

Klausur im Grundkurs BGB III

stud. iur. Bo Hoffmann, 15 Punkte

Die Klausur ist in der Veranstaltung Grundkurs BGB III im Sommersemester 2020 an der Juristischen Fakultät der Leibniz Universität Hannover gestellt worden. Herzlicher Dank gebührt Prof. Dr. Jan Lüttringhaus, der sich mit der Veröffentlichung des Sachverhalts einverstanden erklärt hat.

Emil (E) ist ehemaliger Fußballprofi von Hannover 96. Während seiner Karriere hat E deutlich über seine Verhältnisse gelebt und verkauft nun Bratwürstchen und Pommes. Dazu hat er mit schriftlichem Mietvertrag von der Hannover 96 GmbH & Co. KG ab dem 01. Juni 2019 eine kleine Bratwurstbude vor dem Niedersachsenstadion für insgesamt 3 Jahre angemietet. Die Miete beträgt EUR 5.000,00 und ist monatlich zu zahlen. E hat seine Bude grundsätzlich jeden Tag geöffnet, wobei er an Spieltagen wegen des hohen Zuschauerandranges stets die höchsten Umsatzzahlen erzielt. Ab dem 1. Februar des Jahres 2020 kommt es wegen der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus zur Unterbrechung der laufenden Saison. Erst ab dem 1. Mai 2020 wird die Saison – ohne Zuschauer – fortgesetzt. Dies wird wohl auch mindestens noch in der nachfolgenden Saison der Fall sein.

Die Anmietung der Würstchenbude ergibt für E damit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten fortan wenig Sinn, da er wegen der ausbleibenden Zuschauerzahlen kaum noch Würstchen verkaufen kann.

In der Folge beeinträchtigen die laufenden Mietzahlungen das Vermögen des E ganz erheblich und gefährden seine Existenz. Er möchte sich daher schnellstmöglich vom Vertrag lösen. Am 1. Juni 2020 teilt E der Hannover 96 GmbH & Co. KG schriftlich mit, dass ein Festhalten am Vertrag für ihn unzumutbar sei und er deshalb „aus dem Vertrag aussteigen“ wolle. Die Hannover 96 GmbH & Co. KG verweist den E insoweit auf die vertraglich vereinbarte Mietdauer und fordert die Zahlung der Miete.

Mittlerweile ist E in erhebliche Geldnöte geraten. Als die begeisterte Anhängerin von Hannover 96 Petra (P) erfährt, dass E im Besitz einer mit dem Namen des E gravierten Medaille aus dem Pokalfinale von 1992 ist, fragt sie E, ob er ihr die Medaille verkaufen würde. Die Medaille hat als Einzelstück in Sammlerkreisen einen Verkehrswert von EUR 6.000,00. E ist bereit, die Medaille schon für EUR 5.000,00 der P zu überlassen. P stimmt begeistert zu und vereinbart mit E, dass er ihr die Medaille gegen Zahlung von EUR 5.000,00 am nächsten Tag um Punkt 15:00 Uhr vor der Wohnung der P übergeben soll.

Als E zum vereinbarten Termin bei P eintrifft, ist P allerdings nicht vor Ort. E klingelt und wartet 30 Minuten vergebens vor der Wohnungstür der P. Als E sich zur Heimkehr entschließt, trifft er im Hauseingang den Hausmeister Hermann (H), der bei der Vermieterin der P, der Wohnungsbaugenossenschaft W, angestellt ist. Da E es nun eilig hat und nicht weiter mit der Medaille herumlaufen möchte, drückt er sie dem völlig verdutzten H in die Hand und bittet ihn, die Medaille der P zu übergeben. Er komme später wieder, um das Geld abzuholen. H reagiert hierauf mit keinem Wort, denn er erkennt als glühender Anhänger von Eintracht Braunschweig sofort, dass es sich bei der Medaille um ein Original aus dem Pokalfinale von 1992 handelt. Da H sowohl P als auch Hannover 96 überhaupt nicht leiden kann, wirft er die Medaille nach dem Verschwinden des E sofort in den Mülleimer. Als H am nächsten Tag von der Polizei nach dem Verbleib der Medaille vernommen wird, wurde der Müll bereits abgeholt und der Verbleib der Medaille kann nicht mehr aufgeklärt werden.

Frage 1:

Hat die Hannover 96 GmbH & Co. KG gegen E einen Anspruch auf Zahlung der monatlichen Miete ab dem 01. Juni 2020?

Frage 2:**Wie ist die Rechtslage im Verhältnis von E und P?****Bearbeitungshinweis:**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Übergabe der Medaille an H keine Erfüllung i.S.d. § 362 BGB eingetreten ist.

GUTACHTERLICHE LÖSUNG**Frage 1:****A. Anspruch der Hannover 96 GmbH & Co. KG gegen E auf Zahlung der monatlichen Miete ab dem 01. Juni 2020 aus § 535 Abs. 2 BGB**

Die Hannover 96 GmbH & Co. KG könnte aus § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Zahlung des Mietpreises ab dem 01. Juni 2020 gegen E haben.

I. Anspruch entstanden

Dieser Anspruch müsste zunächst entstanden sein. Dafür müssten sich E und die Hannover 96 GmbH & Co. KG wirksam über einen Mietvertrag geeinigt haben. Ein solcher setzt eine Einigung in Form zwei sich entsprechender Willenserklärungen voraus. Laut Sachverhaltsangaben liegt eine solche Einigung vor. Folglich liegt ein wirksamer Mietvertrag i.S.d. §§ 535 ff. vor und der Anspruch ist entstanden.

II. Anspruch untergegangen

Der Anspruch könnte jedoch untergegangen sein.

1. Außerordentliche fristlose Kündigung, § 543 Abs. 2 Nr. 1

Der Anspruch auf Zahlung des Mietpreises könnte untergegangen sein, sofern E den Mietvertrag wirksam gekündigt hat. Aufgrund dessen, dass es sich um einen befristeten Mietvertrag i.S.d. § 542 Abs. 2 Nr. 1 handelt, kommt lediglich das Recht zur außerordentlichen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 in Betracht.

a) Kündigungserklärung, § 568 Abs. 1

Zunächst müsste der E der Hannover 96 GmbH & Co. KG die Kündigung wirksam erklärt haben. Eine solche Erklärung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung und muss gem. § 568 Abs. 1 schriftlich erfolgen. Vorliegend hat der E ein Schreiben an die Hannover 96 GmbH & Co. KG geschickt, in welchem er darlegt, dass „er aus dem Vertrag aussteigen wolle“. Eine Kündigungserklärung bedarf nicht ausdrücklich dem Wort „Kündigung“, sofern sich dies konkludent durch Auslegung der Willenserklärung

gem. § 133 ergibt, was vorliegend der Fall ist. Auch ist die Willenserklärung der Hannover 96 GmbH & Co. KG schriftlich zugegangen. Folglich handelt es sich um eine taugliche Kündigungserklärung.

b) Außerordentlicher Grund i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 1

Weiter müsste auch ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung vorliegen. In Betracht kommt vorliegend die teilweise Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauches der Mietsache gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1. Vorliegend entzieht nicht der Vermieter der Mietsache den vertragsgemäßen Gebrauch, sondern er folgt lediglich einer behördlichen Anordnung, dessen Durchsetzung er sich nicht widersetzen darf. Allerdings könnte auch eine solche öffentlich-rechtliche Beschränkung einen solchen wichtigen Grund darstellen, sofern sie auf einem der Mietsache anhängigen Sachmangel fußt. Das Risiko der Stadionschließung und dem damit verknüpften verringertem Kundenbetrieb knüpft an die Ausübung des Gewerbebetriebes des Mieters an und ist somit nicht der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen, sondern der des Mieters. Folglich liegt kein wichtiger Grund vor.

2. Befreiung von der Gegenleistung gem. § 326 Abs. 1 S. 1**a) Synallagmatischer Vertrag**

Zunächst müsste ein synallagmatischer, also gegenseitiger Vertrag vorliegen. Vorliegend schuldet der E der Hannover 96 GmbH & Co. KG die Zahlung des Mietpreises. Die Hannover 96 GmbH & Co. KG schuldet wiederum dem E die Nutzung und den Gebrauch der Mietsache. Folglich liegt ein synallagmatischer Vertrag vor.

b) Schuldner von der gegenseitigen Leistungspflicht gem. § 275 Abs. 1-3 befreit

Weiter müsste der Schuldner, also die Hannover 96 GmbH & Co. KG, von der Leistungspflicht aufgrund von Unmöglichkeit frei geworden sein. Vorliegend entfällt vorübergehend der Spielbetrieb bei Hannover 96 und muss dann, wenn er wieder beginnt, ohne Publikum fortgesetzt werden. Nehme man also an, dass die Versorgung mit Fans und somit potenzieller Kundschaft zu den Leistungspflichtigen

der Hannover 96 GmbH & Co. KG gehört, so wäre diese unmöglich geworden. Fraglich ist jedoch, ob die Versorgung mit potenzieller Kundschaft zu den Leistungspflichten der Hannover 96 GmbH & Co. KG gehört. Gegen eine solche Annahme spricht, dass sie den Schuldner sehr stark und ungleichmäßig beanspruchen würde. So gäbe es eine Vielzahl von Faktoren, die zu einem ganzen oder teilweisen Ausbleiben der potenziellen Kundschaft beitragen könnten, was zu einer erheblichen Belastung des Schuldners führen würde. Bei dem Ausbleiben der potenziellen Kundschaft handelt es sich weiter auch lediglich um das Verwendungsrisiko, welches grundsätzlich der Gläubiger trägt. Daraus ergibt sich, dass sich die Hannover 96 GmbH & Co. KG lediglich zur Bereitstellung der Bratwurstbude verpflichtet hat und nicht für die Versorgung mit Kundschaft. Wäre die Hannover 96 GmbH & Co. KG dieser Pflicht auch nachgekommen, hätte der E wie gewohnt an den Tagen Essen verkaufen können, nur mit weniger Kundschaft. Folglich ist die Hannover 96 GmbH & Co. KG nicht von ihrer Leistungspflicht gem. § 275 Abs. 1 befreit worden und der E kann sich somit nicht auf den § 326 Abs. 1 S. 1 berufen.

3. Störung beziehungsweise Wegfall der Geschäftsgrundlage, §§ 313 Abs. 1, Abs. 3, 346

Der Zahlungsanspruch der Hannover 96 GmbH & Co. KG gegen den E könnte jedoch aufgrund des von E erklärten Rücktritts gem. der §§ 313 Abs. 1, Abs. 3, 346 wegen Störung beziehungsweise Wegfall der Geschäftsgrundlage erloschen sein.

a) Rücktrittserklärung, § 349

Zunächst müsste der E seinen Rücktritt gem. § 349 gegenüber seinem Vertragspartner erklärt haben. Eine Rücktrittserklärung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Vorliegend hat der E ein Schreiben an die Hannover 96 GmbH & Co. KG geschickt, in welchem er darlegt, dass „er aus dem Vertrag aussteigen wolle“. Eine Rücktrittserklärung bedarf nicht ausdrücklich dem Wort des Rücktritts, sofern sich dies konkludent durch Auslegung der Willenserklärung gem. § 133 ergibt, was vorliegend der Fall ist. Auch ist die Willenserklärung der Hannover 96 GmbH & Co. KG zugegangen. Folglich handelt es sich um eine taugliche Rücktrittserklärung.

b) Rücktrittsgrund

Als Rücktrittsgrund kommt die Störung beziehungsweise der Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht.

aa) Umstand als Geschäftsgrundlage

Vorliegend müsste sich ein Umstand, welcher für mindestens eine der Parteien die Geschäftsgrundlage darstellt, verändert haben. Ein Umstand ist dann Geschäftsgrundlage, wenn er von mindestens einer Partei erkennbar vorausgesetzt wurde und der Geschäftswille auf diesen Umstand beruht, ohne dass dieser Umstand Vertragsinhalt geworden ist. Vorliegend ist davon auszugehen, dass E dem Mietvertrag den Umstand zugrunde gelegt hat, dass Fans zu den Spielen kommen dürfen und dadurch potenzielle Kundschaft angelockt wird. Somit sind die Fußballspiele zur objektiven Grundlage des Vertrags geworden.

bb) Nachträgliche Änderung (reales Element)

Weiter müsste sich dieser Umstand nachträglich geändert haben. Vorliegend dürfen aufgrund des Coronavirus keine Fans mehr ins Stadion. Folglich hat sich die Geschäftsgrundlage geändert.

cc) Schwerwiegend (hypothetisches Element)

Die Veränderung müsste auch schwerwiegend gewesen sein. Die Veränderung ist schwerwiegend, wenn die Parteien den Vertrag in Kenntnis der Umstände nicht oder nicht so geschlossen hätten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass der E kein Interesse an dem Stand gehabt hätte, wenn er gewusst hätte, dass keine Besucher zu den Spielen kommen dürfen. Auch ist davon auszugehen, dass die Hannover 96 GmbH & Co. KG vermutlich einen deutlich niedrigeren Mietpreis verlangen würde, wenn sie den Stand erst zur Zeit des Coronavirus vermietet hätten. Folglich ist die Veränderung auch schwerwiegend.

dd) Risikoverteilung/Unzumutbarkeit (normatives Element)

Weiter müsste mindestens einem Vertragsteil das Festhalten am Vertrag unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles sowie der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sein. Von einer solchen muss ausgegangen werden, wenn ein Festhalten zu einem unbilligen Ergebnis führen würde. Generell trägt der Mieter der Sache das Verwendungsrisiko. Dieser Grundsatz muss allerdings durch den § 313 Abs. 1 eingeschränkt werden, denn ein Festhalten würde vorliegend den E unbillig benachteiligen. Der Hannover 96 GmbH & Co. KG muss nämlich eindeutig klar gewesen sein, dass die Lage des Standes nur interessant für einen Mieter ist, wenn auch Spiele stattfinden, da sich sonst nicht genug Einnahmen an dem Standpunkt

generiert werden können, damit das Geschäft lukrativ bleibt. Folglich wäre das Festhalten am Vertrag für den E unzumutbar.

III. Rechtsfolge

Vorliegend ist fraglich, inwiefern eine Anpassung des Mietpreises für die Coronazeit möglich ist. Eine Vertragsanpassung gem. § 313 Abs. 1 hat gegenüber der Kündigung gem. § 313 Abs. 3 generell Vorrang. Sofern die Hannover 96 GmbH & Co. KG und der E also nicht gewillt sind, einen für E zumutbaren Vertrag zu verhandeln, wäre die Kündigung des E wirksam und die Hannover 96 GmbH & Co. KG hätte keinen Anspruch auf Zahlung des Mietpreises aus § 535 Abs. 2.

Frage 2:

A. Anspruch der P auf Übergabe und Übereignung der Medaille des E aus § 433 Abs. 1 S. 1

P könnte einen Anspruch auf Übergabe und Übereignung der Medaille gegen den E aus einem Kaufvertrag haben.

I. Anspruch entstanden

Dieser Anspruch müsste zunächst entsandten sein. Dies setzt eine Einigung bezüglich des Kaufvertrags, bestehend aus zwei sich entsprechenden Willenserklärungen, voraus. Vorliegend haben sich E und P über den Verkauf der Medaille zu einem Preis von EUR 5.000,00 geeinigt. Folglich ist der Anspruch entstanden.

II. Anspruch untergegangen

Dieser Anspruch könnte jedoch untergegangen sein.

1. Erfüllung

Laut Bearbeitervermerk ist nicht davon auszugehen, dass die Übergabe an den Hausmeister eine Erfüllung i.S.d. § 362 darstellt.

2. Unmöglichkeit gem. § 275 Abs. 1 Alt. 1

Die Pflicht zu Leistung wäre ausgeschlossen, wenn die Leistung für den Schuldner oder jedermann unmöglich geworden wäre. Vorliegend hat der Hausmeister H die Medaille, nachdem E ihm diese gegeben hat, in den Müll entsorgt. Dieser wurde daraufhin abgeholt, sodass der Verbleib der Medaille nicht mehr zu bestimmen ist. Folglich ist die Leistung in jedem Fall für den E unmöglich geworden, sofern sie verschrottet wird, würde die Leistung auch für jedermann unmöglich werden. Folglich trat Unmöglichkeit gem. § 275 Abs. 1 Alt. 1 ein, wodurch der E die

Leistung nicht mehr zu bewirken braucht.

III. Ergebnis

Folglich hat die P keinen Anspruch auf Übergabe und Übereignung der Medaille, da dies unmöglich geworden ist.

B. Anspruch der P auf Schadensersatz gegen E aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 283

P könnte einen Anspruch auf Schadensersatz gegen E aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 283 haben.

I. Tatbestandsvoraussetzungen

1. Schuldverhältnis, § 280 Abs. 1 S. 1

Zunächst müsste zwischen E und P ein Schuldverhältnis bestehen. Vorliegend haben sich E und P einen Kaufvertrag geschlossen. Dieser stellt ein Schuldverhältnis dar.

2. Pflichtverletzung, §§ 280 Abs. 1 S. 1, 283

E müsste vorliegend eine vertragliche Pflicht der P verletzt haben. In Betracht kommt vorliegend die Verletzung der Hauptleistungspflicht des E. Teilweise ist umstritten, worin genau die Pflichtverletzung bei der nachträglichen Unmöglichkeit liegt. Eine Ansicht stellt auf die Nichtleistung ab. Eine andere verlangt, dass der Schuldner die Unmöglichkeit selbst herbeigeführt haben muss. Gegen die zweite Ansicht spricht, dass dadurch die Beweislastumkehr des § 280 Abs. 1 S. 2 zu stark entwertet wird. Deswegen ist der ersten Ansicht zu folgen, wonach bereits die Nichtleistung eine Pflichtverletzung darstellt. Folglich stellt also die Nichtleistung des E eine Pflichtverletzung dar.

3. Keine Exkulpation, § 280 Abs. 1 S. 2

E dürfte sich auch nicht von der Beweislastumkehr des § 280 Abs. 1 S. 2 exkulpieren können. Gem. § 276 muss der Schuldner grundsätzlich für Fahrlässigkeit und Vorsatz haften.

a) H als Erfüllungsgehilfe des E gem. § 278 S. 1 Alt. 2

Bei dem H könnte es sich um einen Erfüllungsgehilfen des E handeln. Ein Erfüllungsgehilfe ist eine Person, die vom Schuldner ausgewählt wird, die Leistung für ihn zu erbringen beziehungsweise ihm dabei zu helfen. E bedient sich vorliegend dem H zur Übergabe nach § 433 Abs. 1 S. 1 und § 929 S. 1 um so seiner Übergabe- und Übereignungspflicht aus dem Kaufvertrag nachzukommen, dass sich H und E eventuell nur in einem Gefälligkeitsverhältnis befinden und H auch nicht weisungsgebunden ist, ist für

das Vorliegen eines Erfüllungsgehilfen nicht von Bedeutung. Folglich hat der E den H als Erfüllungsgehilfen mit einbezogen.

b) Innerer Zusammenhang mit der Erfüllung

Das Fehlverhalten muss zusätzlich noch im inneren Zusammenhang mit der Erfüllung stehen und darf nicht lediglich „bei Gelegenheit“ passiert sein. Vorliegend hält sich der Erfüllungsgehilfe nicht an die Weisungen. Dies stellt allerdings keinen Ausschluss dar, da der Zweck des § 278 S. 1 Alt. 2 ist, denjenigen für den Erfüllungsgehilfen haften zu lassen, der diesen einbezogen hat. Somit haftet der E für seinen Erfüllungsgehilfen H, auch wenn sich dieser nicht an die Absprache hielt und vorsätzlich handelte.

c) Haftungsbeschränkung: Annahmeverzug § 300 Abs. 1

Allerdings könnte ein milderer Verschuldensmaßstab für den Schuldner greifen. Dafür müssten die Voraussetzungen des § 300 Abs. 1 vorliegen. Der Gläubiger müsste sich also im Annahmeverzug befunden haben. E hat der P die Leistung gem. §§ 293 ff. vergeblich am vereinbarten Ort zur vereinbarten Zeit angeboten. Der Annahmeverzug wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der H die Medaille annimmt, da dieser ein Erfüllungsgehilfe des E ist und nicht zur Annahme an der Stelle der P berechtigt ist. Folglich liegt Annahmeverzug vor. Somit haftet E nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Der Erfüllungsgehilfe des E handelte jedoch mit Vorsatz. Folglich haftet E für seinen Erfüllungsgehilfen und kann sich nicht exkulpieren.

4. Schaden, §§ 249 ff

Weiter müsste der P auch ein Schaden i.S.d. §§ 249 ff. entstanden sein. Vorliegend hätte sie eine Medaille mit einem Marktwert von EUR 6.000,00 für lediglich EUR 5.000,00 bekommen, wo durch sie einen Vermögensvorteil von EUR 1.000,00 gehabt hätte. Folglich ist ihr ein Schaden i.H.v. EUR 1.000,00 entstanden.

II. Rechtsfolge

P kann somit Schadensersatz statt der Leistung von E in Höhe von EUR 1.000,00 verlangen.

C. Anspruch des E auf Zahlung des Kaufpreises gegen P aus § 433 Abs. 2

E könnte einen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises gegen P i.H.v. EUR 5.000,00 haben.

I. Anspruch entstanden

Zwischen den Parteien liegt ein wirksamer Kaufvertrag vor. Der Anspruch ist somit entstanden. (s.o.)

II. Anspruch untergegangen

Der Anspruch könnte jedoch untergegangen sein.

1. Befreiung der Leistungspflicht des Schuldners gem. § 326 Abs. 1 S. 1

Der Anspruch könnte jedoch nach § 326 Abs. 1 S. 1 untergegangen sein. Dafür müsste E aufgrund von Unmöglichkeit i.S.d. § 275 Abs. 1-3 nicht leisten können. Vorliegend ist die Leistungspflicht des E aufgrund von Unmöglichkeit ausgeschlossen (s.o.). Allerdings könnte der E den Anspruch auf Kaufpreiszahlung gem. § 326 Abs. 2 S. 1 trotzdem behalten, sofern der Umstand, der zur Unmöglichkeit geführt hat, allein oder maßgeblich von der P verursacht wurde. Dies ist hier nicht der Fall, so hat der E den H selbst beauftragt. Auch ist der H kein Angestellter der P und somit nicht an ihre Weisungen gebunden und untersteht ihr auch nicht. Folglich behält E auch nicht den Anspruch auf Kaufpreiszahlung gegenüber P.

III. Ergebnis

Folglich hat E keinen Anspruch gegen P auf Kaufpreiszahlung aus § 433 Abs. 2.

ANMERKUNGEN

Positiv angemerkt wurde, dass der Gutachtenstil beherrscht wird sowie die Schwerpunktsetzung mit Einschränkungen korrekt erfolgte. Ebenfalls positiv ist die erste Aufgabe bewertet worden. Bemängelt wurde indes, dass die Risikosphäre im Rahmen des § 313 BGB, abgesehen von existenzvernichtenden Sachverhalten, grundsätzlich auf Seiten des Mieters liegt. Primär standen hier jedoch die argumentative Auseinandersetzung mit der Problematik und ein überzeugender Lösungsweg im Fokus.

Gelobt wurde zudem die Prüfung der Schadensersatzansprüche zur Frage 2, bei welcher alle Kernprobleme erkannt wurden. Diesbezüglich eine über den durchschnittlichen Bearbeitungen liegende Klausur. 15 Punkte.

Hinweis der Redaktion: In Frage 1 ist bei der Prüfung einer Störung der Geschäftsgrundlage zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Mietvertrag gem. § 535 BGB um ein Dauerschuldverhältnis handelt und somit gem. § 313 Abs. 3 S. 2 BGB die Kündigung und nicht der Rücktritt zu prüfen gewesen wäre.