

Überblick

Mietvertrag und Leistungsstörungen

Pflichten aus dem Mietvertrag

I. Pflichten des Vermieters

1. Hauptpflichten

- a) **Gebrauchsüberlassung**, durch Einräumung d. Besitzes, §§ 854, 866 BGB (Mietsache/Zubehör)
- b) **Gebrauchserhaltung**; wichtigste Pflicht, § 535 I S. 2 BGB, Instandhaltung

2. Nebenpflichten

- a) **Ersatz der notwendigen Verwendungen**, § 539 I BGB
(dazu gehören nicht Aufwendungen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes, § 536a II BGB)
- b) **Duldung der Wegnahme von Einrichtungen**, § 539 II BGB
(z.B. Lichtanlagen, Badeinrichtung, auch wenn sie wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 BGB, sind. Der Mieter muss die Mietsache bei Rückgabe gem. § 258 BGB in den vorigen Stand zurückversetzen)
- c) **Schutz- und Sorgfaltspflichten**
(z.B. Abwehr von Belästigungen durch Außenstehende oder Mitmieter)

II. Pflichten des Mieters

1. Hauptpflicht: Mietzinszahlung

2. Nebenpflichten

- a) **Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs**
- b) **Zahlung von Nebenkosten**
- c) **Duldungspflichten**
bei Raummiete z.B. §§ 554 BGB (Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)
- d) **Obhuts- und Sorgfaltspflichten**, z.B. pflegliche Behandlung der Mietsache
- e) **Rückgabepflicht**, § 546 I BGB

Leistungsstörungen

I. Rechte des Mieters

1. **Erfüllungsanspruch**; umfasst auch einen Anspruch auf Nachbesserung, unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Mängel
2. **Mängelhaftungsansprüche** bei Sachmangel, § 536 I, II BGB, oder Rechtsmangel, § 536 III BGB (z.B. Doppelvermietung), für den Haftungsausschluss gelten §§ 536b, 536 IV, 536d BGB.
3. Anspruch auf **Minderung** des Mietzinses oder vollständige Befreiung von der Zahlungspflicht, § 536 BGB
4. **Schadensersatzanspruch**, § 536a BGB
5. Recht zur außerordentlichen Kündigung, § 543 II Nr. 1 BGB
6. Haftung nach den Vorschriften des allgemeinen Schuldrechts

II. Rechte des Vermieters

1. Kündigung bei Zahlungsverzug, § 543 II Nr. 3 BGB
2. Unterlassungsanspruch bei vertragswidrigem Gebrauch, § 541 BGB
3. Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch trotz Abmahnung, § 543 II Nr. 2, III BGB
4. Entschädigungsanspruch bei Verletzung der Rückgabepflicht, § 546 a BGB, Schadensersatzanspruch nach § 546a II BGB; beachte aber § 571 BGB
5. Schadensersatz bei Verletzung der Mängelanzeigepflicht, § 536c II BGB
6. Haftung nach allgemeinem Schuldrecht

Überblick

Schadensersatzpflicht des Vermieters nach § 536a BGB

A. Voraussetzungen

I. Wirksamer Mietvertrag

II. Mangel

1. Sachmangel i.S.d. § 536 I, II BGB

- a) **erheblicher Fehler** nach § 536 I BGB
Fehler, der die Tauglichkeit der Sache zu dem **vertragsgemäßen** Gebrauch nicht nur unerheblich aufhebt oder beeinträchtigt (**subjektiver Fehlerbegriff**).
- b) Fehlen oder späterer Wegfall einer **zugesicherten Eigenschaft** nach § 536 II BGB

2. Rechtsmangel nach § 536 III BGB

Dem Mieter wird aufgrund eines privaten Rechts eines Dritten der vertragsgemäße Gebrauch ganz oder teilweise tatsächlich entzogen.
(**analoge** Anwendbarkeit, wenn dem Mieter infolge des Rechts eines Dritten der Gebrauch **von vornherein** nicht gewährt wird.)

III. 3 Fälle des § 536a BGB

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Haftung ohne Verschulden bei bereits beim Abschluss des Mietvertrages vorhandenem Mangel (Garantief Haftung), § 536a I 1. Fall BGB | 2. bei nachträglichem Mangel Haftung nur bei Verschulden , § 536a I 2. Fall BGB | 3. Haftung bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung, § 536a I 3. Fall BGB |
|--|--|---|

IV. kein Ausschluss: §§ 536b, 536d BGB

V. keine Verjährung: § 195 BGB 3 Jahre; § 548 gilt nicht für §§ 536 ff BGB

B. Rechtsfolge = Schadensersatz

I. Mangelschaden

II. Mangelfolgeschaden (h.M.)

III. Anwendbarkeit von § 311a II BGB:

Während nach alter Rechtslage die h.M. angenommen hat, dass die Regelungen zur anfänglichen Unmöglichkeit (§ 306 BGB a.F.) von § 536a I 1. Fall BGB verdrängt werden, ist derzeit fraglich, ob dies auch nach neuer Rechtslage noch so zu sehen ist. Der Hauptgrund, nämlich die unterschiedlichen Rechtsfolgen von § 536a I 1. Fall BGB (positives Interesse) und § 307 BGB a.F. (negatives Interesse), kann jedenfalls nicht mehr herangezogen werden, da § 311a II BGB nunmehr auch das positive Interesse ersetzt. Allerdings ging die h.M. jedenfalls für den Fall der anfänglichen subjektiven Unmöglichkeit davon aus, dass der Schuldner im Rahmen einer verschuldensunabhängigen Garantief Haftung einstandspflichtig ist, während § 311a II BGB diese Haftung nunmehr von der Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Schuldners abhängig macht. Hierauf kommt es aber bei der Garantief Haftung des § 536 a I 1. Fall BGB nicht an, so dass nunmehr trotz Rechtsänderung aus diesem Grund ebenfalls von der Vorrangigkeit der mietvertraglichen Regelungen auszugehen ist.

Problemlblatt
§ 536a BGB und Mangelfolgeschaden bei Mängeln, die beim Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren

Fall: A mietet beim Bootsverleiher B für eine Stunde ein Ruderboot. Das Boot ist undicht, ohne dass man dies hätte erkennen können. Als A sich mitten auf dem See befindet, dringt Wasser in das Boot ein. Trotz äußerster Anstrengung gelingt es A nicht, rechtzeitig ans Ufer zu rudern. Das Boot versinkt. A muss an Land schwimmen. Infolge des unfreiwilligen kühlen Bades erkrankt A an einer Lungenentzündung. Außerdem sind seine Kleider völlig verdorben.

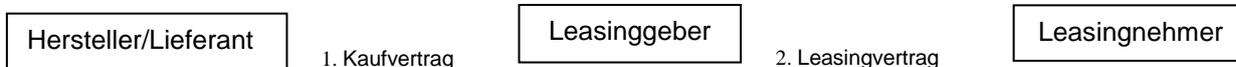
Er verlangt Schadensersatz von B für die Heilbehandlung, die Reinigung seiner Kleidung. Zu Recht? (Beispiel nach Weimar, VW 1960, 368)

Theorie des umfassenden Schadensersatzanspruchs	Theorie des begrenzten Schadensersatzanspruchs	Erkennbarkeitstheorie
§ 536a BGB erfasst auch den Mangelfolgeschaden	§ 536a BGB erfasst nur den Mangelschaden , während beim Mangelfolgeschaden § 280 I BGB anwendbar ist.	1. Grundsätzlich erfasst § 536a BGB auch den Mangelfolgeschaden . 2. Ausnahme weise gilt dies nicht für solche Mängel, die auch bei der Anwendung äußerster Sorgfalt nicht erkennbar waren.
Fall §§ 536a, 249 BGB (+) für Heilkosten und beschädigte Kleidungsstücke	Fall § 536a BGB (-) § 280 I BGB (-) , da kein Verschulden	Fall wie II, da Mangel nicht erkennbar war.
für: 1. sonst würde § 536a BGB unterlaufen 2. Vermieter beherrscht Risiko besser 3. Mieterschutz bei Garantiehafung 4. Wortlaut: - in § 536a BGB wird nicht zwischen Mangel- und Mangelfolgeschaden differenziert. - SEA besteht nach § 536a nicht statt der Minderung“, sondern unbeschadet der Rechte aus § 536.	für: 1. widerspricht der Systematik des BGB, das stets Verschulden verlangt 2. Mieter ist nicht schutzwürdiger als Käufer 3. kein Grund, warum Vermieter für anfängliche Mängel stärker haften soll als für nachträgliche.	
h.M. BGHZ 49, 350; 92, 177, 180; BGH NJW 1962, 908; NJW 1971, 424; NJW-RR 1991, 970; Peters, NJW 1978, 665, 670 f.; Brox-Elsing, JuS 1976, 3, 6	Vgl. BeckOK BGB/Ehlert BGB § 536a Rn. 16-19 m.w.N.	Vgl. BeckOK BGB/Ehlert BGB § 536a Rn. 16-19 m.w.N.

Überblick Leasing

I. Merkmale des Leasingvertrages

Beim Leasing sind regelmäßig **drei Personen** beteiligt:
Der **Hersteller/Lieferant** (H/L), der **Leasinggeber** (LG) und der **Leasingnehmer** (LN).



Es sind **zwei Vertragsverhältnisse** zu unterscheiden:

1. Der **LG** erwirbt die Leasingsache vom **Hersteller/Lieferanten**, mit dem er einen **Kaufvertrag** schließt.
2. Zwischen dem **LG** und dem **LN** kommt der eigentliche **Leasingvertrag** zustande. Darin verpflichtet sich der LG, dem LN die Sache zum Gebrauch zu überlassen; als Gegenleistung hat der LN ein ratenweise zu zahlendes Entgelt zu entrichten. Außerdem trägt er die Gefahr für die Beschädigung sowie den Verlust und hat für deren Instandhaltung zu sorgen. Einzelheiten werden meist durch AGB geregelt.

II. Arten

Mit Leasing bezeichnet man eine ganze Reihe von Vertragstypen, deren gemeinsames Merkmal die **entgeltliche Sachüberlassung** ist. Es handelt sich regelmäßig um Vertragsformen mit miet- und pachtrechtlichem Einschlag.

Die wichtigsten Erscheinungsformen des Leasings sind das **Operatingleasing** und das **Finanzierungsleasing**.

Daneben gibt es noch das Herstellerleasing, bei dem die Zwischenstufe entfällt und der Hersteller/Lieferant unmittelbar als Leasinggeber auftritt. Diese Form des Leasings dient der Sicherung des Absatzes des Produktes.

1. Operatingleasing:

a) Inhalt:

- Das Operatingleasing ist ein Vertrag, der entweder von vornherein nur eine **kurzfristige Gebrauchsüberlassung** vorsieht oder **zwar auf unbestimmte Zeit** geschlossen ist, dem LN **aber das Recht zur kurzfristigen Kündigung** einräumt.
- Der LN zahlt ein entsprechendes Entgelt für die zeitweilige Gebrauchsüberlassung; er kann sich wegen der Kurzfristigkeit des Vertrages oder der leichten Lösungsmöglichkeit jeweils die neusten Anlagen beschaffen.
- Der **LG trägt das Investitions- und Überalterungsrisiko**. Er übernimmt in der Regel die Wartung des Leasingobjekts.

b) Rechtsnatur:

Beim Operatingleasing steht also die zeitliche Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt im Vordergrund. Auf einen solchen Vertragstyp sind daher, soweit nichts anderes vereinbart worden ist, die **Vorschriften über Miete bzw. Pacht** anzuwenden.

2. Finanzierungsleasing:

a) Inhalt:

- Beim Finanzierungsleasing beschränkt sich der LG auf eine reine Finanzierungsfunktion.
- Der LG und der LN einigen sich darüber, dass **eine Sache auf Zeit gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen werden soll**. Das Entgelt entspricht dem Betrag, der sich aus dem Kaufpreis der Sache, abzüglich des Erlöses bei ihrer Verwertung nach Vertragsende, den Refinanzierungs- und sonstigen Betriebskosten sowie einer in der Regel großen Gewinnmarge des LG errechnet (Leasing ist teuer !!!).
- Der Vertrag läuft über eine längere Zeit und ist während einer „Grundlaufzeit“ unkündbar. Die Laufzeit bemisst sich in der Regel nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer einer Sache. Aus steuerlichen Gründen wird eine Grundmietzeit vereinbart, die zwischen 40 und 90 % der Nutzungsdauer beträgt.

- Nach den AGB's, die beim Finanzierungsleasing verwendet werden, ist der **LG von der Mängelhaftung und der Lastentragung freigestellt**; den LN trifft das Risiko der Verschlechterung und des Untergangs, ab Übergabe trägt er die volle Sach- und Preisgefahr (Abweichung vom Mietrecht). Damit trifft den LN das gleiche Risiko wie den Käufer bzw. Eigentümer einer Sache.
- Dem **LN werden aber die Gewährleistungsansprüche des LG gegen den H/L abgetreten**.
- Der **LN** muss im Gegenzug häufig die **Sache versichern** und die **Ansprüche gegen die Versicherung dem LG abtreten**.
- Kommt der LN mit der Zahlung der Leasingraten in **Verzug**, so werden im Regelfall die Rechtsfolgen abweichend von § 543 II Nr. 3 BGB geregelt. Grundsätzlich besteht aber ein außerordentliches Kündigungsrecht des LG nach §§ 500, 498 BGB.

b) Rechtsnatur

Danach trifft beim Finanzierungsleasing - im Unterschied zum Operatingleasing - den LN das Investitionsrisiko, während der LG, der die Nutzungsmöglichkeit des LN finanziert, das Kreditrisiko trägt. Weil der LN den Substanzwert des Leasingobjekts in Raten zahlt, kommt das Finanzierungsleasing einem Abzahlungskauf nahe. Rechtlich scheidet aber ein Kauf der überlassenen Sache aus, da der LG dem LN kein Eigentum an der Sache verschaffen soll. Vielmehr steht auch hier die für einen Mietvertrag typische Pflicht zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung im Vordergrund. Deshalb entspricht das Finanzierungsleasing am ehesten der **Miete**; es **enthält aber auch Elemente anderer Vertragstypen (Kauf)**³.

III. Leistungsstörungen

1. Unmöglichkeit und Verzug

a) Rechte des LN

- Bei **Unmöglichkeit**, wenn feststeht, dass der LG endgültig nicht mehr liefern kann, bestimmen sich die Rechte des LN analog den allgemeinen Vorschriften.
- Bei **Lieferungsverzug** des LG richten sich die Rechte des LN analog den allgemeinen Vorschriften⁴.

b) Rechte des LG

Der LG hat bei Zahlungsverzug des LN ein Kündigungsrecht analog § 543 II Nr. 3 BGB und kann Schadensersatz verlangen⁵.

2. Gewährleistung

- Ist im Vertrag **keine Abrede** getroffen worden, so gelten die **§§ 536 ff BGB** entsprechend. In der Regel sind die Vorschriften jedoch abbedungen durch AGB. Dies ist dann wirksam (Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB), wenn der LN dadurch nicht rechtlos gestellt wird, sondern Sachmängelansprüche nach kaufrechtlichem Vorbild unmittelbar gegenüber dem Lieferanten geltend machen kann. Dies geschieht durch Abtretung der Rechte des LG an den LN.
- Im Fall der **Abtretung** der Gewährleistungsrechte des LG gegenüber dem Hersteller an den LN gilt:
 - Der LN kann die Gewährleistungsrechte des LG gegen den Händler geltend machen
 - Mit Rücktritt vom Kaufvertrag zwischen LG und Händler entfällt zugleich „rückwirkend“ die Geschäftsgrundlage für den Leasingvertrag zwischen LG und LN. Der LN wird im Fall des Rücktritts von der Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten befreit. Im Fall der Minderung wird seine Zahlungspflicht von Anfang an im Ausmaße der Minderung herabgesetzt.

IV. Abgrenzung zum Factoring (vgl. Blatt 25/26: Factoring)

³ vgl. BGH, NJW 1990, 113 m.w.N.

⁴Emmerich, JuS 1990, 5

⁵Emmerich, JuS 1990, 6

5. Fall:
Das Unterwasserpiano

E ist Eigentümer eines neu errichteten Wohnhauses. Dieses vermietet er dem Pianisten P, der einigen Schülern in der Wohnung Klavierunterricht erteilt.

Nach einem Jahr stellt sich bei einem Wasserrohbruch heraus, dass die Wasserrohre beim Bau des Hauses nicht vorschriftsmäßig verlegt worden waren. An der fehlerhaften Verlegung der Wasserrohre trifft E kein Verschulden; auch hatte er keine Kenntnis von der Mangelhaftigkeit, da diese von außen für einen Laien nicht erkennbar war.

Das Piano ist bei dem Wasserrohbruch, von dem auch die Wohnung des P betroffen war, völlig zerstört (Wert 20.000,00 €) worden. Zudem entsteht P durch den Verdienstaufall der Klavierstunden ein Schaden von 2.000,00 €.

P war während der Dauer der Renovierungsarbeiten gezwungen, für einen Monat die Wohnung zu verlassen und ein Hotel aufzusuchen

Kann P von E

- die Hotelkosten,
- die Kosten für die Zerstörung des Pianos
- und den Verdienstaufall

ersetzt verlangen?

Übersicht Fall 5**Anspruch des P gegen E auf Schadensersatz aus § 536a I BGB**

- I. Mietvertrag
- II. Mangel
- III. Verschulden
- IV. Kein Ausschluss
- V. keine Verjährung
- VI. Rechtsfolge
 1. Theorie des begrenzten Schadensersatzanspruchs
 2. Theorie des umfassenden Schadensersatzanspruchs
 3. Erkennbarkeitstheorie
 4. Stellungnahme

Lösungsvorschlag: Das Unterwasserpiano

Probleme: Leistungsstörungen im Mietvertrag; Schadensersatzpflicht der Vermieter; Garantiehaftung des Vermieters; Verhältnis des § 536a I 1 Alt. BGB zu § 311a BGB; Umfang des Schadensersatzes im Mietvertragsrecht

Blätter:

Mietvertrag und Leistungsstörungen	55
Schadensersatzpflicht des Vermieters nach § 536a BGB	56
§ 536a BGB und Mangelfolgeschaden bei Mängeln, die beim Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren	57
Leasing	59/60

A. Anspruch des P gegen E auf Schadensersatz aus § 536a I BGB

(vgl. **Mietvertrag und Leistungsstörungen (Blatt 55)**
Schadensersatzpflicht des Vermieters nach § 536a BGB (Blatt 56))

P könnte gegen E einen Anspruch auf Schadensersatz für die Hotelkosten, den Verdienstausschlag und die Kosten für das Klavier nach § 536a I BGB haben. Voraussetzungen:

I. Mietvertrag

Das setzt einen wirksamen Mietvertrag nach § 535 BGB voraus.

Bei Kauf, Tausch und Schenkung geht es um die Veräußerung eines Gegenstandes. Bei Miete § 535 ff BGB, Pacht § 581 ff BGB und Leihe § 598 ff BGB handelt es sich um Gebrauchsüberlassungsverträge. Das Darlehen nach § 488 ff. BGB (Geld Darlehen) und 607 ff BGB (Sachdarlehen) ist ein Gebrauchsüberlassungsvertrag besonderer Art. Gegenstand können hier nur Geld oder andere vertretbare Sachen sein

Beachte: Das BGB unterscheidet verschiedene **Arten von Miete**, für die das allgemeine Mietrecht gemeinsam, sowie Besonderheiten hinsichtlich einzelner Mietarten gelten. Man unterscheidet:

⇒ *Allgemeine Vorschriften, § 536 - § 548 BGB*

⇒ **Wohnraummiete**, §§ 549 ff BGB

⇒ *Mietverhältnisse über andere Sachen, §§ 578-580a BGB*

Die Begründung eines Mietverhältnisses setzt einen Vertragsschluss der Parteien voraus. Diese müssen sich über den

- Mietgegenstand und

- das Entgelt

einig sein (essentialia negotii).

E und P haben sich mangels entgegenstehender Anhaltspunkte im Sachverhalt sowohl über den Wohnraum als Mietgegenstand als auch über die Höhe des Mietzinses geeinigt.

Der Mietvertrag über Wohnräume bedarf der Schriftform nach §§ 550, 126 BGB, wenn er für länger als ein Jahr geschlossen wird.

Beachte: Dieses Schriftformerfordernis gilt über § 578 BGB auch für Grundstücksrente und Vermietung sonstiger Räume.

Das Formerfordernis hat keine Warnfunktion. Vielmehr soll die Schriftform einen Dritten, der vom Vermieter das Grundstück erwirbt und damit nach § 566 BGB anstelle des Vermieters in den Mietvertrag eintritt, die Unterrichtung über den Inhalt langfristig abgeschlossener Mietverträge erleichtern.

tern. Darüber hinaus dient die Schriftform aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.¹⁹

Hier liegt kein befristeter Mietvertrag vor, so dass auch § 550 BGB nicht gilt. Der Vertrag wurde daher auch formwirksam geschlossen.

Bei Verstoß gegen die Formvorschrift tritt keine Nichtigkeit ein, sondern der Mietvertrag gilt gemäß § 550 S. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

II. Mangel

Ferner müsste ein Mangel im Sinne des § 536 I, II BGB vorliegen, der bei Abschluss des Vertrages vorhanden war.

Ein Sachmangel im Sinne des § 536 I BGB ist ein Fehler, welcher der Mietsache in ihrer Substanz anhaftet. Es muss nicht schon nach außen hervorgetreten sein, wenn nur seine Ursachen schon vorhanden sind.²⁰ Der Fehler kann auch in einem tatsächlichen bzw. rechtlichen Verhältnis bestehen, das nach den allgemeinen Verkehrsanschauungen für einen Mieter die Sache und deren Gebrauchswert unmittelbar beeinträchtigt. Stets muss die Tauglichkeit zu dem von den Vertragsparteien konkret vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufgehoben oder gemindert sein (subjektiver Fehlerbegriff).

Damit ist ein vorschriftswidrig verlegtes Wasserrohr ein anfänglicher Sachmangel im Sinne des § 536 I BGB.

Exkurs: Rechtsmangel § 536 III BGB

Der Sachmangel ist vom Rechtsmangel nach § 536 III BGB abzugrenzen.

Dieser liegt vor, wenn durch das Recht eines Dritten dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil entzogen wird.

Problematisch ist, ob der unrechtmäßige Besitz als Recht eines Dritten angesehen werden kann.

1. Teilweise²¹ wird als Recht eines Dritten nur der rechtmäßige Besitz verstanden. Bei unrechtmäßigem Besitz greife § 311a II BGB (anfängliche Unmöglichkeit) ein.
2. Nach a.A.²² fällt auch der unrechtmäßige Besitz unter § 536 III BGB.

3. **Stellungnahme**

Für die letzte Ansicht spricht die Tatsache, dass es für den Mieter keinen Unterschied macht, ob der neue Mieter rechtmäßig oder unrechtmäßig besitzt. In beiden Fällen kann er die Sache nicht gebrauchen.

III. Vertretenmüssen

Während der Vermieter für Mängel, die nach Vertragsschluss auftreten dem Vermieter auf Schadensersatz nur dann haftet, wenn ihn ein Vertretenmüssen trifft, § 536a I 2. Fall BGB, handelt es sich bei Mängeln, die bei Abschluss des Vertrages bereits vorhanden waren um eine **verschuldensunabhängige Garantiehaftung**. Dass E nicht schuldhaft handelte, ist daher irrelevant.

Ebenso wenig kommt es auf Verzug an, vgl. § 536a I 3. Alt. BGB.

IV. Kein Ausschluss

Für einen Ausschluss der Haftung gemäß §§ 536b, 536d BGB ist nichts ersichtlich.

V. Verjährung liegt nicht vor (Es gilt die regelmäßige Verjährungsfrist).

VI. Rechtsfolge

¹⁹ BGH NJW 2008, 2178

²⁰ Palandt-Putzo, § 537 Anm. 2 a)

²¹ Ermann-Schopp, § 541 Rn. 2

²² Soergel-Kummer §§ 535, 536 Rn. 273

Nach allgemeiner Meinung ist jedenfalls der eigentliche Nichterfüllungsschaden, der Mangelschaden, zu ersetzen. Das ist der Nachteil, der darin besteht, dass der Mieter die Leistung nur mangelhaft erhält. Insbesondere fallen darunter der Minderwert, die Mangelbeseitigungskosten, Vertragskosten und entgangener Gewinn (§ 252 BGB). Damit sind die Kosten für die einstweilige Unterbringung in einem Hotel und der Verdienstausschlag zu ersetzen.

Problematisch ist, ob auch die Kosten für das Klavier von § 536a I BGB erfasst werden. Hierbei handelt es sich nämlich um einen Mangelfolgeschaden.

Unter Mangelfolgeschaden im Mietrecht versteht man alle Nachteile des Mieters, die durch den Sachmangel verursacht sind und über das reine Erfüllungsinteresse hinausgehen²³.

[z.B. Schäden an anderen Sachen, Schäden am Körper und andere nutzlose Aufwendungen.]

(vgl. Blatt 57: § 536a BGB und Mangelfolgeschaden bei Mängeln, die beim Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren)

1. Theorie des begrenzten Schadensersatzanspruchs

Teilweise²⁴ wird der Schadensersatz aus § 536a BGB auf das unmittelbare Erfüllungsinteresse beschränkt und die **Mangelfolgeschäden über § 280 I BGB** abgedeckt. Eine Ausdehnung der Garantieverantwortung auf Mangelfolgeschäden stelle eine unbillige Ausnahme vom Grundsatz der Verschuldenshaftung dar. Nach § 280 I 2 BGB hingegen wird die Verantwortlichkeit zwar auch vermutet, der Vermieter kann sich aber durch Antritt des Gegenbeweises entlasten.

Da E ohne Verschulden handelte, würde hiernach ein Anspruch auf Zahlung der Kosten für das Klavier ausscheiden.

2. Theorie des umfassenden Schadensersatzanspruchs

Nach h.M.²⁵ umfasst die Haftung nach **§ 536a BGB auch Mangelfolgeschäden**. Der Mieter solle sich auf die Tauglichkeit der Mietsache verlassen können und darauf vertrauen dürfen, dass er durch Mängel keine Schäden an seinen sonstigen Gütern erleide. Wollte der Vermieter dieses Risiko nicht tragen, so müsse er eine abweichende Vereinbarung treffen.

Nach dieser Ansicht kommt ein Schadensersatzanspruch bezüglich des Klaviers nach § 536a BGB in Betracht.

3. Erkennbarkeitstheorie

Nach einer vermittelnden Ansicht greift § 536a I 1. Fall BGB nicht bei Folgeschäden solcher Mängel ein, die auch bei Anwendung äußerster überdurchschnittlicher Sorgfalt für den Vermieter nicht erkennbar waren.²⁶

Ob der Wasserrohrschaden für E bei äußerster Sorgfalt erkennbar war, lässt der Sachverhalt offen.

²³ Palandt-Putzo, § 538 Rn 14

²⁴ Enneccerus/Lehmann, § 128 III 2 (S. 518); MüKomm/Voelskow, § 538 Rn. 6 ff. m.w.N.

²⁵ BGHZ 49, 350; 92, 180; BGH NJW 1962, 908; NJW 1971, 424; NJW-RR 1991, 970; Palandt/Putzo, § 538 Rn. 14; Peters, NJW 1978, 665, 670; Brox, BesSchR, Rn. 170; Brox-Elsing, JuS 1976, 3, 6

²⁶ Fikentscher, Rn. 788; Diederichsen, AcP 165, 168; Larenz II § 48 III 3 (S. 235 ff)

4. Stellungnahme

Für die h.M. spricht, dass die Schadensersatzpflicht des § 536a BGB neben die Minderung tritt, denn der Mieter kann „unbeschadet der Rechte aus § 536“ Schadensersatz verlangen. Würde § 536a BGB aber nur den Mangelschaden erfassen, so wäre die Norm weitgehend überflüssig, da Mangelschäden weitgehend bereits durch die Minderung kompensiert werden, weil insoweit das Äquivalenzinteresse betroffen ist.

Für die h.M. spricht ferner, dass der Vermieter das Risiko besser beherrscht und bei einer Garantiehaftung dem Mieterschutz umfassend Rechnung getragen wird.

Folglich ist auch der Schaden, der am Klavier entstanden ist, zu ersetzen.

[Merke: Im Mietrecht erlangt die Frage, ob ein Anspruch aus § 280 I BGB oder aus § 536a BGB besteht, praktische Bedeutung dafür, ob Verschulden nötig ist (so bei § 280 I BGB) oder ob eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung eingreift (so bei anfänglichem Mangel im Sinne des § 536a I 1. Alt. BGB)]

B. Ergebnis

P kann von E Schadensersatz nach § 536a I BGB in vollem Umfange fordern.

[Exkurs: Leasing

vgl. Blatt 59/60: Leasing]

Kontrollfragen zu Fall 5:

1. Welche Haupt- und Nebenpflichten hat der Vermieter bzw. der Mieter?
2. Welche Rechte hat der Vermieter bzw. Mieter?
3. Nennen Sie die Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Schadensersatzpflicht des Vermieters nach § 536a BGB!
4. Wann verjährt ein Anspruch nach § 536a BGB?
5. Welche drei Fälle des § 536a BGB sind zu unterscheiden?
6. Kann der Mieter daneben auch mindern?
7. Welche Arten von Mietverträgen kennen Sie?
8. Was ist der Unterschied zwischen Mietvertrag und Kauf, Tausch und Schenkung?
9. Was sind die essentialia negotii des Mietvertrages?
10. Bedarf es beim Mietvertrag einer Schriftform?
11. Was ist Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses eines Mietvertrages über Wohnraum?
12. Welche Rechtsfolge wird an den Verstoß gegen diese Formvorschrift geknüpft?
13. Wie sieht das Konkurrenzverhältnis von § 536a I 1. Var. BGB und § 311a BGB aus?
14. Was ist ein Sachmangel nach § 536 I, II BGB?
15. Was ist ein Rechtsmangel nach § 536 III BGB?
16. Ist der unrechtmäßige Besitz eines Dritten ein Rechtsmangel?
19. Was versteht man unter dem Mangel- und was unter dem Mangelfolgeschaden?
20. Wird der Mangelfolgeschaden über § 536a BGB erfasst?
21. Welche Personen sind beim Leasing zu unterscheiden?
22. Wie heißt das Vertragsverhältnis zwischen Leasinggeber und Hersteller/Lieferant?
23. Wie heißt das Vertragsverhältnis zwischen Leasinggeber und Leasingnehmer?
24. Welche Arten des Leasings sind zu unterscheiden?
25. Was versteht man unter dem Operatingleasing?
26. Welche Rechtsnatur hat das Operatingleasing?
27. Was versteht man unter dem Finanzierungsleasing?
28. Welche Rechtsnatur hat das Finanzierungsleasing?
29. Welche Rechte hat der Leasingnehmer bei Unmöglichkeit?
30. Welche Rechte hat der Leasingnehmer bei Verzug?
31. Welche Rechte hat der Leasinggeber bei Zahlungsverzug?
32. Was wissen Sie über die Sachmängelhaftung im Leasingvertrag?