



10 – Schuldrecht BT 1

Zivilrecht II - 26 Folien zum Einstieg in das Recht der Mietverträge und die Aufrechnung

Professor Dr. Tim Brockmann



Aufrechnung

Professor Dr. Tim Brockmann

Aufrechnung

Sofern zwei Parteien einander gleichartige Leistungen schulden, ermöglicht die Aufrechnung eine vereinfachte Abwicklung dieser Schulden. Sie ist jedoch nicht bloß eine Vereinfachung der Erfüllung im Sinne des § 362 BGB. Vielmehr erlaubt sie den Parteien auch ihre Forderungen ohne Klage, Urteil und staatliche Zwangsvollstreckung durchzusetzen.

I. Anspruch entstanden

II. Anspruch untergegangen

III. Anspruch durchsetzbar

Der Anspruch geht in der aufgerechneten Höhe unter.

Aufrechnung

[...]

II. Anspruch untergegangen

1. Aufrechnungslage gem. § 387 BGB

a. Gegenseitige Forderungen

aa. Forderung des Aufrechnungsgegners gegen den Aufrechnenden (Hauptforderung)

bb. Forderung des Aufrechnenden gegen den Aufrechnungsgegner (Gegenforderung)

b. Gleichartigkeit der Forderungen

c. Bestehende, fällige und durchsetzbare Gegenforderung

d. Erfüllbare Hauptforderung

2. Aufrechnungserklärung gem. § 388 BGB

3. Kein Aufrechnungsausschluss

a. Vertraglicher Ausschluss der Aufrechnung

b. Gesetzlicher Ausschluss der Aufrechnung

[...]

Aufrechnung

Entscheidend ist die saubere, gedankliche, schriftliche und mündliche Benennung der Forderungen, die Definition und anschließende Prüfung der Gleichartigkeit und, dass ein Verständnis für das interessanteste Aufrechnungsverbot hergestellt wird – den § 393 BGB!

Gleichartigkeit der Forderungen

Gleichartigkeit bedeutet Verrechnungsfähigkeit aufgrund des Vorliegens einer Wertverschaffungsschuld oder einer gattungsgleichen Gattungsschuld.

Merke: Die Gleichartigkeit der Aufrechnungsgegenstände liegt bei Geldschulden vor, sie kann theoretisch auch sonst gegeben sein, man kann Äpfel gegen Äpfel, aber nicht Äpfel gegen Birnen aufrechnen.

Aufrechnung

Aufrechnungserklärung

Ist die einseitige empfangsbedürftige und bedingungsfeindliche Willenserklärung, die den Willen zur Aufrechnung zu verstehen gibt.

Gesetzlicher Aufrechnungsausschluss

§ 392 BGB begründet ein Aufrechnungshindernis bzgl. der beschlagnahmten Hauptforderung.

§ 393 BGB begründet ein Aufrechnungshindernis gegen eine Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung. Dies soll eine Privatrache an einen zahlungsunfähigen Schuldner verhindern.

§ 394 BGB begründet ein Aufrechnungshindernis gegen eine unpfändbare Forderung (§§ 850ff. ZPO). Dadurch soll dem Vollstreckungsschuldner ein Existenzminimum verbleiben und der Sozialstaat entlastet werden.



Mietrecht

Professor Dr. Tim Brockmann

Mietrecht

Der Mietvertrag ist auf die Überlassung einer Sache zum Gebrauch auf Zeit gegen Zahlung einer Miete gerichtet, vgl. § 535 BGB.

Dabei kann Gegenstand des Mietvertrages eine Wohnung, aber auch jede andere körperliche Sache i.S.v. § 90 BGB sein (z.B. Geschäftsräume, Grundstücke, Pkw, Fahrrad, DVD etc.). Dabei ist der Mietvertrag grundsätzlich formfrei gültig.

Die Vorschriften der §§ 535ff. BGB regeln die Pflichten von Vermieter und Mieter. Zu den Pflichten des Vermieters gehört gem. § 535 BGB die Überlassung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch sowie die Erhaltung der Mietsache.

Der Mieter kann daher, wenn die Mietsache bei Überlassung an einem Mangel leidet oder ein solcher später auftritt, verschiedene (Gewährleistungs-)Rechte geltend machen.

Mietrecht

Für die Zeit der Gebrauchsbeeinträchtigung tritt gem. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB automatisch eine Minderung der Miete bzw. bei entsprechend massiven Mängeln eine komplette Befreiung von der Pflicht zur Mietzahlung ein.

Beispiel: In der Wohnung des Mieters M fällt im Dezember komplett die Heizung aus. M muss in diesem Fall seinem Vermieter V den Mangel nur anzeigen (§ 536c Abs. 1 S. 1 BGB). Die Miete ist dann für die Dauer des Mangels automatisch gemindert. M kann die entsprechende Summe einfach von der Januarrente abziehen.

Eine bereits zu viel gezahlte Miete kann in diesen Fällen nach § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt BGB zurückverlangt werden.

Hinweis: Anders als im Kaufrecht (vgl. dort § 441 BGB) ist beim Mietverhältnis keine ausdrückliche Minderungserklärung notwendig! Die Mietminderung tritt vielmehr automatisch ein. Allerdings muss der Mieter dem Vermieter den Mangel anzeigen (vgl. § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB).

Mietrecht - Schema

Anspruch auf Minderung (§ 536 BGB)

1. Mietvertrag
2. Sach- oder Rechtsmangel i.S.v. §§ 535 Abs. 1 S. 2, 536 Abs. 1 BGB
3. Keine Unerheblichkeit des Mangels i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB
4. Rechtzeitige Mängelanzeige i.S.v. § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB
5. Keine Kenntnis des Mieters vom Mangel bei anfänglichen Mängeln
bei grobfahrlässiger Unkenntnis schadet nur Arglist des Vermieters, vgl. § 536b S. 1, 2 BGB; für Kenntnis bei Überlassung vgl. § 536b S. 3 BGB)
6. Kein (wirksamer) Gewährleistungsausschluss
7. Keine Verjährung

Mietrecht - Schema

Anspruch auf Beseitigung des Mangels (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB)

Daneben kann der Mieter vom Vermieter direkt aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB Beseitigung des Mangels verlangen.

Hinweis: Nach h.M. ist die Berechtigung zur Zurückhaltung der Miete jedoch auf das ungefähr dreifache der geschätzten Reparaturkosten zu beschränken. Bei ganz geringfügigen Mängeln darf die Miete nicht zurückgehalten werden, vgl. § 320 Abs. 2 BGB.

Mietrecht - Schema

Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)

Nach dieser Vorschrift kann der Mieter bei Vorliegen eines Mangels in drei Fällen Schadensersatz verlangen. Hierzu muss:

1. der Mangel hat schon bei Überlassung der Mietsache vorgelegen (§ 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB, *kein Verschulden erforderlich*)
2. der Mangel ist später aufgetreten und der Vermieter hat dies zu vertreten (§ 536a Abs. 1, 2. Alt. BGB, *hier ist Verschulden erforderlich*)
3. der Vermieter kommt mit der Beseitigung des Mangels in Verzug (§ 536a Abs. 1, 3. Alt. BGB, d.h. hier sind zusätzlich die Voraussetzungen von §§ 280 Abs. 2, 286 BGB, insbesondere i.d.R. eine Mahnung durch den Mieter, zu prüfen).

Mietrecht - Schema

Erfasst wird der gesamte Schaden, d.h. sowohl der Schadensersatz neben der Leistung als auch der Schadensersatz statt der Leistung (Mangel- und Mangelfolgeschäden). Kündigt der Mieter daneben wegen des Mangels nach § 543 BGB, so ist zusätzlich auch Schadensersatz für die restliche Mietzeit zu zahlen.

Mietrecht - Schema

Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)

1. Mietvertrag
2. Sach- oder Rechtsmangel i.S.d. §§ 535 Abs. 1 S. 2, 536 Abs. 1 BGB
3. Besondere Voraussetzungen des § 536a Abs. 1 BGB:
 - a) Bei anfänglichen Mängeln (§ 536a Abs. 1, 1. Alt.): Kein Vertretenmüssen erforderlich
 - b) Bei nachträglichen Mängeln während der Mietzeit (§ 536a Abs. 1, 2. Alt.): Vertretenmüssen erforderlich
 - c) Bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung (§ 536a Abs. 1, 3. Alt.): Vertretenmüssen für Verzug erforderlich
4. Rechtzeitige Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB)
5. Keine Kenntnis des Mieters vom Mangel bei anfänglichen Mängeln
bei grobfahrlässige Unkenntnis schadet nur Arglist des Vermieters, vgl. § 536b S. 1, 2 BGB; für Kenntnis bei Überlassung vgl. § 536b S. 3 BGB)
6. Kein (wirksamer) Gewährleistungsausschluss
7. Keine Verjährung

Mietrecht - Schema

Selbstvornahme (§ 536a Abs. 2 BGB)

Ist der Vermieter mit der Beseitigung der Mängel in Verzug, so kann der Mieter darüber hinaus den Mangel entweder selbst – oder etwa durch von ihm beauftragte Handwerker (vgl. § 257 BGB) – beseitigen lassen und Ersatz seiner Aufwendungen verlangen.

Beispiel: Der Vermieter lässt eine Heizung nicht reparieren, obwohl ihn der Mieter dazu aufgefordert hat. Der Mieter kann dann nach Ablauf einer angemessenen Frist selbst einen Heizungsmonteur beauftragen und von V die Zahlung der Rechnung verlangen, vgl. §§ 536a Abs. 2, 257 BGB.

Mietrecht - Schema

Kündigung (§ 543 BGB)

Nach § 543 BGB kann der Mieter bei Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs (vgl. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB), wozu auch die Mängelfreiheit der Mietsache gehört, **fristlos kündigen**.

Voraussetzung hierfür ist allerdings grundsätzlich ein Abhilfeverlangen des Mieters sowie die Setzung einer **entsprechenden Frist**. Ist eine Beseitigung des Mangels allerdings unmöglich, bedarf es einer Fristsetzung nicht.

Beispiel: M ist Asylbewerber in Deutschland, ihm und seiner Familie sind aufgrund von Verfolgung im Heimatland Bleiberechte zugesprochen worden. Im Erdgeschoss des Hauses, in dem er mit seiner Familie zur Miete wohnt, richtet die N-Partei ihr Büro ein, die eine Ausweisung aller „Asylanten“ aus Deutschland propagiert. M hat ein Kündigungsrecht nach

§ 543 BGB selbst dann, wenn das Büro der N ansonsten zivil- und öffentlich-rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Mietrecht - Schema

Kündigung (§ 543 BGB)

1. Mietvertrag
2. Sach- oder Rechtsmangel i.S.d. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB (bei Wohnräumen auch Gesundheitsgefährdung gem. § 569 Abs. 1 BGB)
3. Setzen einer Frist zur Abhilfe (§ 543 Abs. 3 S. 1 BGB)
4. Ggf. Entbehrlichkeit der Fristsetzung
 - a) Frist verspricht offensichtlich keinen Erfolg (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB)
 - b) Sofortige Kündigung ist durch bes. Gründe gerechtfertigt (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB)
5. Rechtzeitige Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 3 BGB)
6. Keine Kenntnis des Mieters vom Mangel bei anfänglichen Mängeln
bei grobfahrlässige Unkenntnis schadet nur Arglist des Vermieters, vgl. § 536b S. 1, 2 BGB; für Kenntnis bei Überlassung vgl. § 536b S. 3 BGB)
7. Kündigungserklärung (bei Wohnraum schriftlich: § 568 Abs. 1 BGB)



Übungsfall

Professor Dr. Tim Brockmann

Mietrecht - Fall

M wohnt bei V zur Miete, beiden haben vor Monaten einen wirksamen Mietvertrag geschlossen. Im Oktober fällt ein Holzbalken von der Decke des Hauses herunter und trifft M, sodass dieser sich leicht verletzt und für 850,00 Euro Behandlungskosten aufwenden muss.

Der lockere Holzbalken ist schon vom Zimmerer beim Bau des Hauses falsch gesetzt worden, was V fahrlässig unbekannt geblieben war. Der tatsächliche Mietwert der Wohnung lag zur Zeit des Mangels bei 850,00 Euro statt 950,00 Euro, war also im Oktober um 100,00 Euro gemindert. Verletzt und erbost über den Unfall erklärt M noch Ende Oktober, gleich als er aus dem Krankenhaus kommt, dem V, dem er die Miete für Oktober bereits überwiesen hatte, er mindere die Novembermiete um den vollen Betrag, die Bereitschaft irgendwas zu bezahlen hat er nicht! Er erkläre die Aufrechnung, soweit dies zulässig sei. Der 01.11. kommt und V fragt sich, ob er die, sonst auch im Voraus entrichtete, Miete verlangen kann.

Kann V die Miete für November von M verlangen, wenn der Mangel am 01.11. vollständig behoben ist?

*Beachten Sie die Möglichkeit einer Aufrechnungsprüfung.

Mietrecht - Falllösungsvorschlag

A. Anspruch auf Zahlung der Miete

V könnte einen Anspruch auf die Novembermiete in Höhe von 950 Euro aus einem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 2 BGB gegen M haben. Dazu müsste der Anspruch entstanden, nicht wieder erloschen und durchsetzbar sein.

I. Anspruch entstanden

Aus dem Sachverhalt ergibt sich, dass zwischen M und V ein wirksamer Mietvertrag besteht, da M bei V „zur Miete wohnt“. Der Anspruch gem. § 535 Abs. 2 BGB auf Zahlung der Miete i.H.v. 950,00 Euro ist entstanden.

II. Anspruch untergegangen

Die Monatsmiete für November wurde noch nicht beglichen, sodass eine Erfüllung i.S.d. § 362 Abs. 1 BGB nicht vorliegt. In Betracht kommt eine Minderung gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 BGB. Dazu müsste die Mietsache von Anfang an mangelhaft i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB gewesen sein. Jedoch wurde der Mangel inzwischen behoben. Somit fehlt es an einem Mangel im ganzen Monat November. Die Minderung nach § 536 Abs. 1 S. 1 BGB scheidet mithin aus.

Möglich erscheint, dass der Anspruch gemäß § 389 BGB durch Aufrechnung untergegangen ist. Hierzu bedarf es sowohl einer Aufrechnungslage, als auch einer Aufrechnungserklärung.

Mietrecht - Falllösungsvorschlag

1. Aufrechnungslage

Nach § 387 BGB besteht eine Aufrechnungslage, wenn dem Schuldner eine Forderung gegen den Gläubiger zusteht, die ihrem Gegenstand nach gleichartig ist.

a) Gegenseitigkeit

Der Aufrechnende muss Schuldner der Hauptforderung und Gläubiger der Gegenforderung, der Aufrechnungsgegner Gläubiger der Hauptforderung und Schuldner der Gegenforderung sein.

Die sog. Hauptforderung, also die Forderung des V, besteht. Auch müsste eine Gegenforderung bestehen. In Betracht kommen ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB hinsichtlich der zu viel gezahlten Miete und ein Schadensersatzanspruch für die Behandlungskosten.

aa) Minderung

Gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 BGB mindert sich die Miete für Oktober (automatisch) um 100,00 Euro, ein wirksamer Mietvertrag, ein Sachmangel, eine rechtzeitige Mängelanzeige und kein Ausschluss bestehen. Damit erfolgte die Leistung der Miete in voller Höhe für den überzahlten Teil i.H.v. 100,00 Euro **rechtsgrundlos** aber **durch Leistung**, auch wurde **etwas erlangt**. Ein Anspruch gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB besteht.

Mietrecht - Falllösungsvorschlag

bb) Behandlungskosten

Zudem könnte ein Anspruch auf Schadensersatz bestehen. In Betracht kommt ein Anspruch gem. § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB. Hierfür kommt das Vorliegen eines es eines anfänglichen Mangels der Mietsache in Betracht. Fraglich ist, ob ein anfänglicher Mangel bereits in dem lockeren Balken erblickt werden kann und deswegen kein Verschulden erforderlich ist. Hier ist gut vertretbar, dass ein Mangel schon in dem lockeren Balken bestand, welcher sich dann in dem Hinabstürzen realisierte. Gleichwohl könnte auch auf die tatsächliche Gebrauchsbeeinträchtigung durch den herabgestürzten Balken selbst abzustellen sein, dann läge ein nachträglicher Mangel vor, immerhin war die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch vor dem Herabstürzen noch geeignet. Fraglich ist dann, ob V fahrlässig nicht erkannt hat, dass der Balken herabzustürzen droht. Dieses ist laut Sachverhalt der Fall. In beiden denkbaren Vertretenmüssensprüfungen entsteht der Schadensersatzanspruch des M.

Weiterhin müsste ein Schaden i.S.d. § 249 BGB vorliegen. Dieses ist der Fall, wenn M unfreiwillig an Rechtsgüter eingebüßt hat. Vorliegend ist M am Körper verletzt worden, gem. § 249 Abs. 2 S. 1 BGB ist mithin der erforderliche Geldbetrag zu leisten sein. Für die Behandlung waren 850,00 Euro erforderlich, der Geldbetrag war auch zur Wiederherstellung erforderlich. Ein Anspruch gem. § 536a Abs. 1 BGB i.V.m. § 249 Abs. 2 S. 1 BGB i.H.v. 850,00 Euro besteht.

Mietrecht - Falllösungsvorschlag

cc) Zwischenergebnis

Gegenseitige Forderungen bestehen, weiterhin müssten diesen auch gleichartig sein.

b) Gleichartigkeit

Haupt- und Gegenforderung müssen ihrem – tatsächlichen, nicht rechtlichen – Gegenstand nach gleichartig sein. Maßstab ist die nach den Anschauungen des Verkehrs zu beurteilende Austausch- und Verrechnungsfähigkeit. Bei dem Mietzins handelt es sich um eine Geldschuld, bei dem Schadensersatz ebenfalls um eine Geldschuld. Beide Schulden sind verrechnungsfähig und mithin gleichartig.

c) Die Hauptforderung ist auch gem. §§ 387, 271 Abs. 1 Alt. 2 BGB erfüllbar.

d) Die Gegenforderungen sind auch gem. §§ 271 Abs. 1 Alt. 1, 390 BGB fällig und einredefrei.

e) Ein Ausschluss der Aufrechnung besteht nicht.

Mietrecht - Falllösungsvorschlag

Bonus: Hier erklärte M die Aufrechnung für den Fall, dass diese rechtlich zulässig sei. Der Sache nach wird die Wirksamkeit Aufrechnung von der Rechtslage abhängig gemacht. Darin könnte eine Bedingung im Sinne eines künftigen und ungewissen Ereignisses liegen, von dessen Eintritt die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts abhängt, sog. aufschiebende Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. Bei reinen rechtslagebezogenen, sog. unechten Bedingungen, kann die Aufrechnung bedingt werden, die Aufrechnung wurde mithin wirksam erklärt.

2. Aufrechnungserklärung

Die Aufrechnung müsste gem. § 388 S. 1 BGB wirksam erklärt worden sein. M erklärte die Minderung der Miete. Nach dem objektiven Empfängerhorizont, §§ 133, 157 BGB, ist dies als Aufrechnungserklärung auszulegen.

3. Aufrechnungshöhe

Klärungsbedürfnis ist, in welcher Höhe aufgerechnet werden kann und ob eine Restforderung fortbesteht. Die unreduzierte Hauptforderung besteht in Höhe von 950,00 Euro, als Gegenforderung sind 850,00 Euro Behandlungskosten und 100,00 Euro Minderung des Vormonats einredefrei und fällig entstanden. Der Anspruch ist damit in voller Höhe untergegangen.

B. Ergebnis

V hat keinen Anspruch auf die Novembermiete gegen M.

Take – Aways I

Minderung und Miete stellen eine besondere Beziehung zur Aufrechnung her.

Die rechtzeitige Mängelanzeige i.S.v. § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB ist „quasi“ der Gefahrübergang im Mietrecht, genaugenommen handelt es sich aber um einen Ausschlussgrund!

Das Mietrecht steht – logischerweise – unter der Prämisse, dass der Vermieter weiterhin Eigentümer der Sache ist – dieser hat auch Rechte.

Aufrechnungslage sollte beherrscht werden, auch Augenmerk auf die Aufrechnungsverbote.

Take – Aways II

Im besonderen Teil des Schuldrechts jetzt

- Kaufrecht
- Werkvertragsrecht (überblicksweise)
- Mietvertragsrecht (überblicksweise)

kennengelernt. Anspruchsprüfung auf Erfüllung, Minderung, Schadensersatz sind dem Grunde nach geläufig.

In dieser Einheit nebenbei die Aufrechnung kennengelernt.

Nun folgen Delikts- und Bereicherungsrecht.