

Anmerkung: Farbe schwarz = Zentrale Grundfragen - Farbe grau: Vertiefung für besonders gute Bewertung
(Der Fall ist sehr schwer und eine milde Bewertung zu erwarten!)

Fallfrage 1: Zahlung E gegen S von 1.000 € monatlich für Januar bis August 2024

I. Zahlungsansprüche Januar bis März 2024 aus § 535 II * ? ... (+)

** Normen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB*

1. Abschluss Mietvertrag (+) V - S im Januar 2022, dabei Grundstücks- und Raummiete i. S. d. § 578 I und II
2. Anspruchsberechtigung (Aktivlegitimation) des E (+) gem. § 566 I nach hier erfolgter Überlassung an den Mieter und wirksamer Veräußerung am 1.9.2023 (§ 873 I)
3. Entfall d. Mietzinsverpflichtung durch *außerordentliche* Kündigung ab Zugang Kündigungserklärung am 5.9. 2023, § 543 I 1? ... (-)
 - 3.1 Form der Kündigung: nicht erforderlich, da kein Verweis des § 578 II auf § 568 I
 - 3.2. Kündigungsgrund? ... (+/-) nach § 534 II Nr. 3 Var. 1, falls Mieter mit Entrichtung der Miete für *zwei aufeinander folgende Termine* im Verzug i.S. des § 286 I 1, II Nr. 1, IV
 - a. Nichtzahlung der kalendermäßig fixierte fällige Miete (§§ 556b I, 579 II) für August und September
 - b. Keine Ausnahme nach § 286 IV? (+) finanzielle Not ist kein eine Schuld ausschließender Grund für Nichtzahlung
 - c. Wirkung Verzug gegenüber E ? (- / +)
 - dafür: § 566 I: Eintritt E in Rechte und Pflichten des V
 - dagegen:
 - Verzug ist kein Recht und keine Pflicht, sondern ein Zustand
 - Verzug ist individuell zu bestimmen (s. z.B. § 425 II)
 - Sinn und Zweck des § 566 ist *Mieterschutz*
 - Rechtsbeziehung zum Erwerber entsteht zum Schutz des Mieters neu, sog. „Novation“ (BGH, hM)

(Gegenteil mit Sachargumenten auch vertretbar - dann wäre hier schon ab 4. Oktober das Mietverhältnis beendet und für die geltend gemachten Folgemonate Ansprüche zu prüfen insbes. aus §§ 545, 535 II, § 546a I, u. a.)

4. Wegfall Mietzinsverpflichtung April bis Juli 2024 durch *ordentliche* Kündigung zum 31. März 2024, § 543 I 1? ... (+)

- 4.1. Zulässigkeit *hilfsweiser* Erklärung dieser Kündigung? (+)
 - dagegen: Einseitige WE sind bedingungsfeindlich
 - dafür: Ausnahme zulässig bei Rechtsbedingung (hier für den rechtlich zu beurteilenden Fall der Unwirksamkeit der außerordentlichen Kündigung)
- 4.2. Form der Kündigung: nicht erforderlich, da kein Verweis des § 578 II auf § 568 I
- 4.3. Vorliegen Kündigungsgrunds u. Begründung Kündigung: nicht erforderlich, da kein Verweis § 578 II auf § 573 I 1, III 1
- 4.4. Einhaltung Kündigungsfrist bei Kündigung zum 31.03.2024 nach § 580a II? ... (+)
 - a. Anwendbarkeit § 580a II? (+) Raummiete steht im Vordergrund, Trennung Schicksal von Raum- von Grundstücksmiete nicht sachgerecht
 - b. Kündigung z. nächsten (nicht begonnenen) Kalendervierteljahr bei Einhaltung Karenzzeit von 3 Tagen nach Beginn des Kalendermonats:
 - dagegen: Zugang der Kündigungserklärung erst am 4. Oktober 2023
 - dafür: erste drei Oktobertage keine Werktage i. S. des § 193 => Zugang hier am 1. Werktag des 1. Kalendervierteljahres vertretbar ist mit BGH auch Einstufung des Sonnabend als Werktag (s. z.B. BUrlG, LadenschlussG)
 - => hier Zugang am 2. Werktag und damit auch noch rechtzeitig
 - (LS BGH, NJW 2005, 2154: „Bei der Berechnung der sog. Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrages zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt.“)

4.5. Ergebnis: Zahlungsansprüche des E aus § 535 II von Januar bis März 2024 entstanden aufgrund Vertragsschlusses; Zahlungsansprüche des E von April 2024 bis Juli 2024 an der Entstehung gehindert durch *ordentliche* Kündigung

II. Zahlungsansprüche für April bis Juli 2024?

1. §§ 545, 535 II ? (-)
 - 1.1. Weiterbenutzung durch S nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende März (+)
 - 1.2. Ausnahme bei rechtzeitiger Beanstandung der Fortsetzung durch E? (+) Beanstandung bereits im Januar und damit rechtzeitig: noch vor Ablauf von 2 Wochen nach Ablauf der Mietzeit erfolgt (vor Fristbeginn erklärte Beanstandungen sind vom Warnzweck her grs. wirksam, jedenfalls dann, wenn sie mit - oder nach - der Kündigungserklärung erfolgen)
2. § 546a I? (+)
 - 2.1. Beendigung des Mietverhältnisses Ende März (+) (s. o.)
 - 2.1. Keine Rückgabe durch Mieter bis Juli (+)

3. §§ 987 I, 990 I ? (– / +)

3.1. Nutzung zur Zeit eines EBV (+)

3.2. S bösgläubig (+)

3.3. Anwendbarkeit EBV-Recht (– / +) S „Nicht-Mehr Berechtigte“, (miet-)vertragliches Regelungsprogramm als Spezialregelung (hier § 564a) vorrangig (*hM, Gegenteil vertretbar*)

4. aus § 812 I 1 2. Alt., Eingriffskondition (– / +),

4.1. Etwas erlangt (+) Nutzungen an der Mietsache

4.2. auf sonstige Weise S (+) Nutzungen erlangt nicht durch Leistung E an S, sondern durch Eingriff seitens S (+)

4.3. ohne Rechtsgrund (+) keine vertragliche oder gesetzliche Rechtfertigung

4.4. Anwendbarkeit neben Spezialregelung in § 546a I ?

→ dagegen: (miet-)vertragliches Regelungsprogramm als Spezialregelung (hier § 564a) vorrangig

→ dafür: Anspruchsgrundlagenkonkurrenz ebenso vertretbar (BGH)

III. für August 2024?

SchE-Anspruch nach §§ 280 I, 546a II wegen schuldhafter Nichtrückgabe nach Beendigung? (– / +)

1. Verschuldete Pflichtverletzung (+) nicht vollständige Räumung zum Auszugstermin und Verhinderung sofortiger Neuvermietung

2. Schaden des E (– / +) → dagegen: Schaden steht im Sachverhalt nicht fest

→ dafür: lebensnahe Auslegung des SV vertretbar

3. Ergebnis (+ / –)

Fallfrage 2: Eigentümer von Pkw und Hebebühne

I. Eigentümer am Pkw?

1. Erwerb Eigentum durch S vom Berechtigten nach § 929 I 1? (+) Einigung u. Übergabe erfolgt

2. Übereignung von S an G nach § 930 bei SÜ? (+) Einigung und Vereinbarung eines Besitzkonstituts

keine Unwirksamkeit durch Umgehung pfandrechtlichen Publizitäts-
erfordernisses (§ 1205) (+) Besitz des Sicherungsgebers zum Erwirtschaften
und Schuldenbegleichung erforderlich

Vermieterpfandrecht des V steht einem Eigentumserwerb G auch nicht entgegen,
(darf im Vorgriff auf Fallfrage 3 auch hier ausführlich diskutiert werden)

3. Ergebnis: Pkw steht im Eigentum der G

II. Eigentümer an der Hebebühne?

1. Eigentumserwerb der S vom Berechtigten nach § 929 I 1? (+) Einigung u. Übergabe erfolgt

2. Eigentumserwerb durch V durch Einbau Hebebühne nach § 946 ? – falls wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des V ... (–)

→ dafür: Wortlaut des § 94 I 1: Hebebühne mit Grundstück fest verbunden

→ dagegen: Ausnahme nach § 95 I, II:

• Hebebühne fest verbunden, aber nur zu vorübergehendem Zweck (Laufzeit des Mietvertrags!), Scheinbestandteil

• Trennbarkeit ohne Substanzbeschädigung möglich (sonst teleolog. Reduktion vertretbar nach Rechtsgedanke des § 93)

3. Zw.Erg: Nach dem Einbau blieb Eigentum bei S

4. Übereignung von S an G nach § 930 durch SÜ? (+) Eigentumserwerb G entsprechend den Ausführungen oben zu I 2

5. Ergebnis: Hebebühne steht im Eigentum der G

Fallfrage 3: Vermieterpfandrecht E an Hebebühne und Pkw

I. Vermieterpfandrecht an der Hebebühne?

1. Entstehung, § 562 I 1, 578 II ? (–)

1.1. Einbringung durch Mieter (+)

1.2. Mietverhältnis mit E und Forderungen hieraus (+) Übergang Mietverhältnis u. Forderungen auf E gem. § 566 I ab
01.09.2023 mit Grundstückserwerb (bzw. Neuerwerb vertretbar, s. o.)

1.3. Ausnahme, falls unpfändbar, § 562 I 2 (+) Nach § 811 I Nr. 1 b ZPO: Sachen unpfändbar, die Schuldner für Ausübung
einer Erwerbstätigkeit benötigt; Hebebühne erforderlich

1.4. Zw.Ergebnis: kein Vermieterpfandrecht des E beim Einbau

1.5. Erwerb Vermieterpfandrecht durch E am 31.3.2024 mit Einstellung des Betriebs? (+ / –)

→ dafür: Wegfall Pfändungshindernis nach § 811 I Nr. 1 b ZPO durch Betriebseinstellung am 31.3.2024 !

→ dagegen: Ende August 2023 erfolgte allerdings Eigentumserwerb durch G von S § 930 => Sache gehörte nicht mehr der S !

→ dafür: SÜ steht wirtschaftlich – und in einer wesentlichen Frage auch rechtlich einem Pfandrecht gleich (s § 50 Nr. 1 InsO)
Es ist daher unsachgerecht, dem Vermieter bei Wegfall des Pfändungshindernisses (durch Betriebseinstellung) gar
kein Recht zu gewähren => nachrangiges Pfandrecht des Vermieters vertretbar

(Argumentation wird nur für oberes Prädikat erwartet)

1.6. Zw.Erg.: E hat kein Pfandrecht erworben (*Gegenteil – nachrangiges Vermieterpfandrecht – ebenso vertretbar*)

2. Ergebnis: E hat an der Hebebühne kein Vermieterpfandrecht (*Gegenteil wie oben begründet auch vertretbar*)

II. Vermieterpfandrecht am Pkw?

1. Ursprüngliche Entstehung, § 562 I 1, 578 I, II ? (+)
 - 1.1. Einbringung durch Mieter (+) auf Grundstück abgestellt, das genügt bei Grundstücksmitte
 - 1.2. Mietverhältnis mit E und Forderungen hieraus (+) s. o. I 1.2
 - 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; Pkw wird hier nur gelegentlich erwerbsmäßig verwendet, täglich aber privat
(Unpfändbarkeit hier auch begründbar, dann ab hier Hilfgutachten)
2. Erlöschen durch die erste abendliche Entfernung nach § 562a 1 Hs. 1 ? ... (+)
 - 2.1. Entfernung (+)
 - 2.2. Ausschluss des Erlöschens nach § 562a 1 Hs. 2 ? ... (–)
 - dafür: Wortlaut: Entfernung erfolgte ohne Wissen
 - dagegen: Sachgerechte Auslegung ergibt, dass eine Entfernung ohne Wissen des Vermieters oder unter Widerspruch nur dann für den Mieter nachteilige Wirkungen hat, wenn der Vermieter widersprechen durfte
 - Widerspruch nach S. 2 hier unzulässig: Entfernung entspricht den gewöhnlichen Lebensverhältnissen der S
3. Wiederentstehung durch erneutes Einbringen am Folgetag - und weiteren Folgetagen ? (+) entsprechend oben zu 1 / 2
4. Erlöschen Pfandrecht E durch SÜ des Pkws S an G Ende August 2023, falls lastenfreier gutgläubiger Erwerb nach § 936 I ... (–)
 - 4.1. Existenz eines Pfandrechts des V zum Zeitpunkt der Verfügung (+) s. oben 3
 - 4.2. Eigentumsübertragung von S an G nach § 930 (+)
 - 4.3. G gutgläubig hinsichtlich fehlender Belastung, § 936 II (+ / –)
 - dafür: G wusste nichts von einer Belastung
 - dagegen: G hätte durch einfache Nachfrage leicht erfahren können, dass der Pkw pfandrechtsbelastet ist (grobe FL auch vertretbar)
 - 4.4. Besitzübergabe S an E, § 936 III (–) hier nicht erfolgt
5. Erlöschen Pfandrecht E bei abendlichen Nachhausefahrten nach SÜ Ende August 2023 gem. § 562a 1 Hs. 2 ? (+)
Durch lastenfreien Erwerb d Eigentums d S bei Wegfahrt (s. o. 2.) wird Verfügung an G Ende August gem. §§ 930, 185 II Var. 2 voll wirksam
6. Wiederentstehen durch erneutes Einbringen am nächsten Tag (und auch in der Folgezeit) gem. § 562a 1 Hs. 2 ? (– / +)
 - dagegen: Sache gehörte nicht mehr der S, sondern dem G (s. o. 5)
 - dafür: SÜ steht wirtschaftlich – und in einer wesentlichen Frage auch rechtlich einem Pfandrecht gleich (s § 50 Nr. 1 InsO)
Es ist daher nicht sachgerecht, dem Vermieter gar kein Recht zu gewähren => nachrangiges Pfandrecht des Vermieters mit Neueinbringung des PkW vertretbar (Argumentation wird nur für oberes Prädikat erwartet)
7. ZwErg.: E hat nachrangiges Pfandrecht zur Absicherung ausstehender Mietschulden (Gegenteil – kein PfR – ebenso vertretbar)
8. Ergebnis: E hat am PkW kein Vermieterpfandrecht (Gegenteil wie oben begründet auch vertretbar)

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

I. S gegen E aus § 667, 681 S. 2 I, 687 II (Angemessene Eigengeschäftsführung)

1. Fremdes Geschäft (+) E ist nicht befugt, die Hebebühne zu vermieten, er hat kein Pfandrecht (s. o. Fallfrage 3 zu I 2)
Selbst bei Annahme eines nachrangigen Vermieterpfandrechts (s. o. Fallfrage 3, I), läge Geschäft nicht in seiner Zuständigkeit: Vermieterpfandrecht erlaubt nur Zwangsversteigerung, nicht Verwertung durch Vermietung (s. dazu §§ 1257, 1228, 1235 I) (anders übrigens bei Immobilien nach ZVG)
2. Behandeln als eigenes (+) Einziehung des Mitzinses aus fremdem Eigentum
3. Kenntnis der Fremdheit (Vorsatz) / (– / +) E unterliegt *Rechtsirrtum* => Vorsatz im Privatrecht abzulehnen
„Vorsatztheorie“ des Privatrechts“, teils str.
4. hilfsweise: Rechtsfolgenverweis auf § 677 => Herausgabe des dadurch Erlangten, d.h. des Mietzinses von mtl. 50 €

II. 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 S (+) durch Eingriff seitens E
3. Auf Kosten der S, falls gegen den Zuweisungsgehalt ihres Rechts ? ... (– / +)
 - dagegen: nicht S ist Eigentümer, sondern G (*formal betrachtet*)
 - dafür: SÜ ist pfandrechtsähnlich, einem Pfandgläubiger G sind die Nutzungen nicht zugewiesen
Nutzungsvorbehalt durch S mit G vereinbart
4. Ohne rechtlichen Grund? (+ / –) Vermögensschiebung von Rechtsordnung nicht gedeckt, weder durch Vertrag noch durch Gesetz:
E hat kein Vermieterpfandrecht an der Hebebühne (s. o. Fallfrage 3 zu I 2)
Selbst bei Annahme nachrangigen Vermieterpfandrechts des E erlaubt dieses Recht nur Zwangsversteigerung, nicht aber Verwertung durch Vermietung (s. o. I)
5. Ausschluss des Anspruchs wegen Subsidiarität gegenüber Leistungskondiktion / Vorrang einer Leistungsbeziehung? ... (+ / –)
 - für Ausschuss: E hat Mietzins aus einem Mietvertrag mit N erhalten (= Leistungsbeziehung) und die überwiegend angeführten Ausnahmen liegen nicht vor (*gut vertretbare Lösung*)
 - gegen Ausschuss: Ein besonders tragfähiger Grund für die Subsidiaritätsannahme (hM, Erhalt der Einwendungen, hier des E gegenüber N) ist hier mangels Rückabwicklungsverhältnisses in dieser Rechtsbeziehung nicht gegeben;
vor allem aber: Bei Annahme fehlenden Pfandrechts des E an der Hebebühne hat S hat gegen E einen Anspruch auf Herausgabe aus § 985, der gegen E auch bei Einwendungen gegen N durchsetzbar wäre und hier geht es um einen Rechtsfortwirkungsanspruch wegen Usurpation dieses Eigentumsrechts (Fall ist vergleichbar § 816 I 1 bei Veräußerung der Hebebühne) (Argumentation wird nur für ganz oberes Prädikat erwartet)