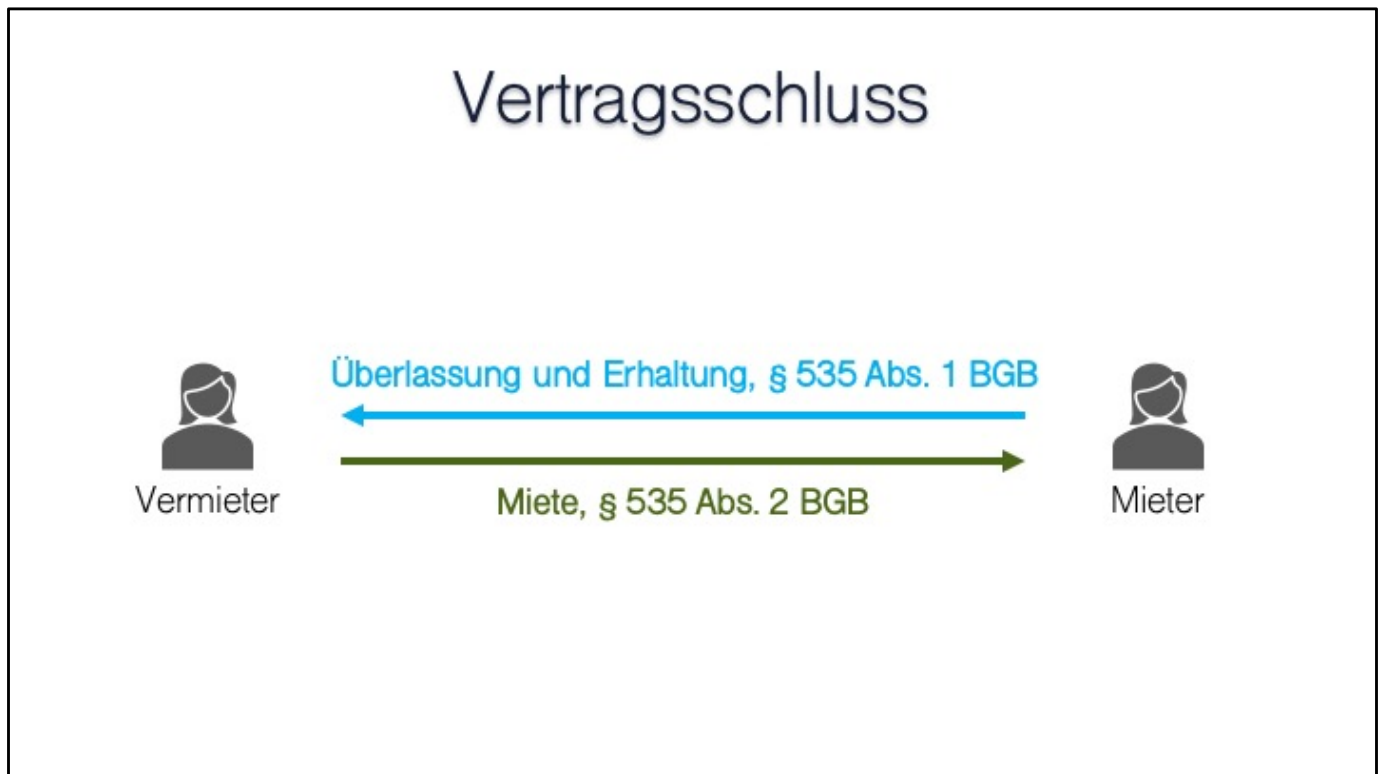


Schuldrecht BT

Einheit 6: Mietvertrag



- § 572 BGB: Auflösende Bedingung oder Rücktrittsrecht bei Wohnraummiete unzulässig
- Zeitmiete bei Wohnraum nur unter den Voraussetzungen des § 575 BGB
- Form des Mietvertrags:
 - Kein Schriftformerfordernis!
 - Bei Wohnraum, anderen Räumen und Grundstücken aber ohne Schriftform i.d.R. Vertrag auf unbestimmte Zeit, §§ 550, 578 BGB
- § 577 BGB: Vorkaufsrecht des Mieters
- §§ 563 ff. BGB: Regeln zum Wechsel der Vertragsparteien
 - § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete
- § 551 BGB: Umfang und Anlage der Mietkaution
- Speziell zur Mietzahlung:
 - § 556b BGB: Bei Wohnraummiete Zahlung bis zum dritten Werktag
 - §§ 557 ff. BGB: Miethöhe bei der Wohnraummiete
 - §§ 556d ff. BGB: Mietpreisbremse
 - § 536 BGB: Minderung bei Mängeln
 - Beispiel: Raum wegen Schimmel nicht nutzbar
 - Rückforderung nach h.M. über § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB
 - Ausnahmen:
 - Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis, § 536b BGB
 - Vertretenmüssen des Mieters

Leistung und Gewährleistung

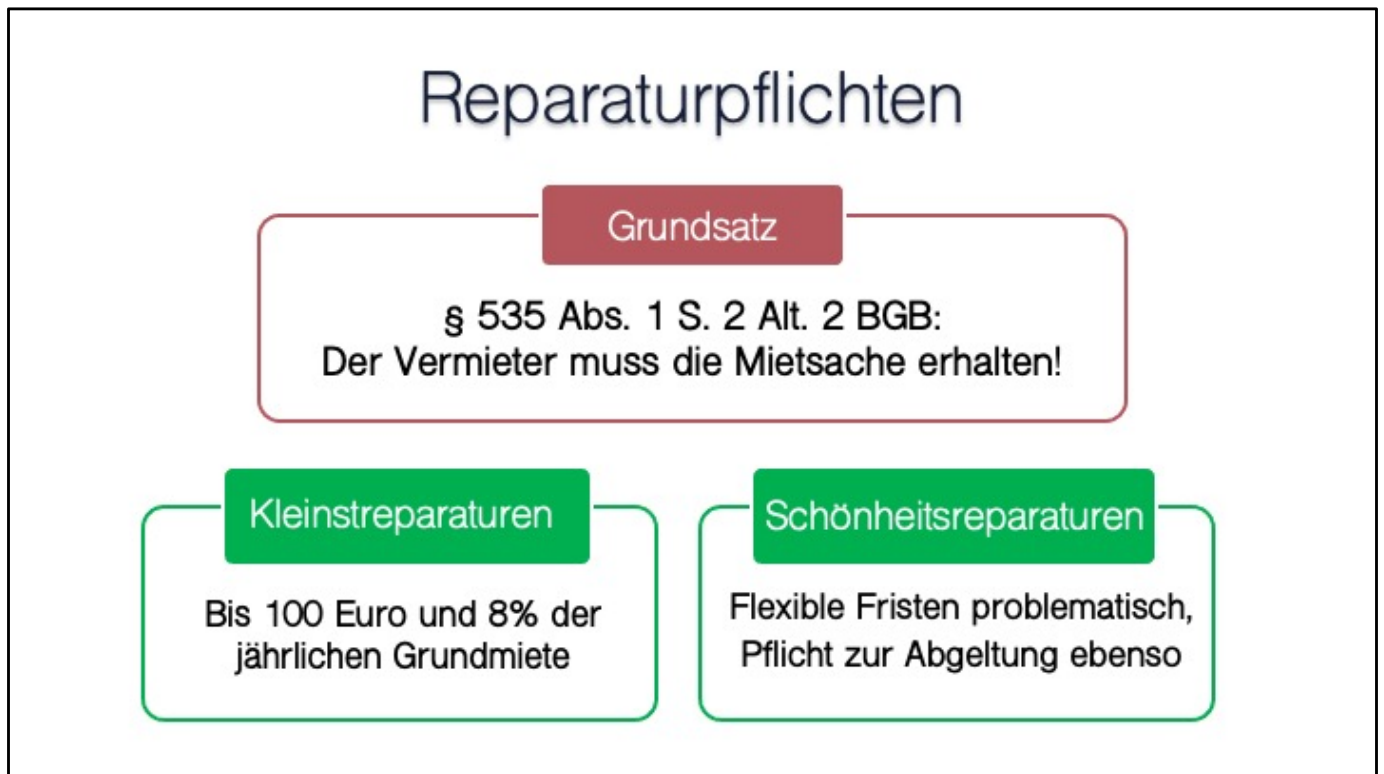


- § 536c BGB: Mängelanzeigepflicht
- § 536a BGB: Lex specialis für Mangelfolge-Schadens-/Aufwendungsersatz
 - Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB auch für Mangelfolgeschäden
 - Arg.: Sonst hätte die Vorschrift kaum Relevanz, denn der einzige Mangelschaden ist die Nutzungsvorenthaltung, die schon durch die gesetzliche Minderung korrigiert wird
 - Für Schäden vor Überlassung der Mietsache und nicht durch Mängel verursachte Schäden gilt das allgemeine Leistungsstörungenrecht
 - Selbstvornahme und Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB, hilfsweise § 539 Abs. 1 BGB
 - Str., ob § 536a Abs. 2 BGB bei Sachmängeln abschließend ist
 - hM: § 539 Abs. 1 BGB = Gemischte Verweisung
 - Rechtsgrundverweisung auf § 683 BGB ("wirklicher oder mutmaßlicher Wille" des Vermieters)
 - Rechtsfolgenverweisung im Übrigen
 - Wegnahmerecht für Einrichtungen nach § 539 Abs. 2 BGB (ähnlich Zubehör, § 97 BGB), bei Wohnraummiete aber Recht der Vermieterin zur Abwendung der Wegnahme per Entschädigung, § 552 BGB
 - Beispiele: Badewanne, Gartenhaus
- Ansprüche *gegen die Mieterin*:
 - § 536c Abs. 2 S. 1 BGB: Ersatz von durch verspätete Mängelanzeige entstandenen Schäden
 - § 538 BGB: Kein Vertretenmüssen bei normaler Abnutzung der Mietsache

Kündigung bei der Wohnraummiete

| Alle § 550 S. 2 BGB § 568 Abs. 1 BGB: Form | Ordentliche ~ § 573c BGB: Fristen | Außerordentliche ~ §§ 543, 569 BGB: Gründe § 573d BGB: Fristen |
|--|--------------------------------------|--|
| ~ durch den Mieter | § 557a Abs. 3 BGB | § 536c Abs. 2 Nr. 3 BGB § 540 Abs. 1 S. 2 BGB §§ 555e, 561, 563a BGB |
| ~ durch den Vermieter § 568 Abs. 2 BGB: Hinweis | §§ 573 ff. BGB § 721 ZPO | §§ 563 Abs. 4, 564 BGB |

- § 546 BGB: Rückgabeanspruch der Vermieterin nach Ende des Mietverhältnisses
 - Fristberechnung
 - § 570 BGB: Bei Wohnraummiete kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters
 - §§ 546a, 571 BGB: Verzugsschadensersatz für die Vermieterin
 - Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions aus dem Sicherungsvertrag oder aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB
 - § 547 BGB: Rückforderung überzahlter Miete, insb. bei außerordentlicher Kündigung
- § 548 BGB: Kurze Verjährung!
 - Aber nicht für Rückgabeanspruch oder Mietzahlungsanspruch!
- § 545 BGB: Rechtsfolgen der faktischen Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Ende des Mietverhältnisses

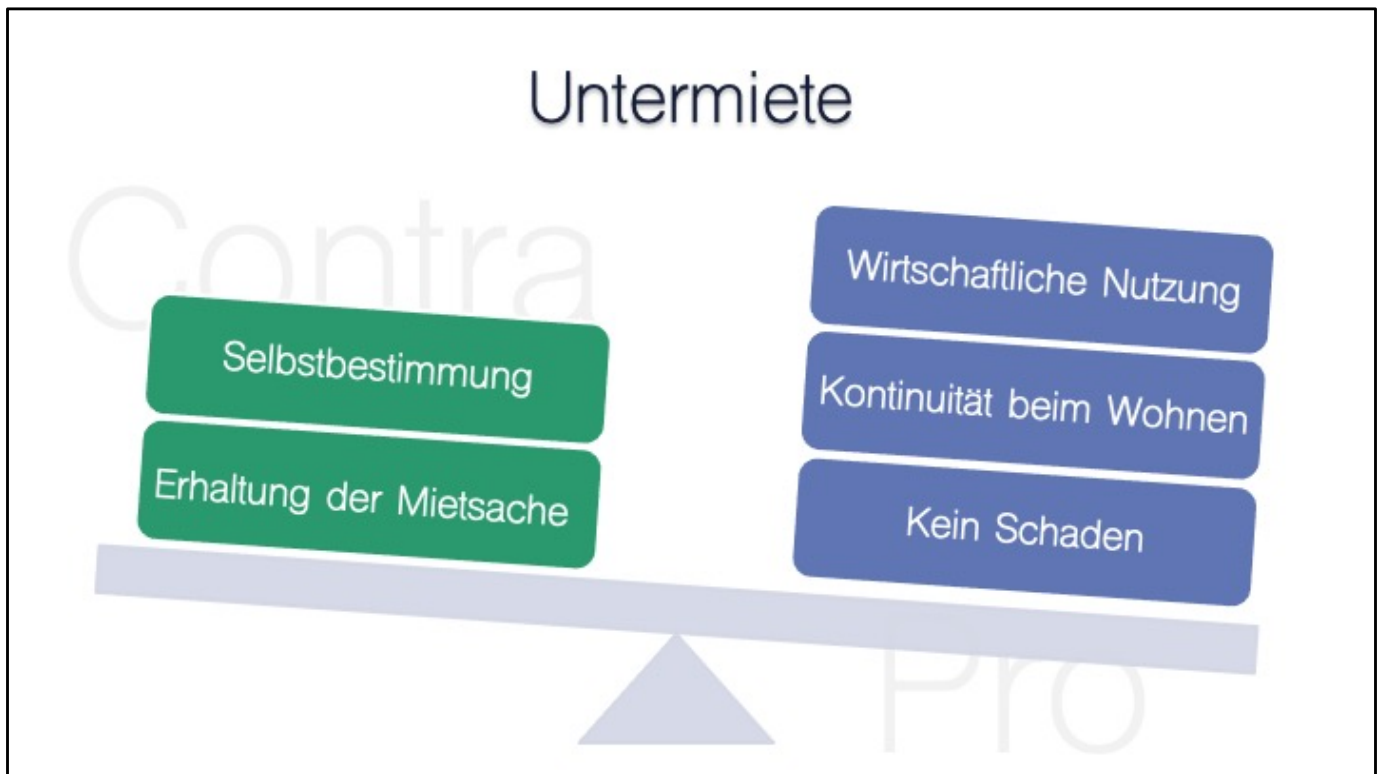


- Beispielklausel:
 - "Eine Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht. Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, in Abhängigkeit vom Grad der Abnutzung der Anstriche, in der Regel zum Ende des Mietverhältnisses Wände und Decken vollständig neu zu streichen und das Mietobjekt insoweit frisch renoviert zurückzugeben. Diese Verpflichtung besteht insoweit nicht, als die Anstriche in einem Zustand sind, der dem Zustand nach fachgerechter Durchführung der Schönheitsreparaturen im Wesentlichen gleichwertig ist. Die Parteien haben bei der Mietpreisbemessung die Wirkungsweise dieser Schönheitsreparaturklausel wirtschaftlich berücksichtigt."
- Wesentlich liberaler ist die Rechtslage beim **Finanzierungsleasing**:
 - Finanzierungsleasing = Atypischer Mietvertrag
 - Die Abnutzungsrisiken werden (ähnlich der Situation beim Kaufvertrag) auf den Leasingnehmer verschoben
 - Das nimmt man aber hin, weil regelmäßig der Hersteller für Defekte am Leasinggegenstand verantwortlich ist und die Leasinggeberin ihre Gewährleistungsansprüche gegen den Hersteller üblicherweise an den Leasingnehmer abtritt
 - Dabei stellen sich einige knifflige Folgefragen, z.B. mit Blick auf die vom Leasingnehmer angestoßene Rückabwicklung zwischen Leasinggeber und Hersteller

Vermieterpfandrecht

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| Entstehen § 562 Abs. 1 BGB | Erlöschen §§ 562a f., 936 BGB | Durchsetzung §§ 562b, 1257, 1220 ff., 985 BGB |

- Siehe auch die Pfändungsschutzvorschriften in §§ 811 ff. ZPO



- Bitte lesen Sie §§ 540, 553 BGB!
 - Eine Untermiete ist genehmigungspflichtig
 - Die Genehmigung wird aber bei berechtigtem Interesse der Mieterin geschuldet, wenn diese einen Teil ihrer Wohnung untervermieten möchte
- Beispiele:
 - Überwiegendes Interesse der Mieterin: Erasmus-Semester
 - Überwiegendes Interesse der Mieterin: Beziehung
 - Überwiegendes Interesse der Vermieterin: Überbewohnung
 - Überwiegendes Interesse der Vermieterin: Airbnb
 - Überwiegendes Interesse der Vermieterin: Schwieriger Untermieter
- Schadensersatzanspruch der Vermieterin
 - Bei genehmigter Untervermietung: Kein EBV, sondern § 823 Abs. 1 BGB
 - Bei nicht genehmigter Untervermietung: EBV mit Fremdbesitzerexzess
 - Verschuldenszurechnung über § 540 Abs. 2 BGB



- Aktuelles zum Mieterecht: <https://community.beck.de/blogs/michael-selk>