

Sachverhalt

V ist Vermieter einer Ferienwohnung in einem Skigebiet im Allgäu.

M fragt die Wohnung bei V telefonisch für den Zeitraum „1. – 8.2.2014“ an. Er wollte eigentlich nicht im Februar, sondern im März, nämlich vom 1.3. bis zum 8.3., mieten. V bestätigt, dass die Wohnung frei ist. Beide einigen sich auf einen Sonderpreis in Höhe von 700 EUR. M sendet V als Anzahlung einen Scheck über 300 EUR. M löst den Scheck nicht ein, sondern legt ihn in seinem Ordner „Ferienwohnung“ ab.

Kurz darauf fragt der Amerikaner A wegen derselben Ferienwohnung bei V an. Er ist bereit, den normalerweise verlangten Mietpreis in Höhe von 800 EUR zu bezahlen. V lehnt ab, da er die Wohnung bereits dem M zugesagt hat. A mietet sich daher in einem Nachbarort ein.

Ende Januar 2014 bemerkt M bei einem Blick auf die Reservierungsbestätigung des V, dass er V am Telefon versehentlich das falsche Datum genannt hat und teilt dem V sofort mit, dass er Anfang Februar leider nicht kommen werde. V gelingt es nicht mehr, die Wohnung anderweitig zu vergeben. Sie bleibt daher leer. Wie ist die Rechtslage? Es ist davon auszugehen, dass V im Fall des Ausbleibens von Gästen in seiner Ferienwohnung keine Aufwendungen erspart, da sämtliche Verbrauchskosten sowie die Endreinigung von den Gästen extra bezahlt werden.

- A. *Anspruch des V gegen M auf Mietpreiszahlung in Höhe von 700 EUR aus Mietvertrag gem. § 535 Abs. 2 BGB*
- a. *Anspruch entstanden?*
 - i. *Wirksamer Mietvertrag?*
 - *Einigung (+)*
 - ii. *Rückwirkende Nichtigkeit wegen Anfechtung gem. § 142 Abs. 1 BGB¹*
 - *Anfechtungsgrund: Erklärungsirrtum gem. § 119 Abs. 1 Alt. 2 BGB (+)*
 - *Anfechtungserklärung gegenüber richtigem Anfechtungsgegner, § 143 Abs. 1, Abs. 2 (+)*
 - *Anfechtungsfrist, § 121 Abs. 1 S. 1 BGB (+)*
 - iii. *Zwischenergebnis: Kein wirksamer Mietvertrag*
 - b. *Endergebnis: Anspruch nicht entstanden und damit kein Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB*
- B. *Anspruch des M gegen V auf Rückgabe und Rückübereignung des Schecks gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB²*
- a. *etwas erlangt: Besitz und Eigentum an dem Scheck*

¹ Die Anfechtung kann auch als rechtsvernichtende Einwendung geprüft werden.

² Bearbeiter, die in der Anfechtung eine rechtsvernichtende Einwendung sehen, sollten hier konsequenterweise § 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB als Anspruchsgrundlage wählen.

- b. *durch Leistung: Anzahlung als teilweise Erfüllung³ einer vermeintlich bestehenden Mietvertragsverpflichtung aus § 535 Abs. 2 BGB (+)*
 - c. *ohne Rechtsgrund: siehe oben (+)*
 - d. *Endergebnis: Anspruch (+)*
- C. *Anspruch des V gegen M auf Schadensersatz in Höhe von 800 EUR aus § 122 Abs. 1 BGB*
- a. *Anfechtung nach § 119 BGB (+)*
 - b. *Kein Ausschlussgrund nach § 122 Abs. 2 BGB (+)*
 - c. *Umfang des Schadensersatzes: Zwar beträgt der Vertrauensschaden 800 EUR (entgangener Gewinn aus Vertrag mit Amerikaner), der Schadensersatz ist jedoch gedeckelt in Höhe von 700 EUR. So viel hätte er nämlich auch nur erhalten, wenn M den Vertrag erfüllt hätte.*
 - d. *Endergebnis: Schadensersatzanspruch in Höhe von 700 EUR (+)*

Abwandlung

M nennt V das richtige Datum, geht bei Vornahme der Reservierung aber davon aus, es handle sich bei dem von V angebotenen Mietpreis um ein echtes Schnäppchen. M überweist als Anzahlung 300 EUR. Als er bemerkt, dass er für 700 EUR im selben Ort auch eine größere Wohnung bekommen kann, erklärt er sogleich gegenüber V den „Rücktritt“ vom Mietvertrag. Da V die Begründung nicht gelten lassen will, fügt M hinzu, dass er bei Vornahme der Reservierung davon ausgegangen sei, dass die Ferienwohnung unmittelbar an der Skipiste liege, er nunmehr aber herausgefunden habe, dass die nächste Liftstation nur mit dem Auto erreichbar ist. V erwidert daraufhin nur trocken, dass M – was zutrifft – überhaupt kein Skifahrer sei und in der Wohnung des V lediglich an einem neuen Roman arbeiten wollte.

- A. *Anspruch des V gegen M auf Mietpreiszahlung in Höhe von 700 EUR aus Mietvertrag gem. § 535 Abs. 2 BGB*
- a. *Anspruch entstanden?*
 - i. *Wirksamer Mietvertrag (+)*
 - ii. *Rückwirkende Nichtigkeit wegen Anfechtung gem. § 142 Abs. 1 BGB⁴*
 - 1. *Anfechtungserklärung („Rücktritt“, Auslegung, §§ 133, 157 BGB) gegenüber richtigem Anfechtungsgegner, § 143 Abs. 1 u. 2 BGB (+)⁵*
 - 2. *Anfechtungsgrund*
 - a. *Eigenschaftsirrtum nach § 119 Abs. 2 BGB?*
 - i. *Irrtum über eine Eigenschaft der Sache*
 - *Preis und Wert sind keine Eigenschaften i. S. d. § 119 Abs. 2 BGB*
 - *Lage der Wohnung (+)*
 - ii. *Verkehrswesentlichkeit der Eigenschaft (+)*
 - iii. *Kausalität des Irrtums für die Abgabe der Willenserklärung (-)*

³ Detailkenntnisse hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation des Schecks und dessen Einordnung als Erfüllung bzw. Erfüllungssurrogat werden nicht verlangt!

⁴ Die Anfechtung kann auch als rechtsvernichtende Einwendung geprüft werden.

⁵ Wer sogleich auf das Fehlen eines Anfechtungsgrundes eingeht, kommt nicht mehr zur Anfechtungserklärung. Dieser Lösungsweg ist sehr gut vertretbar.

- b. *Zwischenergebnis: Keine Eigenschaftsirrtum*
 - 3. *Zwischenergebnis: Kein Anfechtungsgrund und damit keine rückwirkende Nichtigkeit nach § 142 Abs. 2 BGB*
 - iii. *Zwischenergebnis: Anspruch entstanden*
 - b. *Anspruch erloschen?*
 - i. *Erfüllung gem. § 362 Abs. 1 BGB/§ 364 Abs. 2 BGB: in Höhe von 300 EUR (+) Detailkenntnisse hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation der Überweisung und der Einordnung Erfüllung/Erfüllungssurrogat werden nicht verlangt!*
 - ii. *Zwischenergebnis: Der Anspruch ist teilweise in Höhe von 300 EUR erloschen.*
 - c. *Endergebnis: V hat gegen M einen Mietpreiszahlungsanspruch in Höhe von 400 EUR.*