

## Lösungsskizze:

### 1. Teil: Wohnraummietvertrag

#### A. Ansprüche V gegen M

##### I. Zahlung des Mietzinses aus dem Mietvertrag V-M

1. Mietzins für den Monat **Dezember** in Höhe von 500,00 € (+)  
AGL: § 535 Abs. 2 BGB

- Wirksamer Mietvertrag über Wohnraum (+)
- Fällige Miete für Dez. nicht gezahlt (+)

2. Mietzins für **Januar** in Höhe von 500,00 € (+)

a) AGL: §§ 546a Abs. 1 BGB

- Wirksamer Mietvertrag über Wohnraum (+)
- Beendigung des Mietvertrages durch ordnungsgemäße Kündigung des V (fristlos gem. § 543 Abs. 2 S.1 Nr. 2, Erlaubniserteilung gemäß § 553 BGB musste nach dem Sachverhalt nicht mehr geprüft werden), keine Fortsetzung durch Gebrauch nach § 545 BGB, da vertraglich ausgeschlossen (+)
- Vorenthaltung der Mietsache bis Rückgabe der Schlüssel durch B (+)

b) AGL: § 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB (+) und §§ 987, 990 BGB (str.)

- Die §§ 812 ff. BGB und §§ 987 ff BGB werden von dem § 546a BGB nach hM nicht verdrängt. Str. – von der Rspr. aber befürwortet - ist die Anwendbarkeit der §§ 987 ff. auf den nachträglich nichtberechtigten Fremdbesitzer (Weidenkaff, in Palandt, 64. Aufl., § 546a Rn. 19, 20).
- Nach aA stellt § 546a BGB eine Sonderregelung für Nutzungsentschädigung und Schadensersatz dar, welche die §§ 812 ff. und §§ 987 ff. ausschließt.

##### II. Herausgabe des durch M von B erlangten Mietzinses

[Anm.: Es ist umstritten, ob und inwieweit im Falle der unberechtigten Untervermietung der Hauptmieter zur Herausgabe des Untermietzinses verpflichtet ist. Hier war zudem darauf zu achten, dass das Besitzrecht des M zum 31.12. endete. Kommen die Bearbeiter im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, das auch das Mietverhältnis M-B zum 31.12. endete - vgl. nachstehend B II. – scheidet ein Anspruch auf Herausgabe des Mietzinses für Januar aus, denn der BGH versagt dem Untervermieter einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen den Untermieter nach § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung von Haupt- und Untermietverhältnis, weil ihm keine Nutzungs- und Gebrauchsüberlassungsbefugnis mehr zusteht, NJW 1996, 48. Andernfalls kommt ein Anspruch aus §§ 812 ff in Betracht (Rolfs, in Staudinger (2003), § 546a Rn. 60). Die Bearbeiter können sich an dieser Stelle allerdings der Problematik entziehen, denn M hat keinen Mietzins von B erhalten.]

1. AGL: §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB (-)

- Pflichtverletzung, Verschulden (+), M war ohne Erlaubnis des V nicht zur Untervermietung berechtigt, § 553 Abs. 1 BGB
- Problem: Schaden nicht ersichtlich, denkbar wäre ein entgangener Untermietzuschlag, hierfür bestehen aber keine Anhaltspunkte

2. AGL: §§ 687 Abs. 2, 681 S. 2, 667 (-)

Es liegt fehlt an einem „fremden Geschäft“, da M ausschließlich eigene Interessen verfolgt (str.).

3. AGL: §§ 987, 990 BGB (-)

- Anwendbar?
- M war zum Besitz berechtigt
- Anwendung des EBV im Falle des „Nicht-so-Berechtigten“? Nach hL (-)

4. AGL: § 812 Abs. 1 S. 1 BGB (Eingriffskondiktion, str.)

- nach ständiger Rechtsprechung des BGH scheidet ein Anspruch des Vermieters auf Herausgabe des durch unberechtigte Untervermietung erzielten (Mehr-)Erlöses gegenüber dem Mieter aus (BGH NJW 2002, 60). Dies begründet der BGH damit, dass es an dem erforderlichen Merkmal der Bereicherung des Mieters auf Kosten des Vermieters fehle. Die Vermietung sei auch dann, wenn sie unberechtigt vorgenommen wurde, ein dem Mieter zugewiesenes Geschäft. Daher scheidet ein Anspruch auf Herausgabe des Mietzinses aus

5. AGL: §§ 816 Abs. 1 S. 1, 2 BGB (str. -)

Die Untervermietung ist nach hM keine Verfügung iSd § 816 Abs. 1 BGB (Sprau, in Palandt, 64. Aufl., § 816 Rn. 7, nach a. A. § 816 analog); ferner keine Genehmigung der Zahlungen von B an M durch V (BGH NJW 1983, 446)..

6. AGL: § 823 Abs. 1 BGB (-)

- Rechtswidrige und schuldhaftes Rechtsgutverletzung durch Eingriff in das Besitzrecht des V
- Aber: Kein Schaden

### III. Zahlung der Reparaturkosten

#### 1. Schönheitsreparatur

AGL: §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 BGB (-)

- Wirksamer Mietvertrag über Wohnraum (+)
- Pflichtverletzung durch Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen in Küche und Bad bei Beendigung des Mietverhältnisses?
- Vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen nach § 307 BGB wirksam? Nach BGH, Urteil vom 22.09.2004, Az: VIII ZR 360/03 (-), da es sich um einen sog. starren Fristenplan handelt.

## 2. Dübellöcher (Vielzahl)

a) AGL: §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB

- Wirksamer Mietvertrag
- Pflichtverletzung? Str., ob und inwieweit die Anbringung von Dübellöchern noch eine vertragsgemäße Nutzung beinhaltet. Angesichts der unbestimmten Formulierung „Vielzahl“ konnten sich die Bearbeiter für beide Varianten entscheiden. Im Folgenden wird die vertragsgemäße Nutzung (§ 538 BGB) verneint.

b) AGL: §§ 990, 989 BGB anwendbar? (str.: Fremdbesitzerexerz)

c) AGL: § 823 Abs. 1 BGB (grds. +, aber § 993 I HS 2 BGB)

## 3. Parkettfußboden

a) AGL: §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB

- Pflichtverletzung = Unbefugte Gebrauchsüberlassung an B
- Unerheblich, ob M selbst Schaden herbeigeführt hat. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für jeden Schaden, der durch den Gebrauch des Dritten entsteht (Weidenkaff, in Palandt, 64. Aufl., § 540 Rn. 14)
- Die Löcher im Parkett gehen über die vertraglich vorausgesetzte Abnutzung hinaus, § 538 BGB
- Verschuldensvermutung nicht widerlegt, §§ 280 Abs. 1 S. 2, 276 Abs. 1 S. 1 BGB
- Schaden = Kosten der Instandsetzung

b) AGL: §§ 990, 989 BGB anwendbar? (str. Fremdbesitzerexerz)

c) AGL: § 823 Abs. 1 BGB (beachte § 993 Abs. 1 HS 2 BGB, zudem ist problematisch, dass der "Betrieb" der B und nicht B selbst die Schäden verursacht hat.)

## IV. Weitergehende Schadensersatzansprüche, §§ 280 Abs. 1, 2, 286, 546a Abs. 2, 571 BGB

- Grds. (+), aber keine Anhaltspunkte für einen Schaden
- Sollte V einen Anwalt mit der Durchsetzung seiner Ansprüche beauftragen, wäre M nach §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB verpflichtet, auch dessen Kosten zu tragen.

## V. Durchsetzbare Schadensersatzansprüche, § 548 BGB

(Anm.: An dieser Stelle könnte auch das Erlöschen der Schadensersatzansprüche durch Verrechnung mit der Kautionsprüfung geprüft werden. Innerhalb dieser Prüfung müssen die Bearbeiter sich mit der Verjährungsproblematik auseinandersetzen.)

- Verjährung von Ersatzansprüchen wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache in 6 Monaten
- Verjährung beginnt mit der Rückgabe der Mietsache – hier mit Übergabe der Schlüssel durch B an V
- Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen gem. § 203 S. 1 BGB, (-), da M jegliche Maßnahmen verweigerte und ohne Einschränkungen die Kautions zurückforderte

- Einrede, muss und sollte daher von M erhoben werden.

#### VI. Zwischenergebnis:

V hat gegenüber M einen Anspruch auf Zahlung von 1.700,00 €, der sich wie folgt zusammensetzt:

- 500,00 € (Miete Dez.)
- 500,00 € (Nutzungsschädigung Jan.)
- 200,00 € (Dübellöcher)
- 500,00 € (Parkettfußboden)

Sofern M die Einrede der Verjährung erhebt, wären die Schadensersatzansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache grundsätzlich nicht mehr durchsetzbar.

### **B. Ansprüche M gegen V**

#### I. Anspruch auf Rückzahlung der Kautions

- Wirksame Kautionsvereinbarung?
- Der Vertrag weicht von § 551 Abs. 2, 4 BGB ab (str., ob Kautionsvereinbarung wegen unzulässiger Fälligkeitsvereinbarung insgesamt unwirksam ist, dann Rückzahlungsanspruch aus § 812 BGB mit der Folge eines Aufrechnungsverbots aus § 242 BGB. Anders: BGH, Urteil vom 30.06.2004, Az.: VIII ZR 243/03)
- Grundsätzlich muss der Vermieter innerhalb von 6 Monaten abrechnen, erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions fällig.
- Anspruch auf Kautionsrückzahlung durch Verrechnung des V mit offenen Forderungen erloschen, §§ 389, 387, 388 BGB?
- Kann V auch mit verjährten Forderungen aufrechnen?
- § 215 BGB: grds. hindert die Verjährung nicht die Aufrechnung, wenn die Ansprüche in unverjährter Zeit einander gegenüberstanden
- BGH, Rechtsentscheid vom 01.07.1978, Az: VIII ARZ 2/87: Auch im Mietrecht kommt es auf die Erfüllbarkeit der Hauptforderung an. Das der Kautionsrückzahlungsanspruch in unverjährter Zeit nicht fällig war, ist daher unschädlich (str.).

#### II. Zwischenergebnis:

M hat keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions. Nach Verrechnung der Kautions verbleibt dem V ein Anspruch auf Zahlung von 200,00 € (= Restbetrag aus Nutzungsschädigung für Jan.)

### **C. Ansprüche M gegen B**

#### I. Mietzins für den Monat Dezember

AGL: § 535 Abs. 2 BGB (+)

#### II. Mietzins für den Monat Januar

## 1. AGL: § 546a Abs. 1 BGB bzw. § 535 Abs. 2 BGB

- Problem: Der Vertrag M – V enthält keinen Ausschluss des § 545 BGB, daher könnte sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert haben. Hier kommt ein - mit der Kündigung - konkludent erklärter entgegenstehender Wille des M in Betracht (BGH NJW-RR 1988, 76). Der BGH versagt dem Untervermieter ferner einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gegen den Untermieter nach § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung von Haupt- und Untermietverhältnis, weil ihm keine Nutzungs- und Gebrauchsüberlassungsbefugnis mehr zusteht, NJW 1996, 48.
- Spätestens Ende Januar haben M und B den Untermietvertrag einvernehmlich stillschweigend aufgehoben.
- Sollte hingegen der Fortbestand des Mietverhältnisses angenommen werden, müssen die Bearbeiter von einer Gebrauchsentziehung durch M ausgehen, B wird gemäß §§ 536 Abs. 3, 1 BGB von der Mietzinszahlung befreit; ferner könnte sie fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB).

## 2. AGL: §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB

- B hat ihre Räumungsverpflichtung verletzt
- Schadensersatz in Höhe des an den seitens M an V zu zahlenden Mietzinses

## III. Ersatz der Reparaturkosten

AGL: §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB

1. Schönheitsreparaturen (-), keine Übernahmeverpflichtung im Untermietvertrag
2. Dübellöcher (-), es kann davon ausgegangen werden, dass M diese verursacht hat.
3. Parkett (grds. +), aber verjährt gem. § 548 BGB (dies gilt auch für die konkurrierenden Ansprüche aus § 823 Abs. 1 BGB)

## D. Ansprüche B gegen M

Grundsätzlich nicht denkbar, sofern von der Beendigung der Mietverhältnisse spätestens zum 31.01. ausgegangen wird. Endet das Mietverhältnis nach Auffassung der Bearbeiter erst zu einem spätem Zeitpunkt, kommen evtl. Ansprüche auf Mietminderung wegen Gebrauchsentziehung (§ 536 Abs. 3, 1 BGB) bzw. Schadensersatz in Betracht.

## E. Ansprüche V gegen B

### I. Mietzins

[Anm.: Der Vermieter kann den Mietzins nur von M oder B geltend machen (Blank, in Schmidt-Futterer, 8. Aufl. § 540 Rn. 13)]

- Dezember: § 535 Abs. 2 BGB (-)
  - Keine eigene vertragliche Beziehung, daher scheiden Ansprüche aus §§ 535 Abs. 2 BGB aus
  - Ansprüche aus EBV (Gebrauchsvorteile) scheiden ebenfalls aus, solange M berechtigter Besitzer ist (Bassenge, in Palandt, 63. Aufl., Vorb v § 987, Rn. 15)
- Januar:

- § 546a Abs. 1 BGB (-), mangels vertraglicher Beziehung
- §§ 987 ff. BGB anwendbar?
- str., ob für den Untermieter § 987 ff. BGB solange nicht gelten, als er dem Hauptmieter den Untermietzins schuldet (Bassenge, in Palandt, 64. Aufl., Vorb v § 987 Rn. 16). Die Beantwortung der Rechtsfrage hängt daher zunächst davon ab, ob der Bearbeiter im Verhältnis M – B von einer Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.12 ausging. Jedenfalls nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses, sind die §§ 987 ff. grds. Anwendbar (str.), sofern deren Voraussetzungen vorliegen.
- Ferner muss sich der Bearbeiter mit dem umstrittenen Konkurrenzverhältnis zu § 546a BGB – insoweit wurde bereits ein Anspruch des M gegenüber B verneint - auseinandersetzen (Bassenge, in Palandt, 64. Aufl., Vorb v § 987, Rn. 9 ff.; Weidenkaff, ibidem, § 546 Rn. 20). Hier wird von der ausschließlichen Anwendung der mietvertraglichen Abwicklungsrechts über die Anwendung beider Normengruppen hin zu einer ausschließlichen Anwendung des EBV alles vertreten. Es kommt daher auf eine ansprechende Argumentation an. Problematisch ist, dass B einer nicht gewollten doppelten Inanspruchnahme durch M und V ausgesetzt sein könnte. Geht man mit dem BGH davon aus, dass zugunsten des Untermieters Ansprüche des Hauptvermieters aus § 546a BGB ausgeschossen sind, schuldet B dem V Nutzungsentgelt.
- Ansprüche §§ 812 ff. in Form der Eingriffskondiktion vertretbar.

## II. Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache

- Vertragliche Ansprüche (-)
- §§ 989, 990 BGB: vertretbar jedenfalls für die Zeit nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses (u.U. bösgläubig). Allerdings ist unklar, wann die Beschädigungen verursacht wurden
- § 823 Abs. 1 BGB (-) Es kann nicht festgestellt werden, dass B selbst die Parkettschäden verursacht hat.
- Fraglich, ob auch die Ansprüche gegen den Untermieter auch nach § 548 Abs. 2 BGB verjähren. Im Falle der berechtigten Untervermietung bejahte dies der BGH (NJW 1997, 1983, 1984).

## **2. Teil: Gewerbemietvertrag**

### **A. Ansprüche V gegen M**

I. Anspruch auf Zahlung des Mietzinses aus § 535 Abs. 2 BGB vom 01.02. bis zum 31.07. in Höhe von 4.200,00 €

#### a) Wirksamer Mietvertrag

- ZweckentfremdungsVO: Zweckentfremdung von Wohnraum hindert nicht die Wirksamkeit des Mietverhältnisses, daher kommt es auf die Wirksamkeit der ZweckentfremdungsVO z.Zt. der Mietvertragsabschlusses nicht an [vgl. OVG Berlin, Urteil vom 13.06.2002 (OVG 5 B 22.01) zur Zweckentfremdung von Wohnraum; Bestätigung durch BVerwG, Beschluss vom 13.03.2003 (AZ: 5 B 255.02)]
- Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des M
  - fristlose Kündigung zum 31.01. unwirksam mangels Kündigungsgrund (§ 543 Abs. 1 BGB)

- hilfweise ordentliche Kündigung zum 30.04 wirksam? Nein, vgl. § 542 Abs. 2 BGB, im Übrigen beträgt die Kündigungsfrist für gewerblich genutzte Geschäftsräume in der Regel 6 Monate, § 580a Abs. 2 BGB
- Beendigung des Mietverhältnisses durch V zum 31.07.:
  - § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB
  - M hat die Abhilfemöglichkeit nach § 543 Abs. 3 BGB ungenutzt verstreichen lassen

#### b) Höhe des Mietzinses

Da M seit 01.02 bis einschließlich 31.07. nicht zahlte schuldet er für 6 Monate den Mietzins in Höhe von je 700,00 €, mithin 4.200,00 €

#### II. Nutzungsentschädigung für die Zeit ab 31.07. aus § 546a Abs. 1 BGB ab 01.08 (+)

- Die Untervermietung an die Eheleute U stellt keine Rückgabe iSd § 546 BGB dar, da nicht V sondern M das Mietverhältnis abschloss.
- Problem: V könnte sich treuwidrig (§ 242 BGB) verhalten, wenn er die Gelegenheit zur Neuvermietung an die Eheleute U nicht wahrnimmt.
- § 546a Abs. 1 BGB ist kein Schadensersatzanspruch, daher § 254 Abs. 1 BGB nicht anwendbar (Weidenkaff, in Palandt, 64. Aufl., § 546a Rn. 7).
- Die veränderte Wohnungsmarktsituation stellt keine Störung der Geschäftsgrundlage iSd § 313 BGB dar.

#### III. Ersatz des Mietausfallschadens §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1, 314 Abs. 4 BGB (grds. +)

- Pflichtverletzung = Nichtzahlung der vertraglich geschuldeten Miete
- Schaden: Problematisch, ob V sich die Möglichkeit der Neuvermietung an die Eheleute U im Wege der Schadensminderungspflicht nach § 254 Abs. 1 BGB anrechnen lassen muss. Danach würde der Anspruch auf den Differenzbetrag beschränkt. Da M die Rückgabe der Wohnung (§ 546 BGB) nicht einmal angeboten hat derzeit: (-)
- Aber: Nach hM Ersatz des Mietzinsausfalls lediglich sukzessiv zu den Zeitpunkten, in denen die jeweiligen Mietzinsraten fällig wären (BGH NJW 1984, 2687).

#### IV. Herausgabe des von U für den Monat Sept. gezahlten Mietzinses

(Anm.: Da M die Wohnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses an die U vermietete, griff er erneut in die Eigentumsrechte des V ein. Problematisch ist, dass das Mietverhältnis M-U fortbesteht. Es sind unterschiedliche Lösungen vertretbar, das Ergebnis sollte lediglich in sich schlüssig sein und mit dem 1. Teil im Einklang stehen.)

##### 1. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB

- Verletzung nachvertraglicher Pflichten
- Problematisch ist auch hier der Schaden. V hat bereits gegenüber M einen Anspruch aus § 546a BGB

##### 2. §§ 687 Abs. 2, 681 S. 2, 667 BGB (Problem: „fremdes Geschäft“)

##### 3. §§ 987, 990 BGB: Anwendbar?

4. § 812 Abs. 1 S. 1 BGB: Grds. (+), wenn der bisherige Mieter von seinem Untermieter die dem Vermieter geschuldete Nutzungsentschädigung erhält (BGH NJW 1983, 446).
5. § 816 Abs. 2 BGB (-): Die Untervermietung ist nach hM keine Verfügung (str.).
6. § 823 Abs. 1 BGB Grds. (+)

#### V. Klage auf Unterlassung der Untervermietung / Anspruch auf Kündigung des Untermietverhältnisses

AGL: §§ 280, 1004, 823 BGB

Grds. (+), aber kein Vorteil für V, da er aus einem Titel gegen M gegenüber den Eheleuten U nicht vollstrecken kann.

#### VI. Herausgabe der Wohnung

AGL: §§ 546, 985, 1007, 823, 812 BGB

### **B. Ansprüche V gegen U**

#### I. Ansprüche auf Herausgabe der Wohnung

- § 546 Abs. 2 BGB (+), da Hauptmietverhältnis zu M beendet ist
- § 985 BGB (+), kein RzB der Eheleute U nach § 986 BGB, da M nach Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls kein Besitzrecht hat.

#### II. Ansprüche auf Zahlung des Mietzinses

[Vorbem: Die nachstehenden Ansprüche befassen sich erneut mit dem Eingriff in die dem Eigentümer V zustehenden Nutzungsrechte. Ein stimmiges Ergebnis kann erlangt werden, wenn auf ein Herausgabeverlangen des V abgestellt wird. In diesem Fall wären die Eheleute U infolge mangelnder Gebrauchsgewährung von der Zahlung des Mietzinses gegenüber M befreit, §§ 536 Abs. 3, 1 BGB und eine doppelte Inanspruchnahme würde vermieden, §§ 536 Abs. 3, 1 BGB (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III Rn. 1267; für ein eigenes Nutzungsverhältnis von Eigentümer und Untermieter: LG Hamburg, Urteil vom 23.10.1993, Az: 311 S 154/92. Darüber hinaus kann V – soweit es nicht evtl. Differenzbeträge betrifft - den Mietzins nur von M oder B geltend machen (Blank, in Schmidt-Futterer, 8. Aufl. § 540 Rn. 13)]

1. Mietzins Sept. §§ 987. 990 BGB (-), da die Eheleute U keine Kenntnis von der fehlenden Berechtigung des M hatten, daher auch keine Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff.) oder Schadensersatz (§§ 823 ff. BGB), vgl. § 993 Abs. 1 HS 2 BGB.
2. Mietzins Oktober:
  - §§ 987, 990:
    - Zu dieser Zeit haben die Eheleute U Kenntnis von der unberechtigten Untervermietung
    - § 991 Abs. 1 BGB: M war in Bezug auf seine fehlende Besitzberechtigung bösgläubig.
  - § 812 Abs. 1 S. 1 BGB (+, vgl. Emmerich, in Staudinger, § 549 BGB a.F., Rn. 103)
  - § 823 Abs. 1 BGB (-), mangels Verschulden



### **C. Ansprüche des M gegen U**

Mietzinszahlung, AGL: § 535 Abs. 2 BGB

Der Mietvertrag besteht grundsätzlich fort. Die U sind infolge fehlender Gebrauchsgewährung von der Mietzinszahlung befreit, wenn V die Mietsache herausverlangt.

### **D. Ansprüche der U gegen M**

I. §§ 536 Abs. 3, 1, 535 BGB

Anspruch ist gerichtet auf Befreiung der Mietzinsverbindlichkeit, wenn V die Sache herausverlangt.

II. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 281 BGB

Sollte V die Herausgabe der Mietsache bzw. Zahlung des Mietzinses verlangen, könnten die Eheleute U gegenüber M Schadensersatzansprüche geltend machen.

III. § 543 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 BGB

Die Eheleute U könnten das Mietverhältnis fristlos kündigen.

### **E. Ansprüche M gegen V**

Kautionsrückzahlung

- Nach Abrechnung grds. (+)
- Aber: Aufrechnung mit offenen Forderungen zu erwarten, M kann nicht aufrechnen (Aufrechnungsausschluss im Rahmen eines gewerblichen Mietverhältnisses wirksam)

F. Ansprüche des P gegen L (Kündigung des Mietverhältnisses)

AGL: § 543, Abs. 2 Nr. 2 BGB iVm §§ 553 Abs. 1 S. 2, 540 BGB (-)

Str., ob der Lebensgefährte „Dritter“ iSd §§ 553, 540 BGB ist. Nach überwiegender Meinung wohl (-)

G. Zwischenergebnis:

M ist zu empfehlen, die Mietsache schnellstmöglich zurückzugeben. Dies kann einerseits dadurch geschehen, dass V mit den U einen eigenen Mietvertrag abschließt. Andererseits könnte M den U ordentlich kündigen – für ihn ist eine außerordentliche Kündigung ausgeschlossen – und anschließend die Mietsache zurückgeben. In jedem Fall haftet er für den Mietausfallschaden, den V dadurch erleidet, dass der Mietvertrag vorzeitig beendet wurde. Sollte der zukünftige Mieter des V zahlungsunfähig werden, haftet M ebenfalls. M ist ferner Schadensersatzansprüchen der U ausgesetzt, falls V die Mietsache von ihnen herausverlangt.