

Schuldrecht BT Fälle

Fall 4: Fenstersturz

Gutachten/Lösung



Fallfrage: Haben M und H Ansprüche auf Ersatz der 800 € für die Vase und auf Ersatz der Heil- und Behandlungskosten in Höhe von 1.200 €?

A. Anspruch aus § 536a I BGB (M gegen G)

M könnte nach § 536a I BGB einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 800 € für die zerstörte Vase von G haben.

I. Anspruch entstanden

Zunächst einmal müsste der Anspruch aus § 536a I BGB überhaupt entstanden sein.

1. Wirksamer Mietvertrag

Zwischen M und G wurde ein wirksamer Mietvertrag nach § 535 BGB über eine Wohnung des G zum Mietpreis von 1.200 € kalt inklusive circa 300 € Nebenkosten geschlossen. Rechtshindernde Einwendungen sind nicht ersichtlich.

2. Sachmangel, § 536 I BGB

Die Wohnung müsste einem Sachmangel nach § 536 I BGB unterliegen.

Ein **Sachmangel** nach § 536 I S.1 BGB liegt dann vor, wenn die Mietsache nicht der im Mietvertrag vereinbarten Beschaffenheit entspricht. Es wird also, ähnlich wie beim Kaufvertrag, eine negative Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit benötigt.

Die Terrassenfenster- und Türen waren nach Angaben des G und auch tatsächlich defekt und schlossen nicht richtig. Aus diesem Grund wollte G die Türen und Fenster auch reparieren lassen. Mithin lag also eine negative Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit der Wohnung vor.

Folglich unterlag die Wohnung einem Sachmangel im Sinne des § 536a I S.1 BGB.

3. Bei Überlassung der Mietsache oder Entstehung während der Mietzeit, § 536 I S.1 BGB

Der Terrassentürmangel lag bereits bei Abschluss des Mietvertrags zwischen M und G vor, also bereits vor Überlassung der Mietsache, womit auch der maßgebliche Zeitpunkt gewahrt wurde.

4. Keine Unerheblichkeit des Mangels, § 536 I S.3 BGB

Der Terrassentürmangel dürfte ferner auch nicht unerheblich sein.

Unerheblich ist ein Mangel im Sinne des § 536 I S.1 BGB, wenn er leicht erkennbar, schnell behebbar und mit geringen Kosten zu beseitigen ist.

Wir könnte an dieser Stelle argumentieren, dass nicht richtig schließende Fenster- und Terrassentüren zwar leicht erkennbar sind, allerdings ist dieser Mangel nicht schnell behebbar. In der Regel wird ein Fachmann die Reparatur durchführen müssen, was auch einige Kosten mit sich bringen wird.

Folglich war der Mangel nicht unerheblich nach § 536 I S.3 BGB.

5. Individuelle Voraussetzungen für Schadensersatz, § 536a I BGB

§ 536a I BGB normiert, dass einer der drei folgenden Umstände vorliegen muss, damit ein Schadensersatzanspruch vorliegen kann.

Der Mangel muss entweder bei Vertragsschluss bereits bestanden haben oder der Mangel muss später durch einen Umstand, den der Vermieter zu vertreten hat, entstanden sein oder der Vermieter muss in Verzug mit der Reparatur des Mangels gekommen sein.

Hier sind direkt zwei Tatbestände verwirklicht. Zum einen lag der Mangel an Türen und Fenstern bereits bei Abschluss des Mietvertrags vor, zum anderen ist G auch mit der Mangelbeseitigung in Verzug geraten (Schuldnerverzug).

Folglich liegen die Fälle 1 und 3 des § 536a I BGB vor.

Der Ausschlussgrund des § 536b S.1 BGB greift im Übrigen nicht ein, da M sich ihre Rechte trotz des bekannten Mangels vorbehalten hat. In diesem Falle stehen dem Gläubiger nach § 536b S.3 BGB dennoch die Rechte aus §§ 536, 536a BGB zu.

6. Schaden

Zuletzt müsste der M auch ein Schaden entstanden sein.

Unter einem **Schaden** versteht man jede unfreiwillige Vermögenseinbuße.

Die vanuatische Vase der M wurde durch das herabfallende Fenster zerstört, womit der M ein Schaden in Höhe von 800 € entstanden ist.

II. Anspruch erloschen

Der Anspruch der M aus § 536a I BGB ist mangels rechtsvernichtender Einwendungen nicht erloschen.

III. Anspruch durchsetzbar

Da auch keine rechtshemmenden Einwendungen vorliegen, ist der Anspruch auch durchsetzbar.

IV. Ergebnis

Mithin hat die M gegen G einen Anspruch aus § 536a I BGB auf Schadensersatz in Höhe von 800 € für die zerstörte Vase.

B. Anspruch aus § 536a I BGB (H gegen G)

Auch H könnte nach § 536a I BGB einen Anspruch auf Schadensersatz von G für die Heil- und Behandlungskosten für seinen Kopf haben.

I. Anspruch entstanden

1. Wirksamer Mietvertrag

Hierfür müsste zwischen H und G ein Mietvertrag bestanden haben nach § 535 BGB.

Ein solcher lag aber gerade nicht im Verhältnis H zu G, sondern im Verhältnis M zu G vor. H ist nicht in den Mietvertrag mitaufgenommen worden.

Allerdings besteht noch die Option, dass H über den sogenannten **Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter** mit in den Vertrag miteinbezogen worden ist.

Bei einem solchen VmSzGD kann auch eine Partei, welche nicht selbst Vertragspartei ist, in einen Vertrag miteinbezogen werden, wenn einige (strenge) Voraussetzungen hierfür vorliegen. Sollten die Voraussetzungen des VmSzGD vorliegen müsste man die

Anspruchsgrundlage folgendermaßen ergänzen: **§ 536a I BGB i.V.m. Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter.**

Der VmSzGD wird entweder aus den **§§ 133, 157 BGB** oder aus **§ 242 BGB** abgeleitet.

a) Schuldverhältnis zwischen M und G

Wie wir bereits festgestellt haben, lag zwischen M und G ein wirksamer Mietvertrag über die Wohnung in der M und H leben, vor.

b) Voraussetzungen des Vertrags mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter

aa) Gläubignähe

Zunächst müsste **Gläubignähe** zwischen M und H bestehen.

Gläubignähe liegt dann vor, wenn der Gläubiger ein berechtigtes Interesse daran hat, dass ein Dritter mit in den Vertrag miteinbezogen wird.

Früher war es ausreichend, wenn man nach der sogenannten „Wohl und Wehe Formel“ herleiten konnte, dass der Gläubiger für Wohl und Wehe des Dritten einzustehen hat.

Heutzutage wurde diese Formel allerdings erweitert und es reicht mittlerweile aus, dass der Gläubiger ein berechtigtes Interesse am Einbezug des Dritten in den Vertrag hat und der Vertrag auch so ausgelegt werden kann.

Im vorliegenden Fall ist H der Freund der M. Die beiden sind also ein Paar, allerdings wird M kaum für den H einstehen müssen, schließlich ist H kein (minderjähriges) Familienmitglied. Allerdings ist H Bewohner der Wohnung der M und die beiden leben zusammen. M wird also ein berechtigtes Interesse daran haben, dass H mit in den Vertrag miteinbezogen werden kann.

Folglich kann Gläubignähe in diesem Fall angenommen werden.

bb) Leistungsnähe

Ferner müsste der H Leistungsnähe aufweisen.

Leistungsnähe liegt immer dann vor, wenn der Dritte mit den Leistungen des Vertrags in Berührung kommt.

H wohnt in der gemieteten Wohnung der M und kommt genauso wie sie, mit der Wohnung und den sich in der Wohnung befindlichen Mängeln in Berührung.

Folglich lag auch Leistungsnähe vor.

cc) Erkennbarkeit der Leistungs- und Gläubignähe für Schuldner

Für G müsste die Leistungs- und Gläubignähe des H erkennbar gewesen sein.

G wusste, dass H mit in die Wohnung einziehen wird, und es hätte ihm klar werden müssen, dass H ebenso wie die M, mit der Wohnung und ihren Mängeln in Berührung kommen wird. Somit war die Leistungs- und Gläubignähe des H für den G erkennbar.

dd) Schutzbedürftigkeit

Zuletzt müsste H auch schutzbedürftig gewesen sein.

Schutzbedürftigkeit liegt dann vor, wenn dem Dritten keine vertraglichen Ansprüche aus dem gleichen Lebensverhältnis gegen den Schuldner zustehen.

H hat keine anderen vertraglichen Ansprüche gegen G inne, die sich auf die Mietwohnung beziehen.

Folglich ist H auch schutzbedürftig.

Somit liegen alle Voraussetzungen eines Vertrags mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter vor, sodass H wirksam in den Mietvertrag zwischen M und G miteinbezogen werden konnte.

2. Weitere Voraussetzungen des § 536a I BGB

Die weiteren Voraussetzungen des **§ 536a I BGB** haben wir bereits beim Schadensersatzanspruch der M gegen G geprüft. Insoweit kann bis zum Schaden nach oben verwiesen werden.

3. Schaden

Dem H ist ein Schaden in Höhe von 1.200 € für die Heil- und Behandlungskosten durch den Sturz des Fensters entstanden.

II. Anspruch erloschen

Der Anspruch des H aus **§ 536a I BGB i.V.m. Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter** ist mangels rechtsvernichtender Einwendungen nicht erloschen.

III. Anspruch durchsetzbar

Der Anspruch ist mangels rechtshemmender Einwendungen auch durchsetzbar.

IV. Ergebnis

Auch H hat gegen G nach **§ 536a I BGB i.V.m. Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter**, einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 1.200 € für die Heil- und Behandlungskosten, durch den Sturz des Fensters.