

Thema: Doppelvermietung als Rechtsmangel

erstellt von anonym am Dienstag 08. Februar 2022, 11:29

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Riehm,

mir ist nicht ganz klar, warum eine Doppelvermietung einen Rechtsmangel darstellt.

Wenn V die Wohnung an A und B vermietet, und die Wohnung an A übergibt, hätte ich gedacht, dass die Überlassung an B schlicht eine Nichtleistung darstellt, weil die Pflicht zur Gebrauchsüberlassung aus § 535 I 1 BGB nicht erfüllt wird. Dann hätte ich die Frage gestellt, ob V den A überreden kann, auf die Wohnung zu verzichten, wenn nicht, hätte ich § 275 I angenommen, und B einen Schadensersatzanspruch aus §§ 280 I, III, 283 BGB zugestanden (insbesondere wichtig hinsichtlich Mehrkosten für eine Ersatzwohnung).

Im Hinblick auf Folie 179 stellen sich mir daher folgende Fragen: Warum handelt es sich bei der Doppelvermietung ggü B um einen Rechtsmangel und nicht um eine Nichtleistung? Und wie wird das Problem der Mehrkosten für eine Ersatzwohnung bei dieser Betrachtung gelöst - § 536a I Alt. 1 kann es vor Übergabe schlecht sein, nachdem dieser einen Mangel iSd § 536 voraussetzt, der wiederum von der "Zeit der Überlassung an den Mieter" ausgeht?

Vielen herzlichen Dank bereits im Voraus.

erstellt von Prof. Dr. Thomas Riehm am Mittwoch 09. Februar 2022, 09:27

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre scharfsinnige Frage! In der Tat müsste EIGENTLICH der Fall so gelöst werden, wie Sie es vorschlagen: Unmöglichkeit iSv § 275 I BGB (man könnte noch ergänzen, dass es teilweise um Fälle des § 275 II BGB gehen dürfte, wenn in Frage steht, welche Anstrengungen der Vermieter unternehmen muss, um den bereits eingezogenen Mieter wieder zum Auszug zu bewegen), und dann ggfs. ein Schadensersatzanspruch des zweiten Mieters aus §§ 280 I, III, 283 BGB (oder ggfs. § 311a II BGB). Das wäre eine zutreffende Lösung nach allgemeinem Leistungsstörungenrecht.

ABER: Im Mietrecht ist das ein bisschen anders. Der Sonderregel des § 536 III BGB (Gebrauchsentziehung durch das Recht eines Dritten - das erfasst nach hM gerade die Doppelvermietung) sieht keinen besonderen Zeitpunkt vor, ab welchem sie greift. Dem entnimmt die mietrechtliche hM, dass das mietrechtliche Gewährleistungsrecht auf derartige Rechtsmängel unabhängig von der Überlassung der Mietsache an den Mieter **immer** vorrangig

ist und das allgemeine Leistungsstörungenrecht verdrängt - also schon ab Vertragsschluss (s. zB [BGH NZM 2005, 584, 585 \[unter Ziff. II.3\]](#)). Dementsprechend ist hier die Miete (auf Null) gemindert (§ 536 I, III BGB), der Mieter kann außerordentlich nach § 543 II 1 Nr. 1 BGB kündigen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung gem. §§ 536a I, 536 III BGB verlangen (näher zB [BeckOK BGB/Wiederholt, § 536 Rn. 114 ff.](#)). Diese Vorschriften verdrängen die §§ 275, 280 ff. BGB.

Beste Grüße

Prof. Dr. Thomas Riehm
