

Räumungspflicht des Mieters (§ 546 f. BGB)

- § 546 BGB: Bei Vertragsende (bei Wohnraum Fortsetzung nach § 574a BGB od. Räumungsfrist nach § 721 ZPO möglich)
 - Räumung = Rückgabe und Entfernung des Mobiliars etc.
- Bei Nichtrückgabe zwei Rechtsfolgen:
 - § 546a I BGB: Vereinbarte oder ortsübliche Miete als Mindestentschädigung (auch während prozessualer Räumungsfrist)
 - Nur bei Vorenthaltung der Mietsache gegen den Willen des Vermieters => z.B. nicht, wenn der Vermieter den Mietvertrag für wirksam hält (lies BGH NJW 2017, 2997!)
 - § 546a II BGB: Weiterer Schaden nach §§ 280 ff. BGB (bei Wohnraummiete eingeschränkt durch § 571 BGB):
 - §§ 280 I, II, 286 BGB: Verzögerungsschaden (z.B. entgangene Miete aus Weitervermietung)
 - §§ 280 I, III, 281 BGB: Schadensersatz statt der Leistung möglich?
 - ▶ Problem: „Zwangskauf“ der Mietsache? (§§ 255, 281 IV BGB)
 - ▶ Bei Wohnraummiete Lösung durch § 571 I 2 BGB (Billigkeitsklausel)
 - ▶ Bei anderen Mietverträgen nur § 242 BGB (h.M., str.)

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M7: BGH VIII ZR 371/18; Fall M8 = BGH XII ZR 104/19; Fall M9 = BGH XII ZR 66/13; Fall M10 = BGH VIII ZR 10/14

Untermiete (§§ 540, 553 BGB)

- Ausgangspunkt: Untervermietung ist grds. nicht vom „vertragsgemäßen Gebrauch“ gedeckt
- Mieter benötigt Zustimmung des Vermieters (§ 540 I 1 BGB), bei Wohnraummiete Anspruch auf Zustimmung, ggfs. gegen Mieterhöhung (§ 553 II BGB)
- Hauptmieter haftet für Untermieter (§ 540 III BGB)
- Folgen der unberechtigten Untervermietung:
 - Unterlassungsanspruch (§ 541 BGB)
 - Fristlose außerordentliche Kündigung (§ 543 II 1 Nr. 2 BGB)
 - Schadensersatz (§ 280 I BGB)
 - Herausgabe des Untermieterlöses?

Beispiel: BGHZ 131, 297

B hat eine Wohnung von A für € 600/Monat gemietet und vermietet sie ohne Erlaubnis für € 800/Monat weiter an C. Kann A von B die Untermiete bzw. den Mehrerlös herausverlangen?

1. Anspruch aus § 553 II BGB
 - keine Anspruchsgrundlage, sondern setzt Einigung der Parteien voraus
2. Anspruch aus §§ 684 S. 1, 812 I 1 Alt. 2 BGB (unberechtigte GoA)
 - Kein fremdes Geschäft, weil Besitzrecht beim Mieter, nicht beim Vermieter
3. Anspruch aus § 816 I 1 BGB
 - Vermietung ist keine „Verfügung“ i.S.v. § 816 I 1 BGB
4. Anspruch aus Eingriffskondiktion (§ 812 I 1 Alt. 2 BGB)
 - Nutzungsmöglichkeit ist dem Mieter, nicht dem Vermieter zugewiesen
5. Ansprüche aus §§ 990, 989 BGB; § 823 I BGB; § 280 I BGB
 - Kein Schaden
6. Ergebnis: Kein Anspruch

Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB)

- Voraussetzungen (§ 562 BGB):
 1. Wohnraum- oder Grundstücksrente (vgl. 578 BGB)
 2. Forderung des Vermieters aus dem Mietvertrag (z.B. Miete, Schadensersatz)
 3. Eigentum des Mieters an der Pfandsache (auch Anwartschaftsrecht)
 4. Einbringung der Sache auf das Grundstück
 5. Pfändbarkeit der Sache (§ 562 I 2 BGB)
- Folgen:
 - Besitzloses Pfandrecht des Vermieters (§ 1257 BGB)
 - Bei Pfändung durch Dritte: Vorzugsklage nach § 805 ZPO
 - Selbsthilferecht gegen Entfernung vom Grundstück (§ 562b BGB)
- Erlöschen:
 - Bei Entfernung vom Grundstück mit Wissen und ohne (berechtigten, vgl. § 562a S. 2 BGB) Widerspruch des Vermieters (§ 562a BGB)
 - Ein Monat nach Entfernung ohne Wissen oder mit Widerspruch (§ 562b II 2 BGB)

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M11 = BGH XII ZR 95/16

Übergang bei Tod des Mieters (§§ 563 ff. BGB)

- Sonderregeln über den Übergang von Wohnraummietverträgen bei Tod des Mieters
- Gesetzlicher Vertragsübergang außerhalb des Erbrechts (Sonderrechtsnachfolge) :
 - § 563 BGB: Angehörige (Ehegatte/Lebenspartner, Kinder) des verstorbenen Alleinmieters, übernehmen den MV (Widerspruchsrecht des Eintretenden nach § 563 III BGB)
 - § 563a BGB: Angehörige, die vorher schon Mitmieter waren, werden Alleinmieter („Anwachsung“); Kündigungsrecht nach § 563a II BGB
- Ohne Sonderrechtsnachfolge nach §§ 563 f. BGB wird der Erbe Mieter (§ 564 BGB); Kündigungsrecht nach § 564 S. 2 BGB

„Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 ff. BGB)

- Bei Erwerb der vermieteten Wohnung/des vermieteten Grundstücks tritt der Erwerber statt des Veräußerers in den Mietvertrag ein (§ 566 I BGB)
- Entscheidender Zeitpunkt: Eigentumsübergang (nicht: Kaufvertrag!)
- Altansprüche bleiben im Verhältnis zum Veräußerer
- Neu fällig werdende Ansprüche (auf Gebrauchsüberlassung und Miete) bestehen nur noch im Verhältnis zum Erwerber
- Insoweit haftet der Veräußerer wie ein selbstschuldnerischer Bürge; die Haftung erlischt, wenn der Mieter nach Mitteilung des Vertragsübergangs nicht kündigt (§ 566 II BGB).

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M12 = BGH XII ZR 68/10

BGH NJW-RR 2010, 1095

A war Eigentümer eines Grundstücks und zugleich einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der V-GmbH. Die V-GmbH hatte das Grundstück an M vermietet. Aufgrund eines Titels gegen A wurde das Grundstück zwangsversteigert. B ersteigerte es und bat M, die Miete in Zukunft an ihn zu zahlen, was M tat. Die V-GmbH meldete sich im folgenden Jahr nicht mehr bei M. Wer ist Vermieter?

I. Ursprünglich war die V-GmbH Vermieterin

Unabhängig vom Eigentum des A!

II. Übergang des Mietvertrags durch Zuschlag bei der Zwangsversteigerung?

- Denkbar gem. §§ 566 BGB, 57 ZVG
- Aber: § 566 BGB setzt voraus, dass Vermieter Eigentümer war
- Analoge Anwendung auf nur formal zwischengeschaltete Verwaltungs-GmbH? Str., BGH ließ offen (bejahend jetzt BGH NZM 2017, 847 Rn. 21 ff. = JuS 2017, 1213)

III. Übergang durch konkludente Vertragsübernahme?

- Möglich durch dreiseitigen Vertrag oder zweiseitigen V. mit Zustimmung des Dritten
 - Bitte des B um Mietzahlung = Angebot
 - Mietzahlung des M = Annahme
 - Untätigkeit der V-GmbH = Zustimmung (so BGH)
- Damit ist B Vermieter geworden