

Unirep Online

Examensklausurenkurs Zivilrecht

Klausur vom 25.05.2012

Anmerkung: Bei der Lösung handelt es sich um eine im Januar 2013 überarbeitete und aktualisierte Fassung.

Die „A & B-GbR“ (G), welche aus den Gesellschaftern A und B besteht, ist Eigentümerin eines Hauses mit Geschäftsräumlichkeiten. Sie schloss im Jahr 2002 wirksam einen Mietvertrag über dieses Geschäftslokal mit M, der – wie im Mietvertrag vorgesehen – dort einen Schnellimbiss betrieb. Zum 29.06.2008 hoben die G und M das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis (wirksam) einvernehmlich auf. M gab die Schlüssel zurück. Am selben Tag schloss die G mit N einen Mietvertrag über das Geschäftslokal, in welchem dieser ebenfalls vertragsgemäß ab dem 01.07.2008 einen Schnellimbiss betrieb. Mit Vertrag vom 01.07.2008 hatte der M dem N mit Zustimmung der G die gesamte von ihm (M) in die Räumlichkeiten eingebrachte Einrichtung (Theke, Kochzeile mit Gerätschaften, Tische und Stühle) zum Preis von 10.000,00 €, zahlbar in monatlichen Raten zu 100,00 €, verkauft, damit N den Imbiss weiterbetreiben konnte.

§ 2 des Kaufvertrages zwischen M und N lautet:

„Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises bleiben die in § 1 genannten Kaufgegenstände Eigentum des Verkäufers.“

N gab den Betrieb des Lokals wegen finanzieller Probleme schnell auf. Die Miete zahlte er nur bis einschließlich Januar 2009. Am 31.01.2009 hoben die G und N den Mietvertrag einvernehmlich (wirksam) auf. N gab die Schlüssel an G zurück. Die von M eingebrachte Einrichtung ließ er in den Räumen zurück.

N hatte M nur die ersten drei Monatsraten gezahlt, so dass M von seinem Vertrag mit N am 31.01.2009 wirksam zurücktrat. Am 03.02.2009 forderte die G den M unter Schilderung des Sachverhalts auf, die von M an den N verkaufte Einrichtung binnen 2 Wochen aus den Räumlichkeiten zu entfernen. Er solle sich mit dem Gesellschafter A wegen eines jederzeit möglichen Termins in Verbindung setzen. Da M die Kosten für die Unterstellung der Einrichtungsgegenstände scheute, entfernte er diese erst am 01.07.2009. Die G konnte das Geschäftslokal

wegen der darin befindlichen Einrichtung bis zu diesem Zeitpunkt nicht erneut vermieten. Wäre das Objekt vollständig geräumt gewesen, hätte es sofort nach dem Auszug der N zur ortsüblichen Miete vermietet werden können. G verlangt deshalb nun von M für die Monate März 2009 bis Juni 2009 die Zahlung von 2.200,00 € und begründet dies damit, dass der M die Räume mit der Einrichtung blockiert und ihr so vorenthalten habe. Deshalb sei er verpflichtet, den Betrag zu ersetzen, welcher der ortsüblichen Miete entspreche.

Aufgabe 1:

Hat G gegen M einen Anspruch auf Zahlung der 2.200,00 €?

Hinweise: Die verlangten 2.200,00 (= 550,00€ /Monat) entsprechen der ortsüblichen Miete für den betreffenden Zeitraum.

Es ist davon auszugehen, dass die G gegenüber M und N jeweils wirksam vertreten wurde.

Fortsetzung des Falles:

Nachdem das Geschäftslokal endlich geräumt ist, können – wie geplant – die Räume an Mitgesellschafter B und einen Dritten, den C, vermietet werden, die dort als Ärzte tätig sein wollen. B und C gründen eine Praxisgesellschaft, d.h. sie wollen sich aus Kostengründen Räumlichkeiten teilen, im Übrigen aber eigenständig tätig sein. Sie schließen mit der „A & B-GbR“ im September 2009 (wirksam) einen Mietvertrag über die Büroräume ab, der von allen Beteiligten unterschrieben wird. In diesem Mietvertrag wird ein monatlicher Abschlag auf die Nebenkosten vereinbart, den die G bei Bedarf erhöhen kann. Die Miete wird von einem gemeinsamen Konto, auf welches B und C jeweils die hälftige Miete einzahlen, überwiesen.

Im Januar 2010 unterzeichnen B und C eine weitere Vereinbarung mit G, nach welcher B und C jeweils nur die Hälfte der Miete zahlen und die Haftung jeweils auf diesen Betrag begrenzt ist. In dieser Vereinbarung sind unter „Vermieter“ die „A & B-GbR“ und unter „Mieter“ B und C eingetragen. Dieser Vertrag wird für die G nur von B unterschrieben. Zugleich unterschreibt er für sich selbst als Mieter. Auch C unterschreibt den Vertrag. Nach dem Gesellschaftsvertrag der G ist A alleinvertretungsbefugt, wohingegen B die G nur mit A gemeinsam vertreten darf. Weiter sind A und B jeweils (wirksam) vom Verbot des § 181 BGB befreit.

A teilt B und C in der Folgezeit jeweils in separaten Schreiben im Namen der G eine (wirksame) Erhöhung des Nebenkostenabschlags mit und formuliert in Unkenntnis der Vereinbarung aus Januar 2010: *„Nunmehr ergibt sich eine hälftige monatliche Nebenkostenvorauszahlung von 200,00€/Monat für ihren Mietanteil“*.

B gerät im November 2010 in Vermögensverfall und zahlt fortan nicht mehr. A verlangt nun in Vertretung für G von C die Zahlung der vollen Miete für die Zeit ab Dezember 2010. Als C

sich auf die Vereinbarung aus Januar 2010 beruft, meint A, der B könne allein gar keine Geschäfte für die G abschließen, weil dieser keine Vertretungsmacht habe. C meint, das schade nicht, denn die G habe sich zumindest mit dem Hinweis durch A, dass sich „für ihren Mietanteil“ eine Nebenkostenvorauszahlung von 200,00 €/Monat ergebe, damit einverstanden erklärt, dass er nur für die Hälfte der Miete hafte. A entgegnet, er habe von den Machenschaften des B im Januar – was zutrifft – bei Abgabe dieser Erklärung gar nichts gewusst. C ist der Überzeugung, es genüge, dass B Kenntnis gehabt habe.

Aufgabe 2: Erstellen Sie ein umfassendes Rechtsgutachten zu der Frage, ob die G einen Anspruch gegen C auf Zahlung der gesamten Miete für die Zeit ab Dezember 2010 hat? Gehen Sie hierbei auf sämtliche im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ein.

Lösung

Aufgabe 1

A. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € gem. § 535 II BGB

Die G kann ihren Anspruch auf Zahlung der 2.200,00 € nicht auf § 535 II BGB stützen, da der Mietvertrag zwischen der G und M wirksam aufgehoben wurde.

Hinweis: Dieser Anspruch ist nicht zwingend zu prüfen.

B. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € gem. § 546a I BGB

Möglicherweise hat G gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 546a I BGB.

I. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis zwischen G und M wurde wirksam beendet.

II. Vorenthalten der Mietsache

Weiterhin müsste M die Mietsache vorenthalten haben. Ein Vorenthalten der Mietsache iSd. § 546a BGB liegt vor, wenn das Objekt gegen den Willen des Vermieters trotz der Rückgabepflicht aus § 546 BGB nicht zurückgegeben wird. Eine wirksame Rückgabe setzt voraus, dass dem Vermieter die volle Verfügungsmacht über die Mietsache eingeräumt wird, sodass er sie entweder selbst oder durch Weitervermietung nutzen kann. Folglich kann auch eine unvollständige Räumung eine Vorenthaltung der Mietsache darstellen (Palandt⁷²-Weidenkaff, § 546a, Rn. 8).

1. Auszug des M

Als M auszog und die Schlüssel zurückgab, hat die G die Sachherrschaft so erlangt, dass sie die Räume an N weitervermieten konnte. Der Anspruch der G auf Rückgabe der Mietsache aus § 546 I BGB wurde von M nach § 362 I BGB erfüllt. Mithin kann zu diesem Zeitpunkt nicht von einem Vorenthalten der Mietsache iSv. § 546a I BGB ausgegangen werden.

Hinweis: Denkbar ist auch die Annahme, dass sich die G und M über eine teilweise Rückgabe der Mietsache geeinigt haben, weil beiden klar war, dass die Einrichtungsgegenstände in den Räumlichkeiten verbleiben.

2. Auszug des N

Fraglich ist, ob M nach dem Auszug des N die Mietsache vorenthält, da er die Einrichtungsgegenstände nicht aus den Räumlichkeiten entfernt. Dies würde jedoch voraussetzen, dass ein

„Wiederaufleben“ des Vorenthaltens der Mietsache nach Erfüllung der Rückgabepflichtung aus § 546 I BGB überhaupt möglich ist. Dagegen spricht, dass § 546a I BGB lediglich sicherstellen soll, dass dem Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages und dem damit verbundenen Untergang des Erfüllungsanspruchs aus § 535 II BGB ein gleichwertiger Ersatzanspruch gegen den Mieter zusteht, solange dieser die Mietsache noch nicht zurückgegeben hat. Auf diese Weise wird verhindert, dass der Mieter besser steht, als er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses gestanden hätte (Palandt⁷²-Weidenkaff, § 546a, Rn. 1). Nach der Rückgabe der Mietsache steht jedoch der M seiner ehemaligen Vermieterin nicht anders gegenüber, als ein Außenstehender, der dem N in den Räumen verbliebene Gegenstände unter Eigentumsvorbehalt verkauft hat. Mithin kommt ein Wiederaufleben des Vorenthaltens nicht in Betracht.

III. Ergebnis

Ein Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 546a I BGB besteht nicht.

C. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus §§ 987, 990 BGB

Möglicherweise steht der G gegen M jedoch ein Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € als Nutzungsersatz aus §§ 987, 990 BGB zu.

Hinweis: Wer einen Anspruch der G aus § 546a I BGB bejaht hat, müsste sich mit der Anwendbarkeit der EBV-Vorschriften neben § 546a I BGB auseinandersetzen. Nach hM handelt es sich bei § 546a I BGB nicht um eine abschließende Sondervorschrift (BGH, NJW-RR 2009, 1522; Palandt⁷²-Weidenkaff, § 546a, Rn. 20). Ihr Sinn und Zweck besteht darin, den Vermieter zu privilegieren und ihm nicht weitere Ansprüche abzuschneiden.

I. Vindikationslage

Dies setzt zunächst eine Vindikationslage voraus.

1. G als Eigentümerin

Die G müsste Eigentümerin der Räumlichkeiten sein. Nach gefestigter Rechtsprechung besitzt die GbR Rechtsfähigkeit, soweit sie als Außengesellschaft durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGH, NJW 2001, 1056; NJW 2008, 1378; Palandt⁷²-Sprau, § 705, Rn. 24; vgl. auch § 899a BGB). Dabei kann die GbR insbesondere Inhaberin von Rechten wie Eigentum oder Forderungen sein (Palandt⁷²-Sprau, § 705, Rn. 24a). Somit kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die G Eigentümerin der Räumlichkeiten ist.

2. M als Besitzer

Fraglich ist weiterhin, ob M noch oder wieder Besitz an den Räumlichkeiten hat (*Beachte: Es kommt gerade nicht auf den Besitz an den Einrichtungsgegenständen an*). Besitzer iSd.

§ 854 I BGB ist derjenige, der mit Besitzwillen die vom Verkehr anerkannte tatsächliche Gewalt über eine Sache ausübt und damit eine physische Einwirkungsmöglichkeit auf die Sache hat, durch die Dritte nach der Verkehrsanschauung in gewisser Weise tatsächlich ausgeschlossen erscheinen (vgl. Palandt⁷²-Bassenge, Überbl. v. § 854, Rn. 1). Mithin ist Besitzer von Räumlichkeiten regelmäßig derjenige der zu diesen Räumen die Schlüssel besitzt und so tatsächlich freien Zugang hat und den Zugang regelt.

a) Auszug des M

M hat nach seinem Auszug die Schlüssel abgegeben und konnte somit nicht mehr den Zugang zu den Räumlichkeiten regeln.

b) Auszug des N

Fraglich ist, ob der M die tatsächliche Sachherrschaft mit Auszug des N zurückerworben hat. Zwar ist er Eigentümer der Einrichtung in diesen Räumen, doch fehlt ihm weiterhin die Möglichkeit der physischen Einwirkung auf die Räumlichkeiten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass M mit A einen Termin hätte vereinbaren können, um die Räumlichkeiten zu betreten. Dieser Umstand zeigt vielmehr, dass nicht M sondern die G den Zutritt zu diesen Räumlichkeiten regelt.

c) Zwischenergebnis

M hat keinen Besitz an den Räumlichkeiten. Eine Vindikationslage liegt nicht vor.

II. Ergebnis

Die G hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus §§ 987, 990 BGB.

D. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 988 BGB analog

Möglicherweise steht der G gegen M ein Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 988 BGB analog zu, da M die Räumlichkeiten zwar nicht unentgeltlich aber rechtsgrundlos genutzt haben könnte (zur Gleichstellung von rechtsgrundlosem und unentgeltlichem Erwerb vgl. Palandt⁷²-Bassenge, § 988, Rn.6ff.). Allerdings scheitert auch ein Anspruch aus § 988 BGB analog an der fehlenden Vindikationslage (s.o.).

E. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 1004 I 1 BGB

Ein Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € kommt nicht in Betracht, da § 1004 I 1 BGB einen Beseitigungs- und keinen Zahlungsanspruch gewährt (vgl. Palandt⁷²-Bassenge, § 1004, Rn. 1).

Hinweis: Dieser Anspruch muss nicht zwingend angesprochen werden.

F. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 1004 I 1 iVm. §§ 280 I, III, 281 BGB (analog)

Fraglich ist, ob die G von M Zahlung von 2.200,00 € aus § 1004 I 1 iVm. §§ 280 I, III, 281 BGB (analog) verlangen kann.

I. Anwendbarkeit der §§ 280 I, III, 281 BGB iRv. § 1004 I 1 BGB

Dazu müsste der Beseitigungsanspruch aus § 1004 I 1 BGB unter den Voraussetzungen der §§ 280 I, III, 281 BGB einen auf Geldzahlung gerichteten Schadensersatzanspruch begründen. Hierzu haben sich verschiedene Ansichten herausgebildet.

1. Erste Ansicht

Eine Ansicht hält §§ 280 I, III, 281 BGB iRv. § 1004 I 1 BGB für anwendbar (OLG Karlsruhe, NJW 2012, 1520 (1521f.); Palandt⁷²-Bassenge, § 1004, Rn. 48).

2. Zweite Ansicht

Die Gegenansicht lehnt eine entsprechende Anwendung der §§ 280 I, III 281 BGB auf § 1004 I 1 BGB ab (Staudinger²⁰¹³-Gursky, § 1004, Rn. 168f.).

3. Streitentscheid

Die Ansichten kommen zu abweichenden Ergebnissen, weshalb ein Streitentscheid erforderlich ist.

Zugunsten der ersten Ansicht ließe sich anführen, dass es naheliegend erscheint, dass das, was für das Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger bestimmt ist (erst recht) auch für das Verhältnis zwischen Störer und gestörtem Eigentümer gelten sollte.

Andererseits darf nicht übersehen werden, dass der Anspruch aus § 1004 I 1 BGB – wie auch der Vindikationsanspruch – untrennbar mit dem Eigentum verbunden ist. Es handelt sich um einen dinglichen Rechtsverwirklichungsanspruch mit rein dienender Funktion. Dieser Charakter lässt sich nicht mit der Rechtsfolge des § 281 IV BGB vereinbaren, der ein Erlöschen des Primäranspruchs vorsieht, sobald sich der Gläubiger für einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung entschieden hat. Ein Verlust des Beseitigungsanspruchs ist bei fortbestehender Beeinträchtigung des Eigentums jedoch nicht denkbar.

Zu folgen ist daher der zweiten Ansicht.

Hinweis: Mit entsprechender Begründung wäre auch die a.A. vertretbar. In diesem Fall müssten sich die Bearbeiter mit der Frage auseinandersetzen, ob die Voraussetzungen von § 1004 I 1 iVm. §§ 280 I, III 281 BGB (analog) erfüllt sind.

Eine Beeinträchtigung des aus § 903 BGB folgenden umfassenden Nutzungsrechts der G an den in ihrem Eigentum stehenden Räumlichkeiten dürfte aufgrund der in diesen befindlichen Einrichtungsgegenständen des M gegeben sein.

Nach dem Rücktritt vom Kaufvertrag mit N ist M für die Entfernung der Gegenstände aus den Räumlichkeiten der G verantwortlich. Aufgrund des pflichtwidrigen Unterlassens der Störungsbeseitigung ist M als Handlungsstörer zu qualifizieren (mit entsprechender Begründung könnte M auch gut als Zustandsstörer qualifiziert werden – hier ist jedoch zu bedenken, dass aus der Eigentümerstellung allein noch keine Störereigenschaft hergeleitet werden kann. Erforderlich ist vielmehr, dass die Störung zumindest mittelbar auf den Willen des Eigentümers zurückgeht, vgl. BGH, NJW-RR 2011, 739; Palandt⁷²-Bassenge, § 1004, Rn. 19).

Weiterhin hat die G M am 03.02.2009 vergeblich eine Frist zur Räumung von 2 Wochen gesetzt.

Hätte M die Einrichtungsgegenstände fristgerecht entfernt, hätte die G die Räumlichkeiten für die Monate März bis Juni für jeweils 550,00 €/Monat vermieten können. Folglich ist ihr auch ein kausaler Schaden iHv. 2.200,00 € entstanden.

II. Ergebnis

Die §§ 280 I, III, 281 BGB sind auf § 1004 I 1 BGB nicht anwendbar. Mithin besteht kein Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 1004 I 1 iVm. §§ 280 I, III, 281 BGB (analog).

G. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB

Möglicherweise hat die G gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB. In Ermangelung einer Vindikationslage wäre solch ein Anspruch jedenfalls nicht durch das EBV gesperrt.

I. Haftungsbegründender Tatbestand

Für einen Anspruch aus § 823 I BGB müsste zunächst der haftungsbegründende Tatbestand erfüllt sein.

1. Rechtsgutsverletzung

Fraglich ist, ob eine Rechtsgutsverletzung vorliegt. In Betracht kommt eine Eigentumsverletzung. Eine Eigentumsverletzung liegt immer dann vor, wenn in die Befugnisse des Eigentümers aus § 903 BGB eingegriffen wird. Der M hat zwar nicht die Substanz der Mietsache beschädigt, jedoch hat er die G an der bestimmungsgemäßen Nutzung des Ladenlokals gehindert. Ob dies allein genügt ist zweifelhaft. Es bestünde die Gefahr, dass eine Abgrenzung zur Haftung für reine Vermögensschäden so kaum noch möglich ist. Es kommt in diesem Zusammenhang maßgeblich auf die Intensität der Nutzungsbeeinträchtigung an (vgl. Palandt⁷²-Sprau, § 823, Rn. 7). Ist die Verwendungsfähigkeit der Sache praktisch aufgehoben, wie bei dem eingesperrten Schiff im Fleet-Fall (vgl. BGHZ 55, 153ff.), ist die Eigentumsverletzung zu bejahen; ist dagegen nur eine bestimmte Verwendungsmodalität bzw. eine Mehrzahl von Verwendungszwecken, die das Einsatzpotential der Sache nicht erschöpfen, ausgeschlossen,

liegt keine Eigentumsverletzung vor. Aufgrund der vorhandenen Einrichtungsgegenstände können die Räumlichkeiten der G allenfalls als Schnellimbiss genutzt werden. Diese Nutzungsbeschränkung ist in ihrer Intensität so erheblich, dass eine Eigentumsverletzung vorliegt.

Hinweis: Mit entsprechender Argumentation können die Bearbeiter auch gut zu einem gegenteiligen Ergebnis kommen.

2. Durch zurechenbares Verhalten

Die Eigentumsverletzung ist M auch zuzurechnen (s.o.).

3. Rechtswidrigkeit

Die Rechtswidrigkeit wird durch die Verwirklichung des Tatbestandes indiziert. Rechtfertigungsgründe sind nicht ersichtlich.

4. Schuld

Der Schuldner hat iRv. § 823 I BGB Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. M hat die Räumung bewusst unterlassen, um Unterstellkosten zu sparen. Mithin handelte er vorsätzlich und damit schuldhaft.

5. Zwischenergebnis

Der haftungsbegründende Tatbestand ist erfüllt.

II. Haftungsausfüllender Tatbestand

Weiterhin müsste auch der haftungsausfüllende Tatbestand verwirklicht worden sein. Durch die verhinderte Weitervermietung ist der G ein kausaler Schaden iHv. 2.200,00 € entstanden. Dieser wäre von M zu ersetzen.

III. Ergebnis

Die G hat gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB.

H. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB

Weiterhin könnte G gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB wegen einer Beeinträchtigung des Besitzes haben.

I. Haftungsbegründender Tatbestand

Zumindest der berechtigte Besitz ist als sonstiges Recht iSv. § 823 I BGB anerkannt (vgl. Palandt⁷²-Sprau, § 823, Rn. 13). Die Besitzbeeinträchtigung ist entsprechend den Grundsätzen der Eigentumsbeeinträchtigung zu beurteilen (HK-Staudinger, § 823, Rn. 38). Folglich ließe sich mit der gleichen Argumentation, mit der auch eine Eigentumsbeeinträchtigung bejaht wurde, auch eine Beeinträchtigung des Besitzes begründen. Diese Beeinträchtigung ist M

auch zuzurechnen. Ferner erfolgte sie rechtswidrig und schuldhaft. Mithin ist der haftungsbe-
gründende Tatbestand von § 823 I BGB erfüllt.

II. Haftungsausfüllender Tatbestand

Der G ist ein kausaler Schaden iHv. 2.200,00 € entstanden.

III. Ergebnis

Die G hat gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 I BGB wegen der
Beeinträchtigung ihres rechtmäßigen Besitzes.

I. Der Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 II iVm. § 1004 I 1 BGB

Möglicherweise steht der G gegen M auch ein Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus
§ 823 II iVm. § 1004 I 1 BGB zu.

I. Haftungsbegründender Tatbestand

Hierfür müsste zunächst der haftungsbegründende Tatbestand erfüllt sein.

1. Verletzung eines Schutzgesetzes

Dies setzt die Verletzung eines Schutzgesetzes voraus.

a) § 1004 BGB als Schutzgesetz

Fraglich ist, ob es sich bei § 1004 BGB überhaupt um ein Schutzgesetz handelt. Schutzgesetz
iSd. § 823 II BGB ist eine Rechtsnorm, die zumindest auch den Schutz eines Anderen (Indi-
vidualschutz) bezweckt und nicht allein der Allgemeinheit zu dienen bestimmt ist (vgl. Pa-
landt⁷²-*Sprau*, § 823, Rn. 56f.). § 1004 BGB wird von der hM als Schutzgesetz iSd. § 823 II
BGB angesehen (Palandt⁷²-*Sprau*, § 823, Rn. 63; a.A. Staudinger²⁰¹³-*Gursky*, § 1004, Rn.
171).

b) Verstoß gegen das Schutzgesetz

Weiterhin müsste gegen das Schutzgesetz verstoßen worden sein.

Eine fortdauernde Beeinträchtigung des Eigentums der G liegt vor. Weiterhin handelt es sich
bei M um einen Handlungs- bzw. Zustandsstörer (s.o.). Eine Duldungspflicht iSv. § 1004 II
BGB besteht nicht. Mithin liegt ein Verstoß gegen das Schutzgesetz vor.

2. Rechtswidrigkeit

Weiterhin handelte M rechtswidrig (s.o.).

3. Schuld

Selbst wenn der Tatbestand des Schutzgesetzes kein Verschulden voraussetzt, ist es gem.
§ 823 II 2 BGB zu prüfen. Vorliegend handelte M vorsätzlich und damit auch schuldhaft.

4. Zwischenergebnis

Der haftungsbegründende Tatbestand ist erfüllt.

II. Haftungsausfüllender Tatbestand

Der G ist ein kausaler Schaden iHv. 2.200,00 € entstanden.

III. Ergebnis

Die G hat gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 823 II iVm. § 1004 I 1 BGB.

J. Anspruch der G gegen M auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 812 I 1, 2. Alt. BGB

Fraglich ist, ob die G gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 812 I 1, 2. Alt. BGB hat.

I. Etwas erlangt

Hierfür müsste M etwas erlangt haben. Darunter ist jeder Vermögensvorteil zu verstehen (vgl. HK⁷-Schulze, § 812, Rn. 3). Die Nutzung der Räumlichkeiten der G ist ein solcher Vermögensvorteil. Immerhin hat M dadurch Unterstellkosten erspart. Mithin hat M etwas erlangt.

II. In sonstiger Weise

Weiterhin müsste M das „Etwas“ in sonstiger Weise erlangt haben. Dies ist dann der Fall, wenn er es weder durch Leistung der G noch durch Leistung irgendeines Dritten erlangt hat. Eine Leistung liegt hier nicht vor. Somit ist M auch in sonstiger Weise bereichert.

Beachte: Die (vorrangige) Leistungskondition gem. § 812 I 1 1. Alt. BGB scheidet also aus, denn die G hat nicht ziel- und zweckgerichtet dem M die Räume nach dem Auszug des N zur Verfügung gestellt.

III. Auf Kosten der G

Ferner müsste M die Nutzungsmöglichkeit auf Kosten der G erlangt haben. Dies ist der Fall, wenn in den Zuweisungsgehalt eines fremden Rechts eingegriffen wurde (Palandt⁷²-Sprau, § 812, Rn. 38). Das Recht, die Räumlichkeiten zu nutzen, stand der G zu. In dieses Recht hat M eingegriffen, indem er die Einrichtungsgegenstände nicht rechtzeitig entfernte. Folglich ist M auf Kosten der G bereichert.

IV. Ohne Rechtsgrund

Ein Rechtsgrund für ein Behaltendürfen ist nicht ersichtlich.

V. Rechtsfolge

Da M die ungerechtfertigte Nutzungsmöglichkeit nicht in Natur herausgeben kann, muss er nach § 818 II BGB Wertersatz leisten. Der Wert der Nutzung dieser Räumlichkeiten ergibt

sich aus einem Vergleich mit der ortsüblichen Miete. Demnach hätte M Wertersatz iHv. 2.200,00 € zu leisten.

Hinweis: Vertretbar wäre es auch, auf die von M ersparten Unterstellkosten abzustellen.

VI. Ergebnis

Die G hat gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.200,00 € aus § 812 I 1, 2. Alt. BGB.

Aufgabe 2

A. Anspruch der G gegen C auf Zahlung der gesamten Miete ab Dezember 2010 gem. § 535 II BGB

Fraglich ist, ob die G gegen C einen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete ab Dezember 2010 aus § 535 II BGB hat.

I. Mietvertrag

Zwischen der G auf der einen und B und C auf der anderen Seite ist ein Mietvertrag iSv. § 535 BGB zustande gekommen.

II. Gesamtschuldner

Die G hätte gegen C einen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete, wenn B und C Gesamtschuldner sind.

1. Vereinbarung im Mietvertrag

B und C haben sich in dem Mietvertrag gemeinschaftlich zu einer teilbaren Leistung, nämlich der Mietzahlung, verpflichtet, so dass sie gemäß der Zweifelsregel des § 427 BGB als Gesamtschuldner iSd. § 421 BGB haften.

2. Vereinbarung vom Januar 2010

Mit der Vereinbarung vom Januar 2010 könnte jedoch geregelt worden sein, dass B und C für den hier in Rede stehenden Zeitraum nicht mehr als Gesamtschuldner, sondern nur noch als Teilschuldner (§ 420 BGB) haften. In diesem Falle würde C nur für seinen Anteil haften.

a) Wirksame Vertretung der G durch B

Dies würde jedoch voraussetzen, dass die G wirksam durch B vertreten worden ist. Nur dann muss sie sich gem. § 164 I 1 BGB die Rechtsfolgen der Willenserklärung zurechnen lassen.

aa) Abgabe einer eigenen Willenserklärung

B hat eine eigene Willenserklärung abgegeben.

bb) Im fremden Namen

Weiterhin hat B auch im Namen der G gehandelt.

cc) Mit Vertretungsmacht

Schließlich müsste B auch mit Vertretungsmacht gehandelt haben. Im Gesellschaftsvertrag ist jedoch geregelt, dass B die G nur gemeinsam mit A vertreten kann. Mithin handelte B ohne die erforderliche Vertretungsmacht.

dd) Genehmigung durch A

Möglicherweise ist der Vertrag durch den Gesellschafter A gem. § 177 I BGB analog für die G genehmigt worden.

Handelt bei Gesamtvertretungsmacht ein Gesellschafter (hier B) allein, so kann dessen Vertretergeschäft im Wege der Genehmigung durch den anderen Gesellschafter (hier A) analog § 177 BGB wirksam werden (BGH, NJW 2010, 861 (862)).

Allein die bloße Entgegennahme der Miete (bei Überweisung die bloße Duldung des Zahlungseingangs) hat keinen Erklärungswert und kann somit nicht als Genehmigung gewertet werden.

Möglicherweise ist jedoch die Erklärung des A „für Ihren Mietanteil“ ergebe sich ein Betrag von 200,00 € /Monat, als konkludente Genehmigung zu verstehen.

(1) Auslegung

Hierfür müsste die Erklärung zunächst nach §§ 133, 157 BGB vom objektiven Empfängerhorizont aus ausgelegt werden. Aus der Sicht eines objektiven Dritten in der Rolle des Erklärungsempfängers ist die Aussage, es ergebe sich nunmehr „für Ihren Mietanteil“ ein bestimmter Betrag, als Genehmigung der Vereinbarung einer Teilschuld zu verstehen. Die Aufspaltung in unterschiedliche Mietanteile und zudem die separate Mitteilung an B und C lassen erkennen, dass auch A als vertretungsberechtigter Gesellschafter erkannt und akzeptiert hat, dass B und C nun getrennt und damit als Teilschuldner zu behandeln sein sollen.

(2) Tatbestand der Willenserklärung

Allerdings müsste die Äußerung des A auch den Tatbestand einer Willenserklärung erfüllen.

Problematisch könnte hier einzig der subjektive Erklärungstatbestand sein, da A keine Kenntnis von der Vereinbarung vom Januar 2010 besaß. Angesichts dieses Umstandes dürfte ihm nicht bewusst gewesen sein, eine rechtlich erhebliche (Genehmigungs-)Erklärung abzugeben. Mithin fehlte ihm das (aktuelle) Erklärungsbewusstsein (nach heute h.M. für das Vorliegen einer Willenserklärung auch nicht erforderlich; vgl. Trierer Weinversteigerungsfall).

Nach hM genügt auch ein potentielles Erklärungsbewusstsein. Dieses ist dann anzunehmen, wenn der Erklärende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte erkennen müssen, dass seine Äußerung als entsprechende Willenserklärung aufgefasst werden würde

und der Empfänger diese so versteht. Da er keine Kenntnis von der Vereinbarung vom Januar 2010 hatte, ist eine entsprechende Sorgfaltswidrigkeit eigentlich ausgeschlossen. Etwas anderes ergäbe sich nur dann, wenn er sich die Kenntnis des Mitgesellschafters B zurechnen lassen müsste. Auf welche rechtliche Grundlage diese Zurechnung gestützt werden kann ist streitig.

(a) Erste Ansicht

Die hM rechnet einer GbR das Wissen eines gesamtvertretungsberechtigten Gesellschafters unter Heranziehung von § 166 I BGB (analog) zu (Palandt⁷²-Ellenberger, § 166, Rn. 2/8).

Problematisch könnte in diesem Zusammenhang sein, dass nicht A persönlich sondern der G über § 166 I BGB (analog) das Wissen des B zugerechnet wird. Allerdings ist A alleinvertretungsberechtigtes Organ der Gesellschaft. Es genügt daher, wenn das Wissen des B der Gesellschaft zuzurechnen ist.

Auch der Umstand, dass B im vorliegenden Fall ohne Vertretungsmacht gehandelt hat, steht einer Zurechnung nicht entgegen. Wissensvertreter iSv. § 166 I BGB analog ist jeder, der nach der Organisation des Geschäftsherrn (hier der G) dazu berufen ist, bestimmte Aufgaben in eigener Verantwortung zu erledigen und die dann angefallenen Informationen zur Kenntnis zu nehmen und ggf. weiterzuleiten.

(b) Zweite Ansicht

Die Gegenansicht stützt die Wissenszurechnung auf § 31 BGB (analog) (*K.Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 10 V 2, S. 285ff.).

Folglich wäre auch nach dieser Ansicht das Wissen des B der G (und damit auch dem A) zuzurechnen, wobei es auch hier nicht auf die fehlende Vertretungsmacht des B ankommt.

(c) Dritte Ansicht

Der BGH verzichtet auf eine ausdrückliche gesetzliche Anknüpfung und stellt darauf ab, ob die unterlassene Weitergabe des betreffenden Wissens an den handelnden Gesellschafter eine Verletzung der der Gesellschaft obliegenden Organisationspflichten ist (BGH, NJW 1999, 284 (286)). So müsse jede am Rechtsverkehr teilnehmende Organisation sicherstellen, dass die ihr ordnungsgemäß zugehenden, rechtserheblichen Informationen von ihren Entscheidungsträgern zur Kenntnis genommen werden können. Typischerweise aktenmäßig festgehaltenes Wissen sei daher der Gesellschaft zuzurechnen.

Somit ist der G (bzw. A) auch nach dieser Ansicht das Wissen des B zuzurechnen, weil Vertragsänderungen typischerweise aktenmäßig festgehalten werden, zumal sogar ein schriftlicher Vertrag geschlossen wurde.

(d) Streitentscheid

Alle Ansichten kommen zum gleichen Ergebnis. Ein Streitentscheid ist daher entbehrlich.

A ist (über G) das Wissen des B zuzurechnen. Mithin handelte er mit potentielltem Erklärungsbewusstsein.

(3) Zwischenergebnis

Gem. § 177 I BGB analog wurde die Vereinbarung vom Januar 2010 wirksam durch A genehmigt.

b) Zwischenergebnis

Die Teilschuldvereinbarung ist wirksam.

B. Ergebnis

Die G hat gegen C nur einen Anspruch in Höhe der hälftigen Monatsmiete.