

Examenskurs Privatrecht I

12. Besprechungsfall

Sachverhalt:

Im Jahr 2022 beschließt Sandra (S), eine Kfz-Werkstatt aufzumachen. Ein mit einer Lagerhalle bebautes Betriebsgrundstück findet S bei Grundstückseigentümer Victor (V), mit dem sie sich im Januar 2022 für die beabsichtigte und dem V mitgeteilte gewerbliche Nutzung von Halle nebst Grundstück auf eine monatliche Miete von 1.000 € verständigt. S erwirbt im Februar 2022 für 2.000 € eine Hebebühne; diese wird geliefert und von ihr in der Lagerhalle fest auf dem Boden montiert. Eine spätere Entfernung der Hebebühne ist ohne Substanzbeschädigung möglich. S schafft im Februar 2022 zudem einen Pkw als Ersatzfahrzeug für Kunden an; der Pkw hat seinen regelmäßigen Stellplatz auf dem Betriebsgrundstück. Sowohl Hebebühne als auch Pkw erwirbt S vom jeweils Berechtigten, also vom jeweiligen Eigentümer.

S zahlt bis einschließlich Juli 2023 die monatliche Miete pünktlich an V. Dann gerät sie in finanzielle Not und stellt die Mietzahlungen ein. Um den Betrieb fortzuführen, nimmt S Ende August 2023 bei der Girobank (G) einen Kredit in Höhe von 20.000 € auf, rückzahlbar in monatlichen Raten nebst Zinsen. Zur Absicherung des Rückzahlungsanspruchs der G vereinbaren G und S: Die Hebebühne und der Pkw sollen G gehören, aber bei S verbleiben und von S für den Werkstattbetrieb genutzt werden, solange S die Raten vereinbarungsgemäß zahlt; zahlt S die Raten nicht vereinbarungsgemäß, darf G die Hebebühne und den Pkw herausverlangen und verwerten. S erhält die 20.000 € von G sofort. Zur Zeit der Abrede befindet sich der Pkw auf dem Betriebsgrundstück. Wie gewöhnlich, wenn der Pkw nicht von Kunden genutzt wird, fährt S damit am Abend nach Hause und bringt ihn erst am Tag darauf wieder zurück.

Bereits am 11. Juli 2023 veräußert V das Grundstück für 150.000 € an Emil (E). Die Auflassung wird formgerecht erklärt. Am 01. September 2023 wird E an Stelle des V als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Gleich am Samstag, den 01. Oktober 2023, erklärt E in einem Schreiben an S die fristlose Kündigung wegen Mietrückstands und hilfsweise die ordentliche Kündigung zum 31. März 2024. Das Kündigungsschreiben erreicht S wegen des Wochenendes (01./02. Oktober 2023) und des Feiertages (03. Oktober 2023) am Dienstagvormittag, den 04. Oktober 2023. S reagiert prompt; am Mittwoch, den 05. Oktober 2023, geht bei E die Miete für September 2023 ein.

Obwohl S im Oktober, November und Dezember 2023 die Miete pünktlich an E zahlt, bleibt E mit der Kündigung hart und verlangt Räumung. Deshalb stellt S die Mietzahlungen ab Januar 2024 wieder ein. Da S weiterhin keine Anstalten macht, das Grundstück zu räumen, ruft E die S Mitte Januar 2024 an, widerspricht einer Vertragsverlängerung durch fortgesetzten Gebrauch und macht vorsorglich sein Vermieterpfandrecht am gesamten Inventar geltend.

S stellt zum 31. März 2024 den Betrieb ein. Das Grundstück räumt sie aber nur schleppend; erst am 31. Juli 2024 findet die Übergabe statt. S händigt E sämtliche Schlüssel aus, verabschiedet sich und steigt in den Pkw. E eilt hinterher und verlangt, dass der Pkw das Betriebsgrundstück nicht verlässt; davon unbeeindruckt fährt S davon.

Am 01. September 2024 übernimmt Nina (N) das Grundstück; sie zahlt an E vereinbarungsgemäß für die Nutzung von Grundstück nebst Lagerhalle 1.000 € monatlich sowie weitere 50 € monatlich für die Nutzung der vorhandenen Hebebühne. E geht davon aus, im Hinblick auf S' Mietschulden und sein Vermieterpfandrecht zur Vermietung der Hebebühne berechtigt zu sein. Das Mietverhältnis zwischen E und N wird zum 31. März 2025 einvernehmlich beendet. N gibt das Grundstück pünktlich am 31. März 2025 geräumt an E heraus.

Da S seit der Einstellung des Betriebes die Raten gegenüber G nicht mehr bedient, möchte G nunmehr den Pkw verwerten. G verlangt daher (erstmalig) am 10. April 2025 den Pkw von S heraus. Auch E verlangt den Pkw von S heraus. G meint hierzu, auf ein Vermieterpfandrecht am Pkw könne sich E nicht berufen, denn der Pkw habe das Betriebsgrundstück ja immer wieder verlassen.

Fallfrage 1: Kann E von S für den Zeitraum Januar bis August 2024, also bis zur Übergabe des Grundstücks an N, Zahlung in Höhe von 1.000 € monatlich verlangen?

Prüfen Sie innerhalb dieser Fallfrage, ob bzw. zu wann die Kündigungserklärungen des E das ggf. mit S bestehende Vertragsverhältnis beendet haben. S meint hierzu, dass jedenfalls die fristlose Kündigung unwirksam sei, weil sie zur Zeit der Kündigung E gegenüber doch nur mit einer Monatsmiete in Rückstand gewesen sei. E meint dagegen, es sei auch der Rückstand gegenüber V zu berücksichtigen.

Fallfrage 2: Wer ist Eigentümer(in) von Pkw und Hebebühne?

Fallfrage 3: Besteht ein Vermieterpfandrecht des E an Hebebühne und Pkw?

Fallfrage 4: S verlangt ihrerseits von E für den Zeitraum der Vermietung an N die monatliche Miete in Höhe von 50 € für die Hebebühne heraus, weil sie diese brauche, um ihre Verbindlichkeiten gegenüber G zu tilgen. E beruft sich auf sein Vermieterpfandrecht und meint im Übrigen, dass die aus der Hebebühne gezogenen Nutzungen wenn nicht ihm - wovon er aber ausgeht -, dann doch wohl allenfalls G zustünden. S verweist demgegenüber darauf, dass E und/oder G vielleicht ein Verwertungsrecht hätten, aber keinesfalls ein Recht auf Nutzziehung.

Kann S von E für den Zeitraum September 2024 bis März 2025 Zahlung in Höhe von 50 € monatlich verlangen?

Bearbeitungsvermerk:

1. Es ist zu den Fallfragen gutachterlich Stellung zu nehmen. Bei der Beantwortung ist auf alle in Betracht kommenden Anspruchsgrundlagen und auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen - ggf. in einem Hilfsgutachten - einzugehen.
2. Der Bearbeitung ist zugrunde zu legen, dass die Vereinbarung über die Kreditaufnahme zwischen Girobank G und S wirksam zustande gekommen ist und ein Rückzahlungsanspruch der G besteht. Besondere diesbezügliche Wirksamkeitsvoraussetzungen, z.B. Formvorschriften, sind nicht zu prüfen.
3. Der Bearbeitung ist die Rechtslage nach dem empfohlenen Stand der zugelassenen Gesetzestexte zugrunde zu legen; auf Übergangsvorschriften ist nicht einzugehen.