

Relationsklausur Lösung

A. Sachbericht

Die Parteien streiten um eine Schadensersatzforderung des Klägers gegen die Beklagten aus Mietvertrag.

Der Kläger schloss am 10. Januar 2017 für die Zeit ab 1. Februar 2017 mit den beiden Beklagten einen Mietvertrag über eine Wohnung in Gifhorn, Schillerstraße 13.

Die von den Parteien verwendete Vertragsurkunde stellt eine vom Kläger vorgelegten und vom Haus- und Grundbesitzerverband erstellten Formularmietvertrag dar. Er enthält u.a. folgende vorgedruckte Regelung in Ziffer 14: „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.“

Durch Erklärung vom 2. Januar 2019 erklärte die Beklagte zu 2 gegenüber dem Kläger, die Wohnung zum nächstzulässigen Termin zu kündigen, und zog Ende Januar 2019 aus den Räumlichkeiten aus, wohingegen der Beklagte zu 1 keine Erklärungen abgab und weiterhin in den Mieträumen verblieb.

Durch Erklärung vom 27. März 2022 erklärte der Beklagte zu 1 gegenüber dem Kläger, die Wohnung zum Ende Juni 2022 zu kündigen. Die Beklagte zu 2 erklärte, dass sie dem zustimme, falls ihre Mitwirkung formal für die Kündigung erforderlich sei.

Nach der am 30. Juni 2022 erfolgten Rückgabe der Wohnung stellte der Kläger eine Beschädigung der Glasscheibe der Duschkabine fest. Diese ließ er durch eine Fachwerkstatt beheben, wodurch dem Kläger Kosten von 2.400 € entstanden.

Nach vorheriger Zusendung der Rechnung forderte der Kläger den Beklagten am 17. Juli 2022 auf, diesen Betrag zu bezahlen, da er andernfalls rechtliche Schritte einleiten werde. Diese Forderung wies der Beklagte am 18. Juli 2022 zurück.

Der Kläger behauptet, die Beschädigung der Duschkabine sei durch äußere Gewalteinwirkung herbeigeführt worden, für die der Beklagte zu 1 persönlich oder einer seiner Gäste verantwortlich sei.

Der Kläger hat am 22. Oktober 2022 Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides über 2.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 18. Juli 2022 gegen den Beklagten zu 1 gestellt. In diesem hat er den Grund seiner Forderung mit „Schadensersatz für Beschädigung Duschkabine, Mietvertrag vom 10. Januar 2017“ bezeichnet.¹

Dieser Mahnbescheid ist am 2. November 2022 ergangen und am 4. November 2022 zugestellt worden. Der Beklagte zu 1 hat hiergegen Widerspruch eingelegt. Dieser ist am 18. November 2022 bei Gericht eingegangen und dem Kläger am 21. November 2022 zugestellt worden.² Durch Schriftsatz vom 2. April 2023, beim Mahngericht eingegangen am 4. April 2023, hat der Kläger den Übergang ins streitige Verfahren beantragt.

In einem Schriftsatz vom 5. Juni 2023, der am selben Tag bei Gericht einging und am 9. Juni 2023 zugestellt wurde, hat der Kläger seine Klage auf die Beklagte zu 2 erweitert.

Der Kläger beantragt zuletzt:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 2.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 18. Juli 2022 zu bezahlen.³

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie berufen sich auf Verjährung.

Die Beklagten vertreten v.a. die Rechtsansicht, dass die Regelung der Verjährung im Mietvertrag unwirksam sei und das Mahnverfahren keine verjährungshemmende Wirkung gehabt habe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Nico Neupert und Leo Leger sowie einen Augenschein von Lichtbildern. Bezüglich des Beweisthemas

¹ Hier geht es um die sog. Individualisierung des Mahnbescheides: Eine Begründung ist dort (noch) nicht nötig, wohl aber eine Art Angabe des Streitgegenstandes, um den Inhalt des Streitgegenstandes feststellen zu können.

² Die Daten des Mahnverfahrens brauchen, wenn *kein* Vollstreckungsbescheid ergangen ist, im Tatbestand oft nicht genannt zu werden, da sie meist für die Lösung irrelevant sind. Anders ist dies aber, wenn – wie hier – um Verjährung gestritten wird: Wenn in den Entscheidungsgründen gerade die genauen Details des Ablaufs des Mahnverfahrens

diskutiert werden, weil die Hemmung der Verjährung im Streit steht, so muss dies selbstverständlich auch in die Prozessgeschichte des Tatbestands aufgenommen werden (vgl. Assessor-Basics Zivilurteil § 8, RN 50 ff), und zwar entweder vor den zuletzt gestellten Anträgen oder am Ende des Tatbestands.

³ Anträge zu Kosten und Vollstreckbarkeit werden nicht genannt, da hierüber v.A.w. zu entscheiden ist (ThP § 313, RN 19).

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 2

und des Ergebnisses wird auf den Beweisbeschluss vom 16. August 2023 sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 11. Oktober 2023 verwiesen.⁴

Im Übrigen wird auf die Schriftsätze der Parteien und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 11. Oktober 2023 Bezug genommen.⁵

B. Gutachten

Ich schlage vor, der zulässigen Klage teilweise stattzugeben.

I. Prozessstation (Zulässigkeit)

Die Klagen sind zulässig.

1. Da es gegenüber beiden Beklagten um Ansprüche aus einem Vertrag über die Miete von Wohnraum geht, folgt die ausschließliche örtliche Zuständigkeit aus § 29a ZPO und die ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts aus § 23 Nr. 2a GVG.
2. Die nachträgliche Parteierweiterung auf Beklagtenseite, bei der es sich nach der Klageänderungstheorie der Rechtsprechung ebenfalls um eine nachträgliche Klagehäufung handelt, die entsprechend § 263 ff ZPO zu behandeln ist⁶, ist hier schon deswegen zulässig, weil sich die Beklagte zu 2 rügelos zur Sache eingelassen hat, so dass ihre Einwilligung entsprechend § 267 ZPO zu unterstellen ist.
3. Die subjektive Klagehäufung ist als einfache Streitgenossenschaft nach § 59 1. Alt. ZPO zulässig.

II. Klägerstation

1. Die Klage gegen den Beklagten zu 1

Der Kläger könnte einen durchsetzbaren Schadensersatzanspruch aus §§ 280 I, 241 II BGB in Höhe von 2.400 € gegen den Beklagten zu 1) schlüssig vorgetragen haben.

1. Ein Schuldverhältnis i.S.d. § 280 I BGB in Form eines Mietvertrags liegt zwischen den Parteien vor.
2. Fraglich ist allerdings, ob der Kläger eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) schlüssig vorgetragen hat.

Der Kläger trägt vor, dass der Beklagte oder jedenfalls Gäste auf der Hausparty des Beklagten, die Glasscheibe der Duschkabine beschädigt hätten und die Wohnung insoweit mit einer beschädigten Duschkabine an den Kläger herausgegeben wurde.

Eingedenk dessen stellt sich die Frage, wie die Pflichtverletzung einzuordnen ist, genauer: ob der Schwerpunkt der Vorwerfbarkeit in der Beschädigung der Sachsubstanz der Mietsache zu sehen ist (§ 241 II BGB) oder, ob auf die nicht ordnungsgemäße Herausgabe gemäß § 546 BGB abzustellen ist. Im ersten Fall wäre die Pflichtverletzung und der Schaden an der Duschkabine als Schadensersatz neben der Leistung einzuordnen, während im letzten Fall eine Leistungspflicht verletzt wäre, sodass der Schaden als Schadensersatz statt der Leistung angesehen werden müsste, mit der Folge, dass zunächst eine Fristsetzung erforderlich gewesen wäre.

Der Mieter hat Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, auch tatsächlich nach §§ 280 I, 241 II BGB als Schadensersatz *neben* der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 I BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 II BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht.⁷

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nach Maßgabe von § 538 BGB entsprechenden Zustand zu halten, insbesondere die Räume aufgrund der Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr

⁴ Das Beweisthema braucht im Tatbestand nicht geschildert zu werden, und das Beweisergebnis ist ohnehin ausschließlich in den Entscheidungsgründen relevant (vgl. Assessor-Basics Zivilurteil § 8, RN 36 m.w.N.).

⁵ Darüber, ob dieser Abschlusssatz überhaupt Sinn macht oder besser wegzulassen ist, herrscht unter Praktikern und Examenskorrektoren Streit. Keinesfalls darf wegen dieser

pauschalen Verweisung die Wiedergabe von solchen Details weggelassen werden, die in den Entscheidungsgründen eine tragende Rolle spielen werden.

⁶ Vgl. etwa BGH NJW 1985, 1842.

⁷ Vgl. BGH NJW 2018, 1746 [RN 9 ff] = Life & Law 2018, 442; Grüneberg/Weidenkaff § 546, RN 5 und RN 7.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 3

gedeckten Verschlechterung führen kann, handelt es sich um eine *nicht leistungsbezogene* Nebenpflicht, deren Verletzung allein nach den in § 280 I BGB geregelten Voraussetzungen eine Schadensersatzpflicht begründet.

Das gilt nicht nur für das laufende Mietverhältnis, sondern auch für dessen Beendigung.⁸

Denn der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückgabe befindet, ist für die allein in der Rückgabe selbst bestehende Leistungspflicht ohne Bedeutung. § 546 I BGB enthält keine Regelung darüber, *in welchem Zustand* die Wohnung zurückzugeben ist.

Hinweis: Nach allg. Ansicht besteht aus § 546 I BGB aber durchaus auch ein Leistungsanspruch auf Räumung, also Entfernung der beweglichen Sachen aus der Wohnung.⁹ Anders ist dies bei § 985 BGB, der auf Rückgabe im *jetzt vorhandenen* Zustand geht. Ein dinglicher Räumungsanspruch kann sich aber aus § 1004 I BGB ergeben.¹⁰

Bei Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache kann der Vermieter deshalb zwar Schadensersatz verlangen, ist aber – zur Vermeidung eines sonst etwa nach §§ 293 ff. BGB eintretenden Annahmeverzugs oder des Fehlens einer für die Anwendbarkeit von § 546a I BGB erforderlichen Vorenthaltung – nicht zur Ablehnung ihrer Rücknahme berechtigt.

Hinweis: Teilweise wurde § 281 BGB für anwendbar gehalten, weil § 546 I BGB auch eine Leistungspflicht des Mieters zur Rückgabe der Mietsache *in einem vertragsgemäßen Zustand*, also ohne über eine vertraglich erlaubte Abnutzung hinausgehende Schäden, zum Inhalt habe und dadurch eine auf die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes lautende Beseitigungspflicht begründe. Vereinzelt wurde das sich aus § 281 I BGB ergebende Fristsetzungserfordernis dabei auch auf einen konkurrierenden deliktischen Schadensersatzanspruch nach § 823 I BGB übertragen.

Beachten Sie: Schadensersatzansprüche aus der Nichterfüllung einer vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommenen *Leistungspflicht* zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder von Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen bestimmen sich auch nach Ansicht des BGH nach §§ 280 I, III, 281 I S. 1 BGB.¹¹

Im Gegensatz zu einem Schadensersatzanspruch statt der Leistung, bei dem eine Naturalrestitution ausscheidet (§ 281 IV BGB), räumt die auf den Schadensersatzanspruch nach § 280 I BGB uneingeschränkt anwendbare Bestimmung des § 249 BGB dem Geschädigten die Wahlmöglichkeit ein zwischen der in Abs. 1 vorgesehenen Naturalrestitution und dem in Abs. 2 S. 1 geregelten Zahlungsanspruch auf den zur (Wieder-)Herstellung der beschädigten Sache erforderlichen Geldbetrag.

Die Ersetzungsbefugnis sichert dem Geschädigten gerade auch das ihm zustehende Recht, sich bei Ausführung der Schadensbeseitigung ausschließlich an seinen eigenen Wiederherstellungsinteressen zu orientieren und sich nicht auf ein gegenläufiges Interesse des Schädigers etwa an einer möglichst kostengünstigen und deshalb in ihrer Tauglichkeit nicht ohne Weiteres zweifelsfreien Wiederherstellung einlassen zu müssen. Dementsprechend kann der Geschädigte seine Ersetzungsbefugnis grds. auch ohne Angabe von Gründen ausüben, muss sich für die getroffene Wahl also nicht rechtfertigen und sich auch sonst zu ihrer Umsetzung nicht mit dem Schädiger ins Benehmen setzen.

Darüber hinaus ist der Schaden, der durch die Beschädigung der Duschkabine entsteht, aus schadenstypologischer Perspektive nicht als Äquivalent zur Herausgabepflicht anzusehen. Mit anderen Worten: die Pflicht zur Beseitigung der Beschädigung tritt bei normativer Bewertung nicht an die Stelle der ursprünglichen Herausgabepflicht. Der Vermieter begehrt die Beseitigung der Beschädigung vielmehr *neben* der Herausgabe.

Folglich ist die Beschädigung der Duschkabine als Schutzpflichtverletzung i.S.d. § 241 II BGB anzusehen, sodass eine Fristsetzung gemäß § 281 BGB nicht erforderlich war.

Der Kläger hat eine Pflichtverletzung gemäß § 241 II BGB schlüssig vorgetragen. Dem Schlüssigen Vortrag einer Pflichtverletzung steht insbesondere nicht entgegen, dass der Kläger behauptet hat, dass entweder der Beklagte oder seine Partygäste die Duschkabine beschädigt hätten, denn der Mieter hat eine Obhutspflicht, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann. Daher ist jede Person, der er die Benutzung der Mietsache gestattet, mit seinem Wissen und Wollen in die „Erfüllung“ dieser Schutzpflichten eingeschaltet und mithin hierbei Erfüllungshilfe des Mieters i.S.d. § 278 BGB. Anderes gilt

⁸ Vgl. BGH NJW 2018, 1746 [RN 23] = Life & Law 2018, 442.

⁹ Vgl. Grüneberg/Weidenkaff § 546, RN 4.

¹⁰ Vgl. BGH MDR 2018, 225 [RN 31 m.w.N.].

¹¹ Vgl. BGH NJW 2018, 1746 [RN 17]; BGHZ 204, 316 [RN 15]; NJW 2014, 1444 [RN 17, 30]; Grüneberg/Weidenkaff § 546, RN 7.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 4

nur für Dritte, die ohne sein Zutun mit der Mietsache in Berührung kommen.¹²

3. Ungeachtet dessen, dass das Vertretenmüssen gemäß § 280 I 2 BGB vermutet wird, hat der Kläger behauptet, dass die Beschädigung zumindest fahrlässig erfolgt sei, sodass er auch ein Vertretenmüssen schlüssig vorgetragen hat.

4. Durch die Pflichtverletzung ist dem Kläger ein Schaden an seinem Eigentum entstanden. Gemäß § 249 II S. 1 BGB kann er den zur Behebung erforderlichen Geldbetrag verlangen, der sich nach seinem unbestrittenen Vortrag auf 2.400 € belief.

5. Fraglich ist allerdings, ob die unstreitig erhobene Einrede (§ 214 I BGB) der Verjährung gemäß § 548 I BGB dazu führt, dass der Schadensersatzanspruch ggü. dem Beklagten zu 1 nicht durchsetzbar ist.

Achtung Klausur: Da die Einrede der Verjährung unstreitig erhoben wurde und auch der Sachverhalt, der der rechtlichen Bewertung, ob eine Verjährung des Anspruchs eingetreten ist, zwischen den Parteien unstreitig ist, war der Verjährungseinwand schon in der Klägerstation zu prüfen. Aufmerksame Bearbeiter haben hinsichtlich der Verjährungsproblematik also erkannt, dass sich die Parteien hier nur über Rechtsansichten streiten, während der Tatsachenvortrag nicht in Abrede genommen wurde.

Merke: Für die Schlüssigkeit kommt es auf den Klägervortrag + dem Unstreitigen an!

Gemäß § 548 I BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache bereits in sechs Monaten ab Rückerohalt.

Insbesondere gilt § 548 BGB anstelle der §§ 195, 199 BGB auch, wenn der Vermieter seinen Schadensersatzanspruch auf § 823 I BGB stützt.¹³

Zwar verjähren mehrere nebeneinander bestehende Ansprüche *grds. selbständig* nach den für sie jeweils maßgebenden Fristen. Anders ist dies aber u.a. bei § 548 BGB. Sein Zweck ist es nämlich, im Interesse der Leichtigkeit des Rechtsverkehrs die rasche Abwicklung von Nebenansprüchen aus dem Mietverhältnis zu

ermöglichen. Eine Verdrängung der §§ 195, 199 BGB ist erforderlich, weil andernfalls das Verjährungsprivileg des § 548 BGB fast völlig ausgehöhlt würde: Da der Vermieter i.d.R. zugleich Eigentümer der Mietsache ist, stellt nämlich fast *jede* Sachbeschädigung des Mieters zugleich eine Eigentumsverletzung dar.¹⁴

Auf die Streitfrage, ob etwas anderes gilt, wenn der Mieter *vorsätzlich* gehandelt hat, kommt es hier nicht an, weil ein derartiger Schädigungsvorsatz hier nicht vorgetragen wurde oder gar erwiesen ist.

Eine Verjährung des Schadensersatzanspruchs käme von vornherein nicht in Betracht, wenn die Parteien die Verjährungsfrist des § 548 BGB wirksam auf zwölf Monate verlängert hätten.

Für die Frage, ob die vorliegende sog. symmetrische Verlängerung der Verjährungsfristen in § 548 BGB wirksam ist, kommt es zunächst entscheidend darauf an, ob die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung als AGB oder als Individualvereinbarung einzuordnen ist. Im ersten Fall wäre die Klausel an den §§ 307 ff. BGB zu messen und einer Inhaltskontrolle zu unterziehen, während im letzten Fall die Grenze der privatautonomen Ausgestaltung erst mit Überschreitung der §§ 134, 138 oder § 242 BGB erreicht wäre.

Bei der Klausel handelt es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 I BGB, weil sie eine vorgedruckte und für eine Vielzahl von Verträgen gefasste Standardformulierung des Haus- und Grundbesitzerverbandes darstellt. Dass der Kläger eine nicht von ihm persönlich vorformulierte Klausel verwendet, ändert daran nichts, da es auf die Verwendungsabsicht *des Erstellers*, hier also des Haus- und Grundbesitzerverbandes ankommt.¹⁵

Diese Klausel war dem Beklagten auch gemäß § 305 I S. 1, 3 BGB *gestellt* und nicht im Einzelnen ausgehandelt worden, indem der Kläger den Vertragstext in fertig formulierter Form zur Unterschrift vorlegte.¹⁶

Für ein Stellen von Vertragsbedingungen i.S.d. § 305 I S. 1 BGB genügt *grds.* bereits der (einseitige) Wunsch einer Partei, bestimmte von ihr bezeichnete vorformulierte Vertragsbedingungen zu verwenden. Es fehlt nur, wenn die Einbeziehung vorformulierter Vertragsbedingungen in einen Vertrag auf einer freien Entscheidung desjenigen

¹² Vgl. Grüneberg/Grüneberg § 278, RN 18.

¹³ Vgl. Grüneberg/Weidenkaff § 548, RN 7 und Grüneberg/Ellenberger § 195, RN 18.

¹⁴ Dasselbe gilt für solche Personen, die zwar nicht selbst Partei des Mietvertrages, aber in den Schutzbereich des Mietvertrages miteinbezogen sind (BGH NJW 1994, 1788; Grüneberg/Weidenkaff § 548, RN 5a). Auch ein auf Mieterseite handelnder Vertreter ohne Vertretungsmacht, der aus

§ 179 I BGB in Anspruch genommen wird, kann sich auf diese kurze Verjährung berufen (BGH NJW 2004, 774).

¹⁵ Vgl. BGH NJW 1991, 843; NJW 2010, 1131; NJW 2016, 1230 [RN 24]; Grüneberg/Grüneberg § 305, RN 9.

¹⁶ § 310 III Nr. 1 BGB, der dieses Merkmal fingiert, war hier nicht anwendbar, weil nichts dafür ersichtlich ist, dass der Vermieter als Unternehmer i.S.d. § 14 BGB handelte.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 5

beruht, der vom anderen Vertragsteil mit dem Verwendungsvorschlag konfrontiert wird. Dazu ist es aber erforderlich, dass er in der Auswahl der in Betracht kommenden Vertragstexte frei ist und insbesondere Gelegenheit erhält, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlungen einzubringen.

Deswegen entfällt ein Stellen von Vertragsbedingungen nicht bereits dann, wenn die vorformulierten Vertragsbedingungen dem anderen Vertragsteil – wie vom Kläger vorgetragen – mit der Bitte übersandt werden, Anmerkungen oder Änderungswünsche mitzuteilen. Der Kläger hat damit *allenfalls* eine gewisse Verhandlungsbereitschaft signalisiert. Den Beklagten ist durch die bloße Frage nach „Anmerkungen oder Änderungswünschen“ jedoch nicht eine tatsächliche Gelegenheit eröffnet worden, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlung einzubringen.¹⁷

Erst recht liegt kein „Aushandeln“ i.S.d. § 305 I 3 BGB vor, weil nichts dafür erkennbar ist, dass der Verwender die Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition gestellt hat und der Vertragspartner eine wirkliche Chance auf Abänderung hatte.¹⁸

Folglich ist die Klausel einer Inhaltskontrolle der §§ 307 ff. BGB zu unterziehen und insbesondere dann unwirksam, wenn sie eine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 I 1 BGB darstellt. Nach § 307 II Nr. 1 BGB ist eine Klausel im Zweifel dann unangemessen, wenn sie mit wesentlichen Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung abweicht oder nicht zu vereinbaren ist.

Hemmer-Klausur-Tipp: Orientieren Sie das Ergebnis im praxisorientierten Assessorexamen unbedingt an der Rechtsprechung (⇒ hier unbedingt Kommentar einsetzen!), egal wie Sie selbst das sehen oder welche Gegenmeinungen es gibt. Gleichzeitig müssen Sie für eine gute Note aber natürlich auch Ihre Argumentationsfähigkeit demonstrieren. Bei letzterer erwarten die Korrektoren aber meist nicht, dass man exakt den BGH „trifft“, sondern dass sie gut nachvollziehbar argumentieren.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass schon nicht ersichtlich ist, dass eine derartige Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Vermieters sachlich gerechtfertigt wäre. Der Vermieter wird durch die Rückgabe der Mietsache in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter

Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder gegebenenfalls innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will.

Auch ist die in § 548 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters durch berechtigte Interessen des Mieters begründet. Denn der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Zudem muss er damit rechnen, dass sich der zu diesem Zeitpunkt bestehende und für etwaige Schadensersatzansprüche des Vermieters maßgebliche Zustand der Mietsache angesichts einer in der Regel zu erwartenden zeitnahen Überlassung an einen anderen Mieter oder einer Nutzung durch den Vermieter selbst alsbald verändern wird. Auch das Erinnerungsvermögen etwaiger Zeugen, die zum Zustand der Mietsache bei Rückgabe Wahrnehmungen gemacht haben, wird mit zunehmendem Zeitablauf regelmäßig deutlich abnehmen.

Eine spiegelbildliche Verlängerung der Verjährungsfrist für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung stellt auch keine ausreichende Kompensation für den Mieter dar. Denn auch die reziproke Verlängerung beider Verjährungsfristen ändert nichts an dem berechtigten Interesse des Mieters an einer möglichst kurzen Verjährungsfrist. An der erforderlichen Ausgewogenheit fehlt es im Übrigen auch bereits deshalb, weil den in § 548 BGB genannten Ansprüchen des Vermieters eine große praktische Bedeutung zukommt, während Streitigkeiten über Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters deutlich seltener vorkommen dürften.¹⁹

Folglich stellt auch die symmetrische Verlängerung der Verjährungsfristen des § 548 BGB eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 I S. 1, II Nr. 1 BGB dar und ist dementsprechend unwirksam.²⁰

Aufbauhinweis: Vertretbar wäre es, diese Frage hier beim Beklagten zu 1 noch offen lassen, weil – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – die Frist des § 548 I BGB ohnehin rechtzeitig gehemmt wurde. Spätestens bei der Beklagten zu 2 müsste dann aber doch dazu Stellung genommen werden, weil ihr gegenüber der erste Hemmungstatbestand erst durch den Parteierweiterungsschriftsatz gesetzt wurde (und damit viel später).

¹⁷ Vgl. BGH NJW 2016, 1230 [RN 22 ff]; Grüneberg/Grüneberg § 305, RN 10.

¹⁸ Vgl. hierzu Grüneberg/Grüneberg § 305, RN 20.

¹⁹ Vgl. BGH NJW 2017, 3707 [RN 31] = Life & Law 2018, 159; Grüneberg/Weidenkaff § 548, RN 2 (streitig).

²⁰ Vgl. BGH NJW 2017, 3707 [RN 26 ff] = Life & Law 2018, 159; Grüneberg/Weidenkaff § 548, RN 2.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 6

Nunmehr stellt sich die Frage, ob der Schadensersatzanspruch trotz nur sechsmonatiger Verjährungsfrist des § 548 BGB verjährt ist. Für den Verjährungsbeginn ist zunächst die Rückgabe der Mietsache i.S.d. § 548 I BGB erforderlich.

Die Rückgabe der Mietsache i.S.d. § 548 I BGB erfordert grds. eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters.

Das bedeutet zum einen, dass der Vermieter in die Lage versetzt werden muss, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich, wobei der Vermieter hiervon Kenntnis erlangen muss.²¹

Hinweis: Dass der Vermieter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht.²²

Die genannten Voraussetzungen sind auch nicht schon dann als erfüllt anzusehen, wenn der Vermieter einen rechtskräftigen Räumungstitel gegen den Mieter in Händen hält, aber noch nicht vollstreckt, obwohl er dies könnte.²³

Auch alleine dadurch, dass der Mieter die Schlüssel für die bereits geräumte Wohnung nach der gescheiterten Übergabe in den Briefkasten *seiner* bisherigen Wohnung wirft, erhält der Vermieter nicht die Sachherrschaft über die Wohnung zurück.²⁴

Vorliegend ist daher auf den 30. Juni 2022 abzustellen, da der Beklagte zu 1 die Wohnung an diesem Tag verließ und dem Kläger durch die Übergabe der Schlüssel die alleinige Sachherrschaft einräumte. Daher begann die sechsmonatige Verjährungsfrist gemäß § 187 I BGB mit dem 1. Juli 2022.

Demnach wäre der Schadensersatzanspruch mit Ablauf des 30. Dezember 2022 verjährt.

Etwas anderes würde allerdings dann gelten, wenn zugunsten des Klägers ein sog. Verjährungshemmungstatbestand eingreifen würde. In Betracht kommt vorliegend eine Hemmung gemäß § 203 BGB sowie gemäß § 204 I Nr. 3 BGB.

Eine Hemmung gemäß § 203 BGB ist jedoch abzulehnen, weil ein „Verhandeln“ i.d.S. nicht angenommen werden kann, wenn – wie vorliegend – nicht erkennbar ist, dass der Inanspruchgenommene zu irgendeinem Zeitpunkt eine *Verhandlungsbereitschaft* signalisiert hat.²⁵

Gemäß §§ 204 I Nr. 3 BGB, 167 ZPO hat allerdings der Eingang des Mahnbescheides beim Mahngericht am 25. Oktober 2022 die Verjährung gehemmt. Da die Zustellung des Mahnbescheides am 4. November 2022 und damit nur etwa eine Woche nach dem Eingang erfolgte, liegt unabhängig von jeglichen Verschuldensfragen in jedem Fall eine Zustellung „demnächst“ vor.

Obwohl das Mahnverfahren daraufhin durch die vorübergehende Untätigkeit des jetzigen Klägers i.S.d. § 204 II S. 3 BGB ruhte, trat im Ergebnis auch in der Folgezeit keine Verjährung der Forderung ein.

Gemäß § 204 II S. 3 i.V.m. S. 1 BGB endet die Hemmung sechs Monate nach der letzten Prozesshandlung des Gerichts, also mit der Zustellung des Widerspruchs.²⁶ Da also auf diese Zustellung vom 30. November 2022 abzustellen ist, lief die restliche Frist i.S.d. § 209 BGB gemäß § 204 II S. 1 BGB *sechs Monate später* weiter, hier also nach Ablauf des 30. Mai 2023 (§§ 187 I, 188 II BGB).

Gemäß § 204 II S. 4 BGB war im vorliegenden Fall aber schon *vor* diesem Termin des Wiederbeginns der Restfrist eine erneute Hemmung gegeben, als am 4. April 2023 der Antrag auf Überleitung ins streitige Verfahren bei Gericht einging.²⁷ Deswegen konnte im vorliegenden Fall der Weiterlauf der Frist gar nicht erst einsetzen.

Dem Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 280 I BGB steht insoweit auch nicht die Einrede der Verjährung entgegen. Folglich hat der Kläger einen Schadensersatzanspruch aus § 280 I BGB schlüssig vorgetragen.

²¹ Vgl. BGH NJW-RR 2019, 645 [RN 12 ff]; NJW 2012, 144 = Life & Law 2012, 183; NJW 2004, 774; Grüneberg/Weidenkaff § 548, RN 11.

²² Vgl. etwa BGH NJW 2000, 3203.

²³ Vgl. BGH NJW 2004, 774.

²⁴ Vgl. BGH NJW 2012, 144 = Life & Law 2012, 182.

²⁵ Vgl. Grüneberg/Ellenberger § 203, RN 2.

²⁶ Vgl. BGH NJW 1997, 1777; Grüneberg/Ellenberger § 204, RN 49. Es ist also nicht bereits auf die *Vornahme der Verfügung* nach § 695 ZPO zur Zustellung des Widerspruchs

abzustellen, sondern auf den Termin der *Zustellung* selbst. Denn § 204 II S. 1 BGB setzt eine *wirksame* Prozesshandlung voraus, und die Verfügung der Geschäftsstelle nach § 695 ZPO wird als Prozesshandlung erst wirksam, wenn sie dem Empfänger zugeht.

²⁷ Unter dem Begriff des Weiterbetreibens i.S.d. § 204 II 4 BGB fällt jede Prozesshandlung, die bestimmt und geeignet ist, das Verfahren wieder in Gang zu setzen. Davon braucht der andere Teil nicht einmal Kenntnis zu erlangen (Grüneberg/Ellenberger § 204, RN 50).

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 7

Daneben hat der Kläger auch einen Schadensersatzanspruch aus § 823 I BGB gegen den Beklagten zu 1) i.H.v. 2.400 € schlüssig vorgetragen. Insbesondere hat der Kläger eine Eigentumsverletzung seiner Duschkabine durch den Beklagten schlüssig behauptet (s.o.). Zwar gilt – wie oben bereits festgestellt – auch für den deliktischen Schadensersatzanspruch die Verjährungsfrist des § 548 BGB, wie jedoch bereits untersucht, ist die sechsmonatige Verjährungsfrist gehemmt worden, so dass eine Verjährung letztlich abzulehnen ist.

Der Zinsanspruch ist gemäß § 288 I i.V.m. § 286 I, IV BGB ab dem genannten 18. Juli 2022 begründet, da der Kläger den Beklagten zu 1 durch die Zahlungsaufforderung in der E-Mail vom 17. Juli 2022 in Verzug setzte.²⁸

Die nach inzwischen h.M.²⁹ zu beachtende analoge Anwendung von § 187 I BGB hat der Kläger bereits in seinem Antrag berücksichtigt.

2. Die Klage gegen die Beklagten zu 2

Fraglich ist nunmehr, ob der Kläger auch gegen die Beklagte zu 2) Schadens- oder sonstige Regressansprüche schlüssig vorgetragen hat.

Nach dem Parteivortrag kam als Grundlage der Haftung von vornherein *einzig* eine gesamtschuldnerische Mithaftung als Mitmieterin gemäß §§ 280 I, 421 BGB in Betracht. Insbesondere war die Beklagte zu 2) nach dem unstrittigen Parteivortrag noch bis zur Kündigung durch den Beklagten zu 1) als Mieterin anzusehen. Die von ihr erklärte Kündigung vom 2. Januar 2019 hatte trotz Beachtung der Form der §§ 568 I, 126 I BGB keine Wirkung.

Im Falle der – hier gegebenen – Personenmehrheit auf Seiten von Mieter oder Vermieter gilt die Regel: Es ist nur ein *einheitliches* Verhalten von oder gegen alle möglich, § 425 BGB gilt hier also gerade nicht.³⁰

Eine Teilkündigung durch einen der Mieter konnte also nicht wirksam sein. Die Kündigung hätte – wie dann die spätere Kündigung seitens des Beklagten zu 1 – den Mietvertrag insgesamt erfassen müssen und dazu die Mitwirkung beider Mieter erfordert.

Anmerkung: Im umgekehrten Fall ist zu prüfen, ob eine Bevollmächtigung für die Entgegennahme der Kündigung durch einen der Mitmieter vorliegt.³¹

Keine anderen Regeln gelten im Fall des Kündigungsrechts nach § 563 IV BGB, wenn zuvor mehrere Personen nach § 563 II, III BGB in den Mietvertrag eingetreten waren.³²

Anders ist die Rechtslage aber, wenn nur eine berechnigte Aufnahme eines Dritten (vgl. §§ 540, 553 BGB) vorliegt, *ohne* dass dieser Vertragspartner wurde.³³

Ein Fortbestand des Mietvertrags mit einem einzigen der Mieter bei gleichzeitigem Ausscheiden eines Mieters kommt nur durch eine *vertragliche* Abrede in Betracht. An dieser müssen aber alle drei Beteiligten mitwirken, woran es hier im Januar 2019 fehlte.

Problematisch ist zwar, ob die beiden Mieter im Hinblick auf die Schutzpflichten aus dem Mietvertrag im Verhältnis zueinander jeweils Erfüllungsgehilfen i.S.d. § 278 BGB sind. Dies ist richtigerweise zu bejahen, da sie aufgrund der gemeinsam eingegangenen vertraglichen Bindung in einem noch engeren Verhältnis zueinander stehen als Personen, die nur rein faktisch mit Wissen und Wollen des jeweiligen Mieters in die Räume gelangt sind.³⁴ Daran kann der bloße rein tatsächliche Auszug nichts ändern, weil er auf die vorher vorhandenen Pflichten grds. keinen Einfluss hat.

Da bezüglich der Schutzpflichten aus § 241 II BGB aber – wie oben beim Beklagten zu 1 ausgeführt – jede Person Erfüllungsgehilfe des Mieters i.S.d. § 278 BGB ist, die mit seinem Wissen und Wollen (hier des Beklagten zu 1)

²⁸ Es konnte also nicht auf § 291 BGB abgestellt werden. Unabhängig davon, dass dies ohnehin einige Zeit später war, wäre zu berücksichtigen, dass die Abgabe nicht mehr „alsbald“ i.S.d. § 696 III ZPO war (vgl. ThP § 696, RN 13). Aus § 696 III ZPO ergibt sich auch, dass der Mahnbescheid selbst keine Rechtshängigkeit bewirkt; andernfalls wäre diese Regelung überflüssig, weil man die dort grds. angeordnete Rückwirkung (= Fiktion) nicht bräuchte. Materiellrechtliche Auswirkung hat die Vorschrift v.a. bei §§ 291, 818 IV, 989 BGB. Wird – wie hier – nach Erhebung des Widerspruchs gegen einen Mahnbescheid die Sache nicht alsbald an das zur Durchführung des streitigen Verfahrens zuständige Gericht abgegeben (§ 696 III ZPO), so tritt die Rechtshängigkeit *mit Eingang der Akten bei dem Prozessgericht* ein (BGH NJW 2009, 1213).

²⁹ Vgl. BGH NJW-RR 1991, 519; NJW 2017, 2986 [RN 103]; NJW 2018, 225 [RN 28]; BAGE 152, 221 = NZA 2015, 1465 [RN 30]; NZA 2017, 1598 [RN 33]; Grüneberg/Ellenberger § 187, RN 1.

³⁰ Vgl. Grüneberg/Grüneberg § 425, RN 2, RN 9 ff.; Grüneberg/Weidenkaff § 542, RN 18; BGH NJW 2018, 2397 [RN 22] = Life & Law 2018, 523; NJW 2005, 1715.

³¹ Vgl. hierzu etwa BGH NJW 2015, 473.

³² Vgl. BGH NJW 2018, 2397 [RN 22] = Life & Law 2018, 523.

³³ Dazu Grüneberg/Weidenkaff § 540, RN 4 ff.

³⁴ Zweifelnd anscheinend Grüneberg/Grüneberg § 425, RN 16; BGHZ 65, 226 bejahte die Zurechenbarkeit zwischen zwei Mitmietern (dort eines Kfz) hinsichtlich der Haftung für die Verletzung der (leistungsbezogenen) Rückgabepflicht des § 546 I BGB.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 8

in Kontakt mit der Mietsache kam, wird ein etwaiges Fehlverhalten Dritter also quasi „über Eck“ auch der Beklagten zu 2 zugerechnet.

Ein Anspruch aus §§ 280 I, 241 II, 421 BGB war ihr gegenüber also grds. gegeben.

Diesem Schadensersatzanspruch steht aber in jedem Fall *vollständig* die Einrede der Verjährung entgegen (§§ 548 I, 214 I, 425 I BGB).³⁵

Gemäß § 425 II BGB ist davon auszugehen, dass bei Gesamtschuldern die Verjährungsfristen *gesondert* zu berechnen sind und Hemmungstatbestände jeweils grds. nur für den Gesamtschuldner wirken, gegen den die Verfahrenshandlung konkret ergangen ist.³⁶

Hier wurde das Mahnverfahren nur gegenüber dem Beklagten zu 1 in Gang gesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war aber eine etwaige Haftung der Beklagten zu 2 schon entstanden, so dass keine Fortwirkung eines *früheren* Hemmungstatbestandes in Betracht kommt.³⁷

Da die Verjährungsfrist gemäß § 548 I BGB mit endgültiger Rückgabe der Mietsache am 30. Juni 2022 begonnen hatte (s.o.), endete diese grds. mit Ablauf des 30. Dezember 2022, also lange vor dem Eingang (vgl. § 167 ZPO) des insoweit allein maßgeblichen Parteierweiterungsschriftsatzes vom 5. Juni 2023.

Der Kläger hat daher gegen die Beklagte zu 2) keinen Schadensersatzanspruch schlüssig vorgetragen.

III. Beklagtenstation

1. Der Beklagte zu 1) behauptet, dass der Riss an der Glasscheibe der Duschkabine auf eine Materialermüdung zurückzuführen ist. Fraglich ist, ob bei dieser Sachlage, ein Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 280 I BGB und § 823 I BGB noch gegeben ist.

Vor dem Hintergrund dieses Vortrages könnte eine Pflichtverletzung bzw. Eigentumsverletzung abzulehnen sein. Wäre der Riss nämlich auf eine Materialermüdung zurückzuführen, läge eine Verschlechterung der Mietsache durch bestimmungsgemäßen Gebrauch gemäß § 538 BGB vor. Diese Verschlechterung hat der Mieter

ausweislich des Wortsinns von § 538 BGB nicht zu vertreten, sodass ein Schadensersatzanspruch jedenfalls an einem Vertretenmüssen bzw. Verschulden des Beklagten zu 1) scheitern würde. Überzeugender dürfte es allerdings sein, die Norm – entgegen ihres Wortsinns – so zu verstehen, dass bereits keine Pflichtverletzung bzw. Eigentumsverletzung vorliegen soll. Der bestimmungsgemäße Gebrauch der Mietsache ist nämlich bereits mit der Zahlung des Mietzinses abgegolten, sodass es widersprüchlich wäre, eine solche bestimmungsgemäße Abnutzung als Pflichtverletzung oder Eigentumsverletzung einzuordnen. Letztlich kann diese dogmatische Frage jedoch dahinstehen, denn ein Schadensersatzanspruch wäre in jedem Fall abzulehnen.

Die Behauptung des Beklagten zu 1), dass der Riss durch Materialermüdung entstanden ist, ist demnach erheblich.

2. Der Beklagte zu 1) behauptet weiter, dass der Riss an der Glasscheibe der Duschkabine erst nach der Übergabe der Wohnung verursacht wurde. Auch bei dieser Sachlage wäre ein Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 280 I BGB und § 823 I BGB abzulehnen, da es jedenfalls an einer haftungsbegründenden Handlung des Beklagten zu 1) fehlen würde. Auch dieser Vortrag ist folglich erheblich.

³⁵ Im Übrigen vgl. Hilfsgutachten. Zu dieser Stilfrage des Offenlassens vgl. Assessor-Basics Zivilurteil § 9, RN 41 f. Würden noch andere Haftungsgrundlagen ernsthaft im Raum stehen, müsste dies aber zunächst abgegrenzt werden, da die konkrete Art und Weise der Haftung dafür entscheidend ist, ob die Hemmung gegenüber dem Beklagten zu 1 auch hier wirkt (siehe gleich).

³⁶ Anders im Verhältnis zwischen einer Gesellschaft und den Gesellschaftern (Grüneberg/Grüneberg § 425, RN 6), doch

ist dies auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Der Grund dieser „Doppelwirkung“ der Hemmung ist nämlich die Tatsache, dass sich die Haftung nach § 128 HGB *akzessorisch* an die OHG-Schuld anlehnt und gerade keine echte Gesamtschuld begründet.

³⁷ Zu dieser Fortwirkung vgl. etwa Grüneberg/Grüneberg § 425, RN 6; vor § 414, RN 7.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 9

IV. Beweisstation

Ist bewiesen, dass die Beschädigung der Duschkabine durch Materialermüdung oder nach Übergabe der Mietwohnung verursacht worden ist?

Zur Überzeugung des Gerichts steht fest, dass die Beschädigung der Duschkabine weder durch Materialermüdung noch nach Übergabe der Mietwohnung verursacht worden ist.

Nach § 286 I ZPO ist Beweis erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Würdigung zu der Überzeugung gelangt, dass sich der Sachverhalt so, wie von einer der Parteien vorgetragen, ereignet hat. Dafür ist zwar keine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit, aber doch ein Grad an Gewissheit erforderlich, der Zweifeln Schweigen gebietet. Diese Gewissheit vermochte sich das Gericht durch die Aussagen der Zeugen Neupert und Leger zu verschaffen.

Es steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Duschkabine im Bad bei der Rückgabe der Räume an den Kläger schwer beschädigt war und die Duschkabine deswegen ausgetauscht werden musste.

Der Zeuge Nico Neupert hat glaubhaft geschildert, dass er am Abend des 30. Juni 2022 bei Aushändigung des Wohnungsschlüssels vom Beklagten zu 1 trotz der schwachen Beleuchtung einen dunklen Streifen im Glas der Duschkabine bemerkte, den er für einen Riss im Glas hielt, im Übergabeprotokoll sofort beanstandete und zu dem der darauf angesprochene Beklagte zu 1 äußerte, davon wisse er nichts.

Der sachverständige Zeuge Leo Leger wiederum hat glaubhaft unter Wiedergabe von Details geschildert, dass er am 1. Juli 2022, also am Tag nach dem Auszug der Beklagten zu 1, die Duschkabine im Bad untersuchte und einen langen und tief gehenden Riss im Glas bemerkte, der durch äußere Gewalt entstanden sein musste und die Gefahr eines Springens der Scheibe mit entsprechenden Verletzungsgefahren in sich barg. Die vom Zeugen Leo Leger vor dem Austausch der Scheibe gefertigten Fotos bestätigen dieses Bild.

Dass nicht sicher feststeht, dass die Beschädigung der Duschkabine durch den Beklagten zu 1 persönlich erfolgte, steht dem Anspruch nicht entgegen.

Es ist nämlich auch zu beachten, dass im Mietrecht nach ständiger Rechtsprechung bereits bei Prüfung der Pflichtverletzung³⁸ eine **Beweislastverteilung nach Gefahrenbereichen** gilt, die hier dazu führt, dass der/die Mieter sich für diese *aus der Mietersphäre resultierenden* Vorfälle entlasten muss. Würde man dem Vermieter die volle Darlegungs- und Beweislast auferlegen, würde man meist unmögliches von ihm verlangen, da er keinerlei Möglichkeiten der Einflussnahme und Erkenntnisgewinnung hatte.

Voraussetzung für diese Umkehr von Darlegungs- und Beweislast ist allerdings zunächst, dass unstrittig ist oder der Vermieter den Nachweis führt, dass die Schadensursache dem Obhutsbereich des Mieters entstammt: Dies kann man hier schon deswegen annehmen, weil die Übergabe in neuwertigem Zustand nicht bestritten wurde und das Vorhandensein der Schäden bei Rückgabe – wie ausgeführt – zur Überzeugung des Gerichts bewiesen ist.

Ist dies aber vom Vermieter bewiesen oder unstrittig, so muss *der Mieter* ausräumen, dass die Schadensursache in seinen *Verantwortungsbereich* fiel.³⁹ Etwaige verbleibende Restzweifel gehen vorliegend also zu Lasten des Beklagten zu 1.

³⁸ Bei diesem Tatbestandsmerkmal würde die Beweislastumkehr § 280 I S. 2 BGB selbst noch nicht helfen!

³⁹ Vgl. BGH NJW 1996, 321; NJW 1994, 2019; Grüneberg/Grüneberg § 280, RN 37; Grüneberg/Weidenkaff § 536, RN 5.

hemmer.assessorkurs

Klausuren Coaching 2024-1

Relationsklausur / Lösung Seite 10

V. Tenorierungsstation

1. Die **Kostenentscheidung** ergibt sich aus §§ 92 I, 100 I ZPO.⁴⁰

Mit der h.M. ist zwischen den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten zu trennen (**Baumbach'sche Formel**), um zu vermeiden, dass der unterlegene Streitgenosse an den außergerichtlichen Kosten des obsiegenden Streitgenossen mitbeteiligt wird.⁴¹

Anmerkungen zur Kostenentscheidung:

1. Bei der Berechnung der Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten des Klägers wird als Zwischenschritt ein *fiktiver Gesamstreitwert* von zweimal 2.400 € angesetzt, also 4.800 €. Die Klage gegen die zwei Gesamtschuldner wird also (als *reiner Rechen-schritt*, da keine Streitwerterhöhung durch die Gesamtschuldnerschaft eintritt!) wie zwei Klagen gerechnet.

Berechnung hier: Der Kläger ist mit einmal 2.400 € unterlegen. Er trägt bei einem fiktiven Gesamstreitwert von 4.800 € mithin $\frac{1}{2}$; die andere Hälfte entfällt auf den Beklagten zu 1.

2. Bei der Berechnung der außergerichtlichen Kosten der Beklagten sind die jeweiligen Parteiverhältnisse *einzel*n zu untersuchen.

a. Bekl. zu 1 gegen Kläger: Streitwert hier 2.400 €, Unterliegen des Klägers mit Null. Der Beklagte zu 1 vollstreckt daher nichts.

b. Beklagte zu 2 gegen Kläger: Streitwert hier wieder 2.400 €. Kläger unterliegt insoweit vollständig. Daher trägt er insoweit die außergerichtlichen Kosten voll.

2. Die Entscheidung über die **vorläufige Vollstreckbarkeit** folgt für den Kläger aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO und für die Beklagte zu 2 aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.⁴²

Aufgrund der vorherigen Ausführungen schlage ich folgenden Tenor vor:

1. Der Beklagte zu 1 wird verurteilt, an den Kläger 2.400 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 18. Juli 2022 zu bezahlen.

Die Klage gegen die Beklagte zu 2 wird abgewiesen.

Hinweis: Beachten Sie in Ihren Klausuren die völlig andere Tenorierung (bzw. Antragstellung in der Anwaltsklausur), die notwendig wäre, wenn die Abgabe an das Streitgericht – anders als im vorliegenden Fall – erst *nach Einspruch gegen einen Vollstreckungsbescheid* erfolgt: Nicht Zahlung, sondern Aufrechterhaltung des VB oder Aufhebung des VB und Abweisung der Klage (§§ 343, 700 I ZPO)!

2. Von den Gerichtskosten haben der Kläger und der Beklagte zu 1 jeweils die Hälfte zu tragen. Von den außergerichtlichen Kosten des Klägers hat der Beklagte zu 1 ebenfalls die Hälfte zu tragen. Der Kläger hat die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2 ganz zu tragen. Im Übrigen haben die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger allerdings nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckbaren Betrages. Der Kläger kann die Vollstreckung seitens der Beklagten zu 2 durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zu 2 vor der Vollstreckung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags Sicherheit leistet.⁴³

⁴⁰ § 100 IV ZPO war hier dagegen nicht einschlägig, weil nur *ein* Beklagter verurteilt wurde.

⁴¹ Hierzu und zu anderen Varianten der Kostenentscheidung bei Streitgenossenschaft siehe ausführlich Assessor-Basics Zivilurteil § 6, RN 63 ff.

⁴² Die Beklagte zu 2 vollstreckt nur ihre außergerichtlichen Kosten (hier keine anwaltliche Vertretung) und liegt damit

weit unter der Grenze von § 708 Nr. 11 ZPO. Zur Vollstreckbarkeit bei Streitgenossen siehe ThP § 708, RN 15.

⁴³ Eine Berufungszulassungsentscheidung war gemäß § 511 IV ZPO nicht zu treffen, da die Beschwerde jeweils über 600 € liegt.