



UNIVERSITÄT  
ZU KÖLN

# Klausurbesprechung „Mörder in der Musterwohnung“

17.06.2024





# Sachverhalt

V ist Eigentümerin mehrerer Miethäuser am Rande der Altstadt von Bonn. Die insgesamt 75 Wohnungen sind für den typischen studentischen Bedarf zugeschnitten und eingerichtet. V vermarktet sie über ein von ihr eigens zu Vermietungs- und Verwaltungszwecken eingerichtetes Büro in Uni-Nähe und eine von ihr betriebene, professionell gestaltete Internetseite, auf der man auch einen „virtuellen Rundgang“ durch eine Musterwohnung machen kann. In aller Regel wickelt V die Vertragsschlüsse vollständig über das Internet ab, weil ihr persönlicher Kontakt lästig ist. V erwirtschaftet mit der Vermietung einen Teil ihres Lebensunterhalts.

M, der in Lüneburg wohnt, hat im Oktober 2022 einen Studienplatz in Bonn bekommen und ist auf die Internetseite der V aufmerksam geworden. Eine Wohnung, die zum 01.12.2022 frei wird, gefällt ihm beim virtuellen Rundgang durch eine baugleiche Musterwohnung. Per E-Mail kontaktiert er V, die ihm ohne weitere Erläuterungen und Belehrungen als pdf-Datei das von ihr stets verwendete Mietvertragsformular übersendet. Dieses sieht ein unbefristetes Mietverhältnis über die Wohnung zu einem marktgerechten Preis von 300 € Kaltmiete monatlich vor. Besondere Belehrungen finden sich auch im Mietvertragsformular nicht.



# Sachverhalt

M druckt den Vertrag zwei Mal aus, unterschreibt beide Exemplare und schickt diese per Post an V. Ein paar Tage später erhält er das von V gegengezeichnete Exemplar und die Wohnungsschlüssel per Post übersandt. Wie geplant zieht M am 01.12.2022 ein.

Zu dem von ihm mitgebrachten Mobiliar zählt auch ein im alleinigen Eigentum des M stehendes Familienerb-stück, ein Ölgemälde im Wert von 1.900 €, welches er in der Wohnung aufhängt.

Im April 2023 lernt M im Skiurlaub die F kennen und verliebt sich unsterblich in sie. Unglücklicherweise wohnt F in Berlin. Um möglichst bald zu ihr ziehen können, erklärt M der V mit Schreiben vom 28.04.2023, das er ihr am selben Tage in ihrem Büro persönlich übergibt, er „widerrufe das Mietverhältnis“. Seine Mietzahlungen stellt er ab Mai 2023 ein.



# Sachverhalt

Am 11.05.2023 erhält die Polizei von mehreren bislang sehr zuverlässigen Informanten unabhängig voneinander Hinweise, dass M Mitglied einer Terrororganisation sei, einen Mord begangen habe und in seiner Wohnung eine Vielzahl von Waffen (Pistolen, Gewehre, Handgranaten) lagere. Nach – rechtmäßiger – richterlicher Anordnung einer Durchsuchung dringt noch in den frühen Morgenstunden des 12.05.2023 ein mobiles polizeiliches Einsatzkommando – rechtmäßig – zum Zwecke der Strafverfolgung in die Wohnung des M ein. Dabei werden sowohl die Haus- als auch die Wohnungstür gewaltsam aufgebrochen, es entsteht ein Schaden in Höhe von 1.500 €. M wird im Schlaf überrascht und vorläufig festgenommen. Bei der Durchsuchung seiner Wohnung werden zwar größere Mengen der illegalen Droge „Crystal Meth“ aufgefunden, aber keine einzige Waffe. Auch der Verdacht, M sei Mitglied einer Terrororganisation und habe einen Menschen ermordet, bestätigt sich nicht.

Über diesen Vorfall kühlt sich die Freundschaft von M und F ab. M bleibt daher in der Wohnung in Bonn wohnen, zahlt aber weiterhin keine Miete. Erst am 30.11.2023 zieht er aus. Bei seinem Auszug ist V zufällig zugegen. Als M das Ölgemälde wegschaffen will, erklärt V: „Das Gemälde bleibt da!“. M räumt die Bonner Wohnung vollständig, auch das Ölgemälde nimmt er trotz Protestes der V mit. Er lagert es vorerst in einer in seinem Alleineigentum stehenden Garage. Er selbst bezieht eine Wohnung in Köln.



# Sachverhalt

V, die bereits am 03.05.2023 und nochmals am 17.05.2023 ihren Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses erklärt hat und die die Wohnung ohne Weiteres sofort zum gleichen Preis wieder hätte vermieten können, verlangt von M Zahlung von 2.100 € wegen der Nutzung der Wohnung von Mai bis November 2023 bzw. wegen ihres „Mietausfalls“ (7 Monate x 300 €/Monat) sowie weitere 1.500 € als Ersatz für die bei dem Polizeieinsatz beschädigten Türen. Ferner verlangt sie die Herausgabe des Ölgemäldes.

**Frage 1:** Kann V von M Zahlung eines Entgelts für die Wohnungsnutzung bzw. Ausgleich des ihr entstandenen Mietausfallschadens für die Monate Mai bis November 2023 in Höhe von 2.100 € (7 x 300 €) sowie Zahlung von 1.500 € für die beschädigten Türen verlangen?

**Frage 2:** Kann V von M Herausgabe des Ölgemäldes verlangen?

**Frage 3:** Welches Gericht wäre örtlich und sachlich zuständig, wenn V einen Anspruch in Höhe von 1.500 € wegen der Beschädigung der Türen gerichtlich geltend machen wollte?



# Lösung

## FRAGE 1

### A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

#### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)
2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB
  - a.) Anwendbarkeit, § 312 BGB
    - aa.) Verbrauchervertrag

§§ 312 I, 310 III BGB: M ist Verbraucher gem. § 13 BGB, ist V Unternehmer gem. § 14 BGB?

**(P)** V als reine Vermögensverwalterin?

Hintergrund: § 14 BGB spricht von gewerblich, die Tätigkeit muss als planmäßig und auf Dauer angelegt sein. Verwaltung eigenen Vermögens erfordert typischerweise einen geringeren zeitlichen und organisatorischen Aufwand.

HIER: professionell gestaltete Website, virtueller Rundgang, Beitrag der Tätigkeit zum Lebensunterhalt, daher

→ § 14 BGB und Verbrauchervertrag (+)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)
2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB
  - a.) Anwendbarkeit, § 312 BGB
  - bb.) Kein Ausschluss

§ 312 IV 2 BGB: Ausschluss der Anwendbarkeit wegen vorheriger Besichtigung?

(P) Auslegung des Begriffs der Besichtigung?

Wortlaut: Erfordert zunächst nur Möglichkeit der Inaugenscheinnahme, wie genau das erfolgt ist irrelevant

Telos: Ausschluss des Widerrufsrechts nur dann gerechtfertigt, wenn der Mieter die Gelegenheit zur umfassenden Besichtigung sämtlicher Räume erhalten hat (etwa zum Zweck des Auffindens von Mängeln). Das kann die virtuelle Besichtigung nicht leisten.

--> Ausschluss gem. § 312 IV 2 BGB (-)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)

2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB

b.) Widerrufsrecht

ausschließlich Fernkommunikationsmittel gem. § 312c II BGB verwendet (Website, E-Mails, Brief),

→ Widerrufsrecht gem. § 312c I BGB (+)

c.) Widerrufserklärung (+)

d.) Widerrufsfrist

Ausgangspunkt: 14 Tage gem. § 355 II 1 BGB, Beginn mit Vertragsschluss gem. § 355 II 2 BGB

HIER: Informationspflicht nicht erfüllt, daher gilt § 356 III 1 BGB und § 356 III 2 BGB: Erlöschen 12 Monate und 14 Tage nach dem im Oktober 2022 erfolgten Vertragsschluss

→ Widerruf vom 28.04.2023 fristgerecht





# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)

2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB

d.) Widerrufsfrist

Erlöschen gem. § 356 IV Nr. 2 lit. a und c BGB?

(-), denn weder gem. § 356 IV Nr. 2 lit. a BGB ausdrückliche Zustimmung noch gem. § 356 IV Nr. 2 lit. c BGB

Bestätigung der Kenntnis vom Erlöschen

e.) Keine Verwirkung

Voraussetzungen der Verwirkung: Umstands- und Zeitmoment

- Zeitmoment: angesichts der Höchstfrist des § 356 III 2 BGB ohnehin kaum je vorstellbar, zudem seit Vertragsschluss nur 7 Monate vergangen



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)

2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB

e.) Keine Verwirkung

Voraussetzungen der Verwirkung: Umstands- und Zeitmoment

- Umstandsmoment: Zahlung der Miete alleine reicht nicht aus (das ist nur das vertraglich geschuldete Verhalten)

→ Verwirkung (-)

f.) Zwischenergebnis

Anspruch ist untergegangen



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)
2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB (-)
3. Stillschweigende Verlängerung gem. § 545 S. 1 BGB

#### (P) Anwendbarkeit bei Widerruf?

(+), denn Rechtsfolge des Widerrufs ist Erlöschen *ex nunc*, zudem kein Anzeichen etwa für eine Umgehungskonstellation gem. § 361 II 2 BGB (zumal § 545 BGB ja gerade gesetzlich vorgesehen ist.)

**ABER:** Widerspruch am 03.05.2023, Zugang der Widerrufserklärung noch am 28.04.2023, daher Widerspruch noch innerhalb der Zweiwochenfrist.

→ stillschweigende Verlängerung (-)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### I. Mietvertrag i.V.m. § 535 II BGB

1. Zustandekommen (+)
2. Untergang gem. §§ 355 I, 312g I, 312c BGB (-)
3. Stillschweigende Verlängerung gem. § 545 S. 1 BGB (-)
4. Ergebnis (-)

### II. § 357a II BGB

(-), denn weder § 357a II 1 Nr. 1 BGB noch Nr. 3 BGB sind erfüllt (ausdrückliches Verlangen des Verbrauchers und ordnungsgemäße Information)

### III. §§ 546a I, 549 I BGB

1. Anwendbarkeit

(P) Ausschluss gem. § 361 I BGB?



# Lösung

A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

## III. §§ 546a I, 549 I BGB

1. Anwendbarkeit

**(P)** Ausschluss gem. § 361 I BGB?

Wortlaut: (+)

Telos: Zweck, den Verbraucher umfassend von Ansprüchen des Unternehmers freizustellen, deren mögliches Bestehen ihn von der Ausübung des Widerrufsrechts abhalten könnte

**ABER:** Verbraucher weiß, dass er die Sache nach der Ausübung des Widerrufsrechts zurückgeben muss

→ § 361 I BGB schließt nur Ansprüche aus, soweit das Widerrufsrecht zeitlich anwendbar ist, also bis nur bis Ablauf der Rückgabefrist gem. § 357 I BGB.

→ insoweit *teleologische Reduktion*

**HIER:** Nach 12.05.2023 kein Ausschluss gem. § 361 I BGB



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### III. §§ 546a I, 549 I BGB

1. Anwendbarkeit (+)

2. Tatbestand des § 546a I BGB

a.) Beendigung des Mietverhältnisses

(P) Widerruf als Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 546a I BGB?

(-) Parallele zur Anfechtung, dort ist § 546a I BGB auch nicht anwendbar

(+) Anfechtung führt zur Vernichtung *ex tunc*, Widerruf zum Untergang *ex nunc* → Wortlaut passt, denn das Mietverhältnis bestand ursprünglich und wurde dann beendet

*(a.A. mit Lösungsskizze vertretbar)*

b.) Nichtrückgabe (+)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### III. §§ 546a I, 549 I BGB

1. Anwendbarkeit (+)

2. Tatbestand des § 546a I BGB (+)

3. Rechtsfolge: Vereinbarte Miete oder ortsübliche Miete

- grds. Wahlschuld gem. §§ 263 ff. BGB

- hier kein Unterschied, da die 300 € auch ortsüblich Miete darstellen

- § 546a I BGB wegen § 361 I BGB erst anwendbar nach Ablauf der Frist des § 357 I BGB, also nach 12.05.2023

→ geschuldet ist damit ortsübliche/vereinbarte Miete ab 13.05.2023 bis 30.11.2023, ca. 6,5 Monatsmieten

→ Anspruch besteht i.H.v.  $(6,5 \cdot 300 \text{ €}) = 1.950 \text{ €}$

4. Ergebnis

§§ 546a I, 549 I BGB (+) i.H.v. 1.950 €

*(a.A. mit Lösungsskizze vertretbar)*



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### IV. §§ 280 I, II, 286 BGB

#### 1. Anwendbarkeit

- § 361 I BGB steht ab 13.05.2023 nicht mehr entgegen, s.o.
- § 546a II BGB & § 571 I BGB (+)

#### 2. Schuldverhältnis

§§ 357 I, 355 III 1 BGB → Rückgewähranspruch wegen Widerrufs

#### 3. Pflichtverletzung

Pflichtverletzung ist bei §§ 280 I, II, 286 BGB die Nichtleistung trotz fälligem & durchsetzbarem Anspruch und Mahnung/Entbehrlichkeit

- M zieht erst am 30.11.2023 aus → Nichtleistung
- Anspruch aus §§ 357 I, 355 III 1 BGB ist gem. § 271 I Var. 1 BGB i.Zw. – so auch hier – sofort fällig
- keine Einrede ersichtlich, insb. nicht § 320 BGB → durchsetzbar





# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### IV. §§ 280 I, II, 286 BGB

#### 3. Pflichtverletzung

- Mahnung (-), aber Entbehrlichkeit?

- § 286 II Nr. 2 BGB: Vor Entstehung des Anspruchs aus §§ 357 I, 355 III 1 BGB muss Widerruf erklärt werden und § 357 I BGB statuiert die entsprechende Frist von 14 Tagen

#### 4. Vertretenmüssen, §§ 286 IV, 280 I 2 BGB (+)

#### 5. Schaden

§§ 251 I, 252 BGB: Verzugsschaden in Höhe der nicht eingekommenen ortsüblichen Miete

→ wegen § 361 I BGB (s.o.) 1.950 €

#### 6. Ergebnis

Anspruch besteht iHv. 1.950 €



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### IVa. §§ 687 II 1, 678 BGB

#### 1. Anwendbarkeit

(+), zu § 361 I BGB s.o., nach h.M. freie Anspruchskonkurrenz zwischen EBV und angemaßter Eigenschaftsführung

#### 2. Tatbestand der angemäßen Eigengeschäftsführung

##### a.) Geschäftsbesorgung

Geschäft = jede Tätigkeit, auch wenn nicht rechtsgeschäftlich → damit auch das Wohnen in der Wohnung in Bonn & damit verbunden die Entscheidung darüber, wie die Wohnung genutzt werden soll

##### b.) Fremdheit

(+), nach § 903 S. 1 BGB ist die positive Nutzungsbefugnis nur dem Eigentümer zugewiesen



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### IVa. §§ 687 II 1, 678 BGB

#### 2. Tatbestand der angemäßen Eigengeschäftsführung

##### c.) Eigengeschäftsführungswille

(+), sowohl Bewusstsein als auch Absicht seitens des M, der weiß, dass er nach dem Widerruf nicht mehr in der Wohnung bleiben darf. Nach dem Widerruf ist das auch nach außen erkennbar geworden.

##### d.) Ohne Berechtigung

(+), mit Ablauf des 12.05.2023 endet das Rückgewährschuldverhältnis

#### 3. Voraussetzungen des § 678 BGB

a.) Widerspruch zum Willen des Geschäftsherren V & Erkennbarkeit für Geschäftsführer M (+)

b.) Übernahmeverschulden (+)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### IVa. §§ 687 II 1, 678 BGB

#### 3. Voraussetzungen des § 678 BGB

##### c.) Schaden

- Geschäftsherr ist so zu stellen, wie er stünde, wenn Geschäftsführer die Geschäftsführung nicht übernommen hätte → V hätte über Wohnung frei disponieren können, frei vermieten können
- ersatzfähig über § 251 I BGB i.H.v. 1.950 € wg. § 361 I BGB (s.o.)

#### 4. Ergebnis

Anspruch (+)

### IVb. §§ 687 II 1, 677, 280 I BGB

**Str.**, ob überhaupt anwendbar (*arg.*: der Geschäftsführer soll Geschäft gar nicht führen, auf korrekte Ausführung kommt es nicht, dieser Gedanke allerdings wenig überzeugend!)

Jedenfalls: Kein Ausführungsverschulden des M ersichtlich, daher Anspruch (-)



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### V. §§ 987 I, 990 I BGB

#### 1. Anwendbarkeit

- § 361 I BGB steht ab 13.05.2023 nicht mehr entgegen, s.o.

**(P)** Anwendbarkeit von §§ 987 ff. BGB neben § 546a I BGB?

**(-)** § 546a BGB als spezielles vertragliches Rückabwicklungsregime?

**(+)** Anspruchskonkurrenz im deutschen Recht üblich, kein wertungsmäßiger Grund davon hier abzuweichen, weil etwaige Besonderheiten des § 546a I BGB auf EBV übertragen werden können (wobei schon unklar ist, welche Besonderheiten das sein sollen, da für § 546a I BGB nicht die Verjährungsfrist des § 548 I BGB gilt)

#### 2. Vindikationslage **(+)**

#### 3. Fehlende Gutgläubigkeit des M

- anfangs zwar M gutgläubig, hat aber i.S.v. § 990 I 2 BGB später durch den Widerruf seine eigene Bösgläubigkeit herbeigeführt → daher **(+)**



# Lösung

## A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

### V. §§ 987 I, 990 I BGB

#### 4. Rechtsfolge

Nutzungsherausgabe: Erfasst sind Gebrauchsvorteile gem. § 100 Var. 2 BGB, das ist die marktgerechte Miete.

→ wegen § 361 I BGB erneut 1.950 €.

### VI. §§ 280 I, II, 286, 990 II BGB BGB

#### 1. Schuldverhältnis (+)

#### 2. Pflichtverletzung

sowohl Voraussetzungen des § 286 BGB als auch Voraussetzungen des § 990 I 2 BGB gegeben, daher (+)

#### 3. Vertretenmüssen (+), s.o.

#### 4. Schaden (+), i.H.v. 1.950 €, s.o.

### VII. § 812 I 2 Var. 1 BGB

(-), denn § 993 I Hs. 2 BGB



# Lösung

A ANSPRÜCHE WEGEN DER MIETE

## VIII. § 823 I BGB

(-), denn § 993 I Hs. 2 BGB

## IX. Zwischenergebnis

Ansprüche auf Ersatz v. 1.950 € gestützt auf

- §§ 546a I, 549 I BGB
- §§ 280 I, II, 286 BGB
- §§ 687 II, 678 BGB
- §§ 987 I, 990 I BGB
- §§ 280 I, II, 286, 990 II BGB



# Lösung

## B ANSPRÜCHE WEGEN DER BESCHÄDIGTEN TÜREN

### I. §§ 280 I, 241 II BGB

#### 1. Anwendbarkeit

(+), Wortlaut von § 361 I BGB: ausgeschlossen sind nur Ansprüche infolge des Widerrufs, der Anspruch besteht unabhängig vom Widerruf

#### 2. Schuldverhältnis

Untersuchung erfolgte am 12.05.2023, also noch innerhalb der Frist des § 357 I BGB

→ Schuldverhältnis in Gestalt des Rückabwicklungsverhältnisses (+)

#### 3. Pflichtverletzung

Pflichteninhalt: Widerruf erzeugt ein Rückgewährschuldverhältnis, (Haupt-)Pflichten darin spiegelbildlich zum nicht widerrufenen Schuldverhältnis, Nebenpflichten & Schutzpflichten bestehen fort.

- beim Mietvertrag hat Mieter Pflicht Handlungen zu vermeiden, die zu einer Verschlechterung der Mietsache oder Schaden daran führen können, § 241 II BGB (mietvertragliche Obhutspflicht)





# Lösung

## B ANSPRÜCHE WEGEN DER BESCHÄDIGTEN TÜREN

### I. §§ 280 I, 241 II BGB

#### 3. Pflichtverletzung

- Pflicht besteht **erst recht** nach Widerruf, *arg.*: Mieter weiß, dass er binnen 14 Tagen zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet ist

→ Pflichtverletzung dadurch, dass M Drogen in der Wohnung gelagert hat (+)

#### 4. Vertretenmüssen (+)

#### 5. Schaden und Kausalität

##### a.) Schadensposten

§ 249 II 1 BGB: 1.500 €

##### b.) Haftungsausfüllende Kausalität

(-), denn Durchsuchung erfolgte nicht wegen der Betäubungsmittel, sondern wegen des (nicht bestätigten)

Verdachts, dass M Mörder, Anhänger einer Terrororganisation ist etc.



# Lösung

## B ANSPRÜCHE WEGEN DER BESCHÄDIGTEN TÜREN

### I. §§ 280 I, 241 II BGB

#### 6. Ergebnis

Daher Anspruch (-)

### II. § 989, 990 I BGB

#### 1. Anwendbarkeit

s.o., § 361 I BGB ist kein Hindernis

#### 2. Vindikationslage

(-), denn am 12.05.2023 bestand noch ein Rückabwicklungsschuldverhältnis

**(P)** Nicht-so berechtigter Besitzer?

(+) indem sich Besitzer über die Grenzen seines Besitzrechts aufschwingt, macht er sich quasi unberechtigt

(-) es besteht eben keine Vindikationslage, hier greifen §§ 280 ff. BGB

(-) berechtigter Besitzer genießt Haftungsprivilegien (§§ 548, 606 BGB), nicht umgehen

# Lösung



UNIVERSITÄT  
ZU KÖLN

B ANSPRÜCHE WEGEN DER BESCHÄDIGTEN TÜREN

**II. § 989, 990 I BGB**

3. Ergebnis (-)

**III. § 823 I BGB**

(-) haftungsbegründende Kausalität



# Lösung

## FRAGE 2

### A § 562b II 1 Var. 2 BGB

#### I. Entstehung des Vermieterpfandrechts

1. Mietvertrag über Grundstücke oder Räume (+)
2. Eigentum des M (+)
3. Einbringung der Sache (+)
4. Forderung aus dem Mietverhältnis

#### (P) Auslegung des Begriffs „Forderungen aus dem Mietverhältnis“

Wortlaut: aus dem Mietverhältnis impliziert einen unmittelbaren Bezug zum Mietverhältnis

Systematik: Vermieterpfandrecht ist eine Ausnahmeregelung, eher restriktiv auslegen

→ keine Forderungen, die aus einem selbständigen Schuldgrund entstehen, auch wenn sie tatsächlich einen Bezug zum Mietverhältnis haben



# Lösung

## FRAGE 2

### A § 562b II 1 Var. 2 BGB

#### I. Entstehung des Vermieterpfandrechts

##### 4. Forderung aus dem Mietverhältnis

→ Anspruch aus §§ 546a I, 549 I BGB ist Forderung aus dem Mietverhältnis (§ 546a I BGB ist ein vertraglicher Anspruch *sui generis*)

→ sonstige Ansprüche aber keinen unmittelbaren Bezug zu Mietverhältnis

*(anders hier die Lösungsskizze, die §§ 546a I, 549 I BGB aber auch ablehnt)*

→ i.E. Forderung aus dem Mietverhältnis (+)

##### 5. Keine Unpfändbarkeit (+)

##### 6. Zwischenergebnis

Vermieterpfandrecht ist entstanden



# Lösung

## FRAGE 2

### A § 562b II 1 Var. 2 BGB

II. Kein Erlöschen des Vermieterpfandrechts

1. Durch Entfernung?

§ 562a S. 1 BGB (-) → Widerspruch der V

2. Wegen Zeitablaufs?

§ 562b II 2 BGB (-), die Monatsfrist ist noch nicht abgelaufen

III. Voraussetzungen des § 562b II 1 Var. 2 BGB (+)

IV. Ergebnis

Anspruch (+)



# Lösung

## FRAGE 2

### **B §§ 985, 1227, 1257 BGB**

I. V als Gläubigerin eines gesetzlichen Pfandrechts (+)

II. Beeinträchtigung (+)

III. Voraussetzungen von §§ 985, 986 BGB

(+), denn V ist Inhaberin eines gesetzlichen Pfandrechts, M ist Besitzer ohne RzB

IV. Ergebnis

Anspruch (+)

### **C §§ 823 I, 249 I BGB**

(+), denn Pfandrecht als sonstiges Recht wurde durch die Entfernung beeinträchtigt.



# Lösung

## FRAGE 3

### A Örtliche Zuständigkeit

- grds. gem. §§ 12, 13 ZPO allgemeiner Gerichtsstand des Beklagten → hier also Köln
- vorrangiger ausschließlicher Gerichtsstand gem. § 29a I ZPO? Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen?

**HIER:** Nach Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses, aber auch Streitigkeit über das Bestehen des Mietverhältnisses wären erfasst → damit auch Beendigungsphase

→ gem. § 29a I ZPO Gerichte in Bonn ausschließlich zuständig

### B Sachliche Zuständigkeit

§ 1 ZPO iVm. § 23 Nr. 2 lit. a GVG → streitwertunabhängige Zuweisung ans AG

### C Ergebnis

AG Bonn ist ausschließlich örtlich und sachlich zuständig



# Lösung



UNIVERSITÄT  
ZU KÖLN

**Fragen an:**

[raphael.reiss@uni-koeln.de](mailto:raphael.reiss@uni-koeln.de)