

# Inhalt

ABKÜRZUNGEN .....	XVII
KAPITEL 1	
DARSTELLUNG DES THEMAS.....	1
I. Einleitung.....	1
II. Alte Rechtslage und Schadensersatz .....	5
1. Verzug nach § 286 Abs. 2 Satz 1 BGB a. F. ....	5
a) Kündigung wegen Vertragsverletzung.....	6
b) Kündigung wegen Eigenbedarfs und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung.....	6
2. Fristsetzung nach Verurteilung gemäß § 283 BGB a. F. ....	7
3. Seltener Interessenwegfall .....	7
III. Schuldrechtsreform und Auswirkungen auf Rückgabepflichten .....	8
1. Schuldrechtsreform.....	8
2. Auswirkungen auf Rückgabepflichten .....	10
KAPITEL 2	
DARSTELLUNG DER VERTRETERENEN MEINUNGEN.....	13
I. Den Zwangskauf bejahende Meinungen .....	13
1. Anwendung des § 242 BGB .....	13
2. Differenzierende Auffassung .....	15
II. Den Zwangskauf ablehnende Meinungen .....	16
1. Fehlende Anwendbarkeit der §§ 280, 281 BGB.....	16
2. Vorrang der Naturalrestitution.....	17
3. Schadensersatz in Höhe des Restnutzungswertes .....	18
4. Schadensersatz für die faktische Rückholung der Sache .....	19
III. Stellungnahme .....	20

<b>KAPITEL 3</b>	
<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN SCHADENSERSATZANSPRUCH</b>	
<b>NACH NEUER RECHTSLAGE .....</b>	<b>23</b>
<b>I. Pflichtverletzung im Sinne der §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB .....</b>	<b>23</b>
1. Nicht synallagmatische Leistungspflichten.....	23
2. Begriff der Pflichtverletzung.....	25
3. Herausgabebeverpflichtung .....	26
4. Rechtsauffassungen .....	27
<b>II. Fälligkeit und Wirksamkeit des Herausgabebeanspruchs .....</b>	<b>28</b>
<b>III. Setzen einer Nachfrist gemäß § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB .....</b>	<b>29</b>
<b>IV. Verschulden an der Pflichtverletzung.....</b>	<b>30</b>
<b>V. Ausübung des Wahlrechts nach § 281 Abs. 4 BGB.....</b>	<b>32</b>
<b>VI. Beweislast .....</b>	<b>33</b>
<b>VII. Rechtsfolge Schadensersatz statt der Leistung.....</b>	<b>34</b>
<b>VIII. Ergebnis .....</b>	<b>35</b>
<b>KAPITEL 4</b>	
<b>GEFÄHRDUNG DER SCHUTZRECHTE IM MIETRECHT .....</b>	<b>37</b>
<b>I. Gefährdung des Kündigungs widerspruchs .....</b>	<b>38</b>
1. Voraussetzungen und Rechtsfolgen eines Widerspruchs .....	38
a) Voraussetzungen .....	38
b) Rechtsfolgen .....	40
2. Berechtigter Widerspruch des Mieters.....	41
a) Fälligkeit der Leistung .....	41
b) Widerspruch als Pflichtverletzung.....	42
c) Widerspruch ohne Begründung.....	43
d) Zusammenfassung.....	44
3. Unberechtigter Widerspruch des Mieters.....	44
a) Gründe für einen unberechtigten Widerspruch.....	45
b) Fälligkeit der Leistung .....	46
c) Unberechtigter Widerspruch als Pflichtverletzung.....	46

d) Ernsthaftige und endgültige Erfüllungsverweigerung .....	47
e) Verschulden .....	52
f) Wegfallen der Rechtswirkung .....	53
g) Entstehung des Schadensersatzanspruchs .....	56
h) Beweislast .....	57
4. Keine Gefährdung des Widerspruchsrechts.....	61
5. Bedürfnis für eine Einschränkung von §§ 280, 281 BGB.....	61
a) Entstehung des Widerspruchsrechts .....	62
b) Keine Einschränkung der §§ 280, 281 BGB .....	64
6. Ergebnis .....	66
<b>II. Gefährdung von Räumungs- und Vollstreckungsschutz.....</b>	<b>67</b>
1. Räumungs- und Vollstreckungsschutz gemäß der ZPO.....	67
a) Räumungsschutz nach § 721 ZPO.....	67
b) Räumungsschutz nach § 794 a ZPO .....	68
c) Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO .....	69
2. Schadensersatz und Räumungs- und Vollstreckungsschutz.....	70
a) Drohung mit Schadensersatz.....	70
b) Bestehender Räumungs- und Vollstreckungsschutz und Schadensersatzanspruch .....	71
c) Anwendung des § 571 Abs. 2 BGB .....	71
3. Ergebnis .....	72
<b>KAPITEL 5</b>	
<b>LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DAS PROBLEM DES ZWANGSKAUFES .....</b>	<b>75</b>
<b>I. Lösung durch Anwendung des § 242 BGB .....</b>	<b>75</b>
1. Missbrauch .....	76
a) Ausspruch einer rechtswidrigen Kündigung.....	77
b) Ausspruch einer rechtmäßigen Kündigung.....	78
c) Anerkannte Anwendungsgrundsätze .....	80
2. Rechtliche Beurteilung .....	84
a) Kein Anwendungsbedürfnis .....	85
b) Ausreichender Schutz durch das Mietrecht .....	85
c) Unklarer Anwendungsbereich.....	86

<b>II. Begrenzung des Schadensersatzes über §§ 546 a, 571 BGB .....</b>	<b>87</b>
1. Konkurrenz zu §§ 280, 281 BGB .....	88
2. Anwendungsvoraussetzungen der §§ 546 a, 571 BGB .....	93
a) Voraussetzungen des § 546 a BGB .....	93
b) Voraussetzungen des § 571 BGB.....	93
3. Begrenzung der Schadenshöhe über § 571 Abs. 1 Satz 2 BGB .....	94
a) Direkte Anwendung.....	95
b) Analoge Anwendung .....	99
c) Fehlende Konkretisierung der Billigkeitserwägungen.....	103
d) Gesetzesystematische Argumente.....	104
e) Widersprüchliche Anwendungsergebnisse .....	104
f) Andere Rechtsverhältnisse.....	105
4. Ergebnis .....	105
<b>III. Lösung durch Schadensersatz in Form von Naturalrestitution .....</b>	<b>106</b>
<b>IV. Lösung durch Schadensersatz für Entzug des Besitzes.....</b>	<b>110</b>
1. Berechnung des Schadensersatzes .....	110
2. Wirkungen des § 281 Abs. 4 BGB.....	111
3. Besitz und Schaden .....	113
4. Ergebnis .....	114
<b>V. Lösung durch Schadensersatz in Höhe des Restnutzungswertes .....</b>	<b>114</b>
KAPITEL 6	
<b>ÜBEREIGNUNG DER MIETSACHE DURCH ANWENDUNG</b>	
<b>DES § 255 BGB?.....</b>	<b>119</b>
<b>I. Normzweck .....</b>	<b>120</b>
<b>II. Wortlautentsprechende Anwendung des § 255 BGB .....</b>	<b>121</b>
1. Schadensersatz.....	122
2. Feststellung des Vermögensnachteils.....	122
3. Anwendung § 255 BGB.....	124
a) Verlust eines Rechts oder einer Sache.....	124
b) Abzutretende Ansprüche.....	125
c) Ansprüche gegen Dritte .....	126
d) Fehlende direkte Anwendbarkeit.....	127

<b>III. Analoge Anwendung des § 255 BGB .....</b>	127
1. Analoge Anwendung durch die Rechtsprechung .....	127
2. Auffassung der Literatur .....	128
3. Stellungnahme.....	129
a) Anwendung der Legalzessionsvorschriften.....	129
b) Lücke im Gesetz.....	129
4. Möglichkeit der doppelten Analogie.....	131
5. Ergebnis .....	131
<b>IV. Personenmehrheit auf Mieterseite und § 255 BGB .....</b>	131
1. Mögliche Rechtsverhältnisse.....	132
2. Haftung im Außenverhältnis als Gesamtschuldner .....	133
a) Unteilbarkeit der Leistung .....	133
b) Zwingende Anordnung in § 431 BGB .....	135
c) Unteilbarkeit und Schadensersatzanspruch .....	136
d) Verschulden nur eines Mieters .....	137
e) Zusammenfassung .....	140
3. Anwendungskonkurrenz zwischen §§ 426 und 255 BGB .....	141
a) Anwendungsergebnis des § 426 BGB .....	141
b) Abgrenzung der Regresswege.....	143
4. Ergebnis .....	153
<b>V. Weitere Anwendungshindernisse bei § 255 BGB .....</b>	154
1. Vermietete Wohnung in einem ungeteilten Mehrfamilienhaus.....	154
2. Untervermietete Wohnung .....	155
3. Vorhandene Belastung des Objektes .....	156
<b>VI. Übertragung des Eigentums.....</b>	157
1. Eigentumsübertragung durch Abtretung des Herausgabebeanspruchs ...	158
2. Auffassung der Literatur .....	159
3. Zwischenergebnis .....	163
a) Immobilien .....	163
b) Bewegliche Sachen.....	164
4. Abtretbarkeit des Herausgabebeanspruchs bei beweglichen Sachen....	164
a) Abzutretender Anspruch .....	165
b) Erlöschen des schuldrechtlichen Herausgabebeanspruchs .....	168

c) Fehlende Unterschiede der Herausgabeansprüche.....	168
5. Ergebnis .....	169
<b>KAPITEL 7</b>	
EIGENER LÖSUNGSANSATZ .....	171
I. Einleitung .....	171
II. Schadensrechtliches Abwicklungsverhältnis .....	172
1. Rechtsnatur.....	172
2. Beendigung .....	173
III. Bestimmung des Schadensersatzes.....	175
1. Bestimmung des Vermögensnachteils.....	175
a) Keine Anwendung des § 546 a BGB .....	176
b) Vermögensnachteil und § 281 Abs. 4 BGB .....	177
c) Vermögensnachteil durch fehlende Herausgabe .....	177
2. Verlust der Nutzungsmöglichkeit als Schaden .....	178
a) Erwerbswirtschaftlicher Sacheinsatz.....	178
b) Eigenwirtschaftlicher Sacheinsatz.....	179
3. Ergebnis .....	193
a) Flexibler Schadensersatz.....	193
b) Falscher schadensrechtlicher Ansatzpunkt.....	194
IV. Höhe des Schadensersatzes .....	194
1. Schadenshöhe bei eigenwirtschaftlicher Verwendung .....	194
a) Orientierung am Mietpreis.....	195
b) Orientierung an Vorhaltekosten .....	199
c) Stellungnahme.....	200
2. Schadenshöhe bei erwerbswirtschaftlicher Verwendung .....	201
3. Ergebnis .....	203
V. Prozessuale Fragen.....	203
1. Zeitpunkt für die Schadensermittlung .....	204
a) Materiell-rechtlicher Entstehungszeitpunkt.....	204
b) Prozessuale Betrachtung.....	205
2. Schadensersatz in Zeitabschnitten .....	205

a) Problemlage.....	205
b) Lösung.....	207
3. Zukünftig wiederkehrende Leistung.....	209
4. Ergebnis .....	212
<b>VI. Einordnung der Lösung in das bestehende Rechtssystem.....</b>	<b>212</b>
1. Verhältnis zu anderen Ansprüchen .....	212
a) Ansprüche aus §§ 546 a Abs. 1 i. V. m. 571 BGB .....	213
b) Ansprüche aus Verzug .....	214
c) Einbeziehung des Verzögerungsschadens in den Schadensersatz.....	216
d) Ergebnis.....	217
2. Verhältnis des schadensrechtlichen Abwicklungsverhältnisses zum Widerspruchsrecht und zum Räumungs- und Vollstreckungsschutz....	218
<b>VII. Veräußerung der Mietsache.....</b>	<b>220</b>
<b>VIII. Zwangskauf bei anderen Immobilien und Mobilien .....</b>	<b>224</b>
<b>IX. Zusammenfassung.....</b>	<b>225</b>
 <b>KAPITEL 8</b>	
<b>ZWANGSKAUF BEI LEIHE UND VERWAHRUNG .....</b>	<b>227</b>
<b>I. Zwangskauf bei Leihе .....</b>	<b>227</b>
1. Rückgabeverpflichtung .....	227
2. Höhe des Schadensersatzes.....	227
a) Schaden bei anderweitiger Sachnutzung.....	227
b) Eigenwirtschaftliche und erwerbswirtschaftliche Verwendungsabsicht .....	228
c) Keine Verwendungsabsicht.....	228
3. Ergebnis .....	230
<b>II. Zwangskauf bei Verwahrung.....</b>	<b>231</b>
1. Verletzung der Pflicht zur Rückgabe nach § 695 BGB.....	232
2. Verletzung der Pflicht zur Rücknahme nach § 696 BGB .....	233
3. Ergebnis .....	235

*Inhalt*

<b>KAPITEL 9</b>	
ZUSAMMENFASSUNG .....	237
I. Resümee.....	237
II. Schlusswort .....	245
LITERATUR .....	247