

Fall 15

Jurastudent J bittet seine gutaussehende Studienkollegin G, für ihn bei V ein in der Zeitung annonciertes Zimmer zum 15.10. zu mieten. G hat Erfolg. Bei einem Gespräch mit dem Vermieter V erwähnt sie allerdings nichts von J. Als dieser am 15.10. einziehen will, weigert sich V, ihn aufzunehmen und verlangt von G die Miete.
Zu Recht?

Lösung: Fall 15

A) Anspruch des J gegen V auf Überlassung der Wohnung

I. J könnte gem. § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Überlassung der Mietsache (Wohnung) haben. Das setzt voraus, daß zwischen J und V ein wirksamer Mietvertrag besteht.

1. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Mietvertrags zwischen J und V. Dieser besteht aus einem Angebot und einer Annahme.

a. Hier könnte zunächst der V eine WE abgegeben haben.

In der Zeitungsanzeige ist kein Angebot zu sehen, dabei handelt es sich lediglich um ein invitatio ad offerendum. Lt. Sachverhalt hat sich der V aber mit G geeinigt, sodass eine WE vorliegt.

b. Darüber hinaus müsste auch der J eine WE abgegeben haben.

aa. Eine eigene Erklärung hat der J nicht getätigt.

bb. Ihm könnte aber eine WE der G zugerechnet werden, wenn die Voraussetzungen einer wirksamen Stellvertretung vorliegen, § 164 BGB.

(1) Die Stellvertretung ist vorliegend zulässig.

(2) Da sich V und G zudem geeignet haben, liegt auch eine eigene WE der G vor.

(3) Die G müsste mit Vertretungsmacht gehandelt haben. Gem. § 167 BGB kann die Vollmacht im Innenverhältnis oder aber gegenüber dem Vertragspartner erklärt werden. Hier ist die Vollmacht gegenüber der G durch den Auftrag erklärt worden.

(3) Weitere Voraussetzung ist die Wahrung der Offenkundigkeit, d.h. die G müsste in fremden Namen, § 164 I BGB gehandelt haben.

G hat weder ausdrücklich im Namen des J gehandelt, noch war es nach den Umständen objektiv erkennbar, die Offenkundigkeit nicht entbehrlich (mgl. z.B. bei Bargeschäften des tgl. Lebens). Die Offenkundigkeit ist damit nicht gegeben.

2. Zwerg.: Die Voraussetzungen einer wirksamen Stellvertretung liegen nicht vor. Die WE der G kann J nicht gem. § 164 I BGB zurechnet werden.

II. Ergebnis: Mangels WE des J kein wirksamer Mietvertrag zwischen J und V zustande gekommen. J hat keinen Anspruch gem. § 535 S. 1 BGB auf Überlassung der Wohnung.

Anspruch des V gegen G auf Zahlung des Mietzinses

V könnte gegen G einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses gem. § 535 Abs. 1 BGB haben. Das setzt voraus, daß zwischen G und V ein wirksamer Mietvertrag besteht.

I. Einigung zwischen G und V (Angebot und Annahme)

a) wirksame Willenserklärung V (+)

b) wirksame Willenserklärung G?

aa) Willenserklärung

- obj. Empfängerhorizont: obj. nicht erkennbar, daß G nicht im eigenen, sondern im fremden Namen handeln wollte,
- Handlungs- und Erklärungsbewußtsein (+), Geschäftswille (-), aber für wirksame Willenserklärung nicht erforderlich

bb) Nichtigkeit der Willenserklärung gem. § 142 I BGB

Anfechtungsgrund, § 119 I BGB

Inhaltsirrtum in Form des Rechtsfolgeirrtums: G wollte sich nicht selbst, sondern J verpflichten, aber: Berufung auf Irrtum gem. § 164 II BGB ausgeschlossen.

Zwerg.: Unwirksamkeit der WE gem. § 142 I BGB (-)

Zwerg.: wirksame WE der G bzgl. Abschluß des Mietvertrages (+)

Ergebnis: G und V haben sich wirksam geeinigt, ein Mietvertrag ist zustande gekommen. V hat gegen G einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses gem. § 535 S. 2 BGB.