem Vermieter gar kein Recht zu gewähren => nachrangiges Pfandrecht des Vermieters diskutabel (*Argumentation wird nur für oberes Prädikat erwartet*)

Fallfrage 4: S gegen E 50 € monatlich wegen Vermietung / Nutzung der Hebebühne

Aus S gegen E aus § 812 I 1 Var. 2 (Eingriffskondiktion)

1. E etwas erlangt (+) jeder vermögenswerte Vorteil; hier Nutzungen aus der Hebebühne („Rechtsfrüchte“ nach § 100, 99 III)
2. In sonstiger Weise als durch Leistung (+) durch Eingriff
3. Auf Kosten der S? (+) Formal betrachtet erfolgt wegen der SÜ der Hebebühne an B der Eingriff in den Zuweisungsgehalt der B
B hat aber S die Nutzung gestattet, daher wird man einen Eingriff in den Zuweisungsgehalt der S bejahen können
4. Ohne rechtlichen Grund? (+) Vermögensschiebung von Rechtsordnung nicht gedeckt: Vermieterpfandrecht des V erlaubt nur
Zwangsversteigerung, nicht aber Verwertung durch Vermietung (s. §§ 1257, 1228, 1235 I)
(*anders übrigens bei Immobilien nach ZVG*)
5. Ergebnis: Anspruch (+)

(Anspruch aus GoA scheidet bereits aus mangels Fremdgeschäftsführungswillens des E)

**Nächste Woche – 9. Juli 2024 –
Theorieveranstaltung Hypotheken- und Grundschuldrecht**