



Prof. Dr. Peter Oestmann

- Besonderes Vertragsrecht
- Verbraucherrecht



- Stand: 2. 11. 2018



- Bürgerliches Gesetzbuch
- Allgemeiner Teil
- Schuldrecht
- Sachenrecht
- Familienrecht
- Erbrecht



- Schuldrecht
- Allgemeines Schuldrecht
- Besonderes Schuldrecht



- Besonderes Schuldrecht
- Vertragliche Schuldverhältnisse
- Kauf **und andere**
- Gesetzliche Schuldverhältnisse
- eigene Vorlesung

Rechtsgebiete im 1. Staatsexamen

Rechtsgebiet	Anzahl	Prozent
Schuldrecht BT	143	81,7%
Schuldrecht AT	140	80,0%
BGB AT	96	54,9%
Sachenrecht	73	41,7%
Handels- und Gesellschaftsrecht	47	26,9%
Zivilprozessrecht	34	19,4%
Arbeitsrecht	19	10,9%
Familienrecht	13	7,4%
Erbrecht	10	5,7%
Internationales Privatrecht	3	1,7%



Vertragstypen des Besonderen Schuldrechts im Staatsexamen (Kauf: 21, 7 %)

Verbrauchsgüterkauf	11	0,3%
Darlehen, §§ 488 ff. BGB	6	3,4%
Schenkung, §§ 516 ff. BGB	3	1,7%
Miete, §§ 535 ff. BGB	26	14,9%
Leasing	3	1,7%
Pacht, §§ 581 ff. BGB	1	0,6%
Leihe, §§ 598 ff. BGB	1	0,6%
Dienstvertrag, §§ 611 ff. BGB	3	1,7%
Behandlungsvertrag, §§ 630a ff. BGB	2	1,1%
Werkvertrag, §§ 631 ff. BGB	19	10,9%
Reisevertrag, §§ 651a ff. BGB	4	2,3%
Maklervertrag, §§ 652 ff. BGB	1	0,6%
Auftrag, §§ 662 ff. BGB	4	2,3%
Geschäftsbesorgung, §§ 675 – 675b BGB	1	0,6%
Zahlungsdienste, §§ 675c – 676c BGB	1	0,6%
Verwahrung, §§ 688 ff. BGB	0	0,0%
Bürgschaft, §§ 765 ff. BGB	11	6,3%
Vergleich, § 779 BGB	4	2,3%
AGG	1	0,6%



Literaturhinweise

Brox, Hans/Walker, Wolf-Dietrich	Besonderes Schuldrecht 42. Auflage, München 2018 Preis: 24,90 Euro, 759 Seiten (1. Auflage 1970) (JUR 6.4:Wal)
----------------------------------	--



Looschelders, Dirk

Schuldrecht, Besonderer Teil
13. Auflage, München 2018
Preis: 27,90 Euro, 623 Seiten
JUR 6.4:Loo



Medicus, Dieter/Lorenz, Stephan	Schuldrecht II, Besonderer Teil 18. Auflage, München 2018 Preis: 28 Euro, 560 Seiten (1. Auflage 1983) (JUR 6.4:Med)
---------------------------------	--



Jacoby, Florian	Bürgerliches Gesetzbuch Studienkommentar 16. Auflage, München 2018 Preis: 39,80 Euro, 990 Seiten (JUR 6.2:Jac)
-----------------	--



Köhler, Helmut/Lorenz, Stephan

Schuldrecht II (PdW)
Besonderer Teil
20. Auflage, München 2018
Preis: 19,80 Euro, 300 Seiten
(JUR 6.4:Koe)



Annäherungen

- Gemeinsamkeiten?
- Darlehensvertrag, § 488
- Mietvertrag, § 535
- Dienstvertrag, § 611
- Werkvertrag, § 631



- Gemeinsamkeiten?
- Schenkung, § 516
- Leihe, § 598
- Auftrag, § 662
- Bürgschaft, § 765



- Gegenseitige Verträge (synallagmatisch)
- Einseitig verpflichtende Verträge (nicht synallagmatisch)
- Unterscheidung wichtig für Anwendung von Regeln des allgemeinen Schuldrechts und des Allgemeinen Teils



Beispiel (Examensklausur)

- Ehefrau F verbürgt sich für ihren zahlungsunfähigen Ehemann M bei der Bank B aus emotionaler Verbundenheit, obwohl sie wirtschaftlich im Falle der Zahlung krass überfordert wäre und die Bank dies erkennen musste.



Wiederholung des Gutachtenaufbaus

- Wer will was von wem woraus?

- Suche nach der Anspruchsgrundlage



- Ansprüche aus
- Vertrag
- Gesetz
- Unerlaubter Handlung
- Ungerechtfertigter Bereicherung



- Prüfung des einzelnen Anspruchs
- Anspruch entstanden
 - Keine rechtshindernden Einwendungen
- Anspruch erloschen
 - Keine rechtsvernichtenden Einwendungen
- Anspruch durchsetzbar
 - Keine Einreden

Beispiel (Examensklausur)

- Ehefrau F verbürgt sich für ihren zahlungsunfähigen Ehemann M bei der Bank B aus emotionaler Verbundenheit, obwohl sie wirtschaftlich im Falle der Zahlung krass überfordert wäre und die Bank dies erkennen musste.
- Die Bank verlangt Zahlung von F.
- Anspruchsgrundlage? Einwendungen?



- Anspruchsgrundlage: § 765 BGB
- Anspruch entstanden?
- § 125 BGB ?
- § 138 BGB ?



- Dispositivität des Schuldrechts
- Kein numerus clausus (anders: Sachenrecht)
- Gemischte Verträge:
 - Bewirtungsvertrag in einer Gaststätte
- Typenfremde Verträge
 - Leasing, Factoring



Ausnahme von der Dispositivität

- Verbraucherrecht
- Legaldefinitionen
- § 13: Verbraucher
- § 14 Unternehmer
- Nicht Status, sondern jeweils beim einzelnen Rechtsgeschäft



Ausnahme von der Dispositivität

- Verbraucherrecht
- § 361 Abs. 2 BGB
- § 475 Abs. 1 BGB
- § 487 BGB
- § 512 BGB
- Ähnlich §§ 551 Abs. 4 BGB, 651 m BGB, 675 e BGB



Warum dann Vertragstypen im BGB?

- Begrenzung von Transaktionskosten bei *accidentalia negotii*
- Gerechtigkeitsgehalt des dispositiven Rechts?
- § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB



Feststellung des Vertragstyps

- Parteivereinbarung (essentialia negotii)
- Vertragstypische Pflichten im Gesetz?
- Ausnahme: Mietvertrag, § 535 Abs. 1 BGB



Falsa demonstratio non nocet

- A leiht vom Autohändler B ein Auto.
- F leiht von N 10 Eier, um einen Zwiebelkuchen zu backen.
- C beauftragt seinen Steuerberater, beim Finanzamt seine Steuererklärung einzureichen.

Bearbeitungshinweise

- Vertragstyp bestimmen
- Verbraucherrecht?
- Wenn ja: Überschriften sorgfältig lesen, einschlägige Vorschriften lesen, Verweise in allgemeines Schuldrecht prüfen: §§ 355 ff, 305 ff. BGB
- Wenn nein: Sonderregeln suchen, ggf. Rückgriff auf allgemeinere Vorschriften



Einzelne Vertragsverhältnisse

- Gliederung der Vorlesung:
- Legalordnung

Tausch

- § 480 BGB
- Achtung: Inzahlungnahme
 - A) Kaufvertrag und Annahme an Erfüllungs statt (§ 364 BGB) mit Ersetzungsbefugnis des Käufers
 - B) Doppelkauf (§ 433 BGB) mit Aufrechnungsabrede (§ 389 BGB)
 - C) Gemischter Vertrag Kauf und Tausch (§§ 433, 480 BGB)



Teilzeit-Wohnrechtsverträge usw.

- § 481 BGB
- Zahlreiche EU-Richtlinien seit 1994
- Verbraucher-Unternehmer-Vertrag
- Dogmatik: „verschafft oder zu verschaffen verspricht“



Teilzeit-Wohnrechtevertrag II

- Dingliches oder anderes Recht, Mitgliedschaft, Gesellschaftsanteil
- Gebäude, bewegliche Unterkunft
- Informationspflicht, Formzwang
- Widerrufsrecht, § 485 BGB: Verweis auf § 355 BGB
- Einseitig zwingend, § 487 BGB



Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen, § 355 BGB

- Grundsatz: *pacta sunt servanda*
- Grundsatz bei Willenserklärung: § 130 Abs. 1 S. 2 BGB

§ 355 BGB

- Abgrenzung zur Anfechtung und Rücktritt
- Konzeptionen des Widerrufsrechts
- Zunächst: Willenserklärung wird erst wirksam, wenn Verbraucher nicht widerruft.
- Jetzt: „nicht mehr gebunden, wenn Verbraucher widerruft“



§ 355 BGB

- Ausnahme von pacta sunt servanda
- „nicht gebunden“: dogmatische Grauzone

§ 355 BGB

- Rechtspolitik/Ratio legis:
 - - übereilter Vertragsschluss
 - - keine gründliche Abwägung
 - - ungewöhnliche Umstände beim Vertragsschluss
 - schwierig zu durchschauende Verträge



§ 355 BGB

einseitiges Recht des Verbrauchers

grds. empfangsbedürftig

Vorschrift gewährt kein Widerrufsrecht

immer Verweis erforderlich:

§§ 312 g, 485, 495, 510 Abs. 2 BGB

§ 355 BGB

- Wort Widerruf nicht erforderlich
- Begründung nicht erforderlich
- fristgemäß

- Frist grundsätzlich 14 Tage, § 355 Abs. 2 BGB

- Absendung genügt: § 355 Abs. 1 S. 5 BGB
- anders: § 130 Abs. 1 S. 1 BGB

§ 355 BGB

- Rechtsfolgen: § 355 Abs. 3 BGB
- Verschiedener Fristverlauf
- Grundsätzlich: Lieferkosten bei Verbraucher
- Ausnahme: § 357 Abs. 2 BGB



Achtung: Sondervorschriften für verschiedene Verbraucherverträge

§ 356: außerhalb von Geschäftsräumen,
Fernabsatzverträge

§ 356 a: Teilzeit-Wohnrechteverträge

§ 356 b: Verbraucherdarlehen usw.



- Jeweils besondere Bestimmungen für Fristbeginn
- § 356 Abs. 2 und Abs. 3: Informationspflicht
- § 356 a Abs. 2 und Abs. 3: Informationspflicht



- Jeweils besondere Bestimmungen für sonstige Rechtsfolgen
- § 357 BGB: außerhalb von Geschäftsräumen
- § 357 a BGB: Finandienstleistungen
- § 357 b BGB: Teilzeit-Wohnrechte
- § 357 c BGB: Ratenlieferung



- Einseitig zwingendes Recht, § 361 Abs. 2 BGB
- Keine weiteren Ansprüche gegen den Verbraucher, § 361 Abs. 1 BGB
- Allgemeiner Grundsatz, § 241 a BGB



Darlehensvertrag

- § 488 BGB: nur Geld, in der Regel entgeltlich
- Dagegen:
- § 607 BGB: Sachdarlehen
- nie Geld
- Entgelt nicht zwingend, § 609 BGB, aber Regelfall



- Darlehen mit fester Laufzeit
- Darlehen ohne feste Laufzeit: Kündigung, § 488 Abs. 3 BGB
- Erfüllbarkeit
- Fälligkeit
- § 271 BGB: Leistungszeit



Darlehensvertrag

- Kündigung
- Ordentliche Kündigung, § 489 BGB: gebundener oder veränderlicher Zinssatz?
- Außerordentliche Kündigung, § 490 BGB: Darlehensgeber und Darlehensnehmer



- Außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bei Dauerschuldverhältnissen
- Dauerschuldverhältnis: wiederkehrende Leistungen und Gegenleistungen
- Problem: Anfechtung, Rücktritt (§ 346 Abs. 1 BGB)



Kündigung aus wichtigem Grund

Andere Beispiele

- § 543 BGB
- § 569 BGB
- § 626 BGB



Verbraucherdarlehensvertrag

- Sondervorschriften seit 1986 (EU-Richtlinie), 1991 (umgesetzt)
- Verbraucher, Unternehmer, entgeltlich, § 491 BGB
- Schriftform, § 492 BGB
- Formverstoß: § 494 BGB statt § 125 BGB
- Lex specialis derogat legi generali
- Also Sonderregeln suchen!



Verbraucherdarlehensvertrag

- Widerrufsrecht, § 495 BGB
- Verweis auf § 355 BGB
- Frist § 356 b BGB
- Informationspflichten gem. § 492 BGB
- Verweis auf Art. 247 §§ 6-13 EGBGB
- Alles steht im Gesetz; Problem: Vorschriften finden!



Finanzierungshilfen, § 506 BGB

- Unternehmer und Verbraucher
- Entgeltlicher Zahlungsaufschub
- Sonstige Finanzierungshilfen
- Teilzahlung (Ratenzahlung)
- Sonderregeln für Ratenlieferung, § 510 BGB



Sachdarlehen, § 607 BGB

- Abgrenzung zu
 - Gelddarlehen, § 488 BGB
 - Leihe, § 598 BGB
 - Miete, § 535 BGB
- Entgelt? § 609 BGB
- Vertragstypisch oder Regelfall?



Schenkung

- Definition, § 516 BGB
- Zuwendung: Hingabe eines Vermögensbestandteils
- Bereicherung: Ergebnis der Zuwendung
- Einigsein über Unentgeltlichkeit



Schenkung

- Abgrenzungsschwierigkeiten:
- Schenkungen unter Ehegatten
- Schenkung in nichtehelicher Lebensgemeinschaft
- „unbenannte Zuwendungen“ ?
- Gemischte Schenkung: Teilbarkeit?



Schenkung

- Handschenkung
- Schenkungsversprechen, § 518 BGB

Schenkung

- Handschenkung
- Schenkungsversprechen, § 518 BGB
 - Notarielle Beurkundung, § 128 BGB
 - Heilung durch Leistungsbewirkung, § 518 Abs. 2, anders in § 125 BGB
 - Heilung oft im Gesetz vorgesehen, aber kein allgemeiner Grundsatz



- Schenkung von Eltern an Kinder
- Vater V und Mutter M „schenken“ ihrem zweijährigen Kind K ein ihnen selbst Grundstück und geben vor dem Notar alle hierfür erforderlichen Willenserklärungen ab. Ist das Rechtsgeschäft wirksam?



- Schenkung von Eltern an Kinder
- Problem § 181 BGB: „Erfüllung einer Verbindlichkeit“
- Übereignung
- Schenkung

Schenkung von Kartoffelpülpe, BGHZ 93, 23

- Der Betrieb des U stellt Kartoffelchips her. Die dabei anfallenden Kartoffelreste werden erhitzt und mit Enzymen versetzt, wodurch sich die Kartoffelreste zu einer Masse verflüssigen. Diese Pülpe verschenkt U gewöhnlich an Bauern als Viehfutter. Als sich nach einem verregneten Sommer die Futtermvorräte des Bauern B ihrem Ende zuneigen, kommt diesem die Idee, U um mehrere Tonnen Pülpe für seine Tiere zu bitten. Bereits vor einigen Jahren hatte er in einer ähnlichen Situation auf die Pülpe als Futterersatz zurückgegriffen. Damals hatte B sich über die Eignung der Pülpe als Bullenfutter informiert und erfahren, dass enzymbehandelte Pülpe nur verdünnt und in geringen Mengen als Bullenfutter eingesetzt werden kann. Bei unbehandelter Pülpe, so hatte man ihm damals gesagt, gebe es hingegen keine Probleme.



Kartoffelpülpe II

B ist von seiner Idee begeistert und ruft sofort bei U an. Auch U, dessen Chips reißenden Absatz finden und der wegen der gestiegenen Produktion einen Kartoffelpülpeüberschuss hat, ist zufrieden. Noch am selben Tag liefert U wie mit B besprochen sieben Tonnen flüssiger Kartoffelpülpe zum Hof des B. Dabei vergisst er, B auf die Enzymbehandlung der Pülpe hinzuweisen. Auch B fragt nicht weiter nach und füllt die Futtertröge seiner Bullen mit der Pülpe. Wenige Tage später jedoch erkrankt ein Teil der Bullen schwer. Rund 40 Bullen verenden oder müssen getötet werden. Der Rest nimmt nach dem Pülpe-Vorfall nur noch wenig an Gewicht zu und erbringt einen deutlich geringeren Verkaufserlös als üblich. Eine Obduktion der Tiere ergibt, dass die Krankheit durch eine übermäßige Säurebildung im Magen der Tiere hervorgerufen wurde.

B fordert von U die Zahlung von 40.000 Euro, die ihm als Schaden wegen der Krankheit seiner Tiere entstanden sind.



Kartoffelpülpe III

- I. Anspruch B gegen U gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB
- Problem: Verschulden



Kartoffelpülpe IV

- I. Anspruch B gegen U gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB
- Problem: Verschulden
- Anwendbarkeit von § 521 BGB oder § 276 BGB ?

Kartoffelpülpe V

- Anspruch aus B gegen U aus § 823 Abs. 1 BGB
- Verschulden?
- Anwendbarkeit des § 521 BGB ?



Widerruf der Schenkung

- Vermischung von Recht und Moral
- Grundsatz, § 530 BGB
 - Schwere Verfehlung
 - Grober Undank
- Ausnahme, § 534 BGB
 - Anstandsschenkung: z. B. Geburtstagsgeschenke



Miete

- - entgeltliche Gebrauchsgewährung von Sachen auf Zeit
- - hohe Bedeutung der Wohnmiete in Deutschland
- - seit 2001 neue Systematik des Gesetzes

Mietvertrag

- Struktur des Gesetzes
- Allgemeine Vorschriften: §§ 535-548 BGB
- Wohnungsmiete: §§ 549-577 a BGB (zumeist einseitig zwingend)
- Andere Sachen: §§ 578-580 a BGB (dispositiv): mehrere Verweisungen



Vertragstypische Pflichten

- § 535 Abs. 1 S. 1 BGB
- - (1) Gebrauchsgewährung einer
- - (2) Sache
- - (3) während der Mietzeit

Vertragstypische Pflichten

- § 535 BGB
- - (1) Gebrauchsgewährung einer (2) Sache (3) während der Mietzeit

- Gebrauchsgewährung:
 - - Übergabe nicht zwingend!
 - - Beispiel: Klavier, Parkbank



Vertragstypische Pflichten

- § 535 BGB
- - (1) Gebrauchsgewährung einer (2) Sache (3) während der Mietzeit

- Sache: Sachqualität einer Wohnung?

Vertragstypische Pflichten

- § 535 BGB
- - (1) Gebrauchsgewährung einer (2) Sache (3) während der Mietzeit
- (3)
- Dauerschuldverhältnis
- Pflichten entstehen jeweils in Zeitabschnitten neu



Pflichten aus § 535 Abs. 1 S. 2-3 BGB

- Im Vergleich mit anderen Vertragstypen ungewöhnliche Vorschrift



Pflichten aus § 535 Abs. 1 S. 2-3 BGB

- Vgl. Überschriften vor §§ 598, 607 BGB
- In § 535 Abs. 1 S. 2-3 BGB: abdingbare Hauptpflichten, dogmatisch selten
- Problemfälle: Schönheitsreparaturen, Renovierung



Pflicht zur Mietzahlung

- § 535 Abs. 2 BGB
- Fälligkeit (§ 271 BGB):
- § 556 b BGB für Wohnungen
- §§ 579 Abs. 2, 556 b BGB für Räume
- § 579 Abs. 1 BGB für Grundstücke und bewegliche Sachen



Untermiete

- § 540 BGB
- „Dritte“: keine Angehörige

- § 553 BGB bei Wohnraum (Wertung gem. Art. 6 GG)
 - - berechtigtes Interesse
 - - wichtiger Grund



Ansprüche des Vermieters bei unberechtigter Untervermietung

- § 985 BGB
- Herausgabe an wen? § 986 Abs. 1 S. 2 BGB prüfen

Mietvertrag: Mängelhaftung, §§ 536-536 d BGB

- Grundsatz: Gewährleistungspflicht des Vermieters, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB
- Mangel: negative Abweichung der Istbeschaffenheit von der vertraglich geschuldeten Sollbeschaffenheit
- Subjektiver / objektiver Fehlerbegriff (vgl. Kauf!)
- Mietrecht anders als Kauf!



Mängelhaftung

- Zur Zeit der Überlassung an den Mieter
- oder
- später
- Zeitpunkt: Abgrenzung zum allgemeinen Schuldrecht

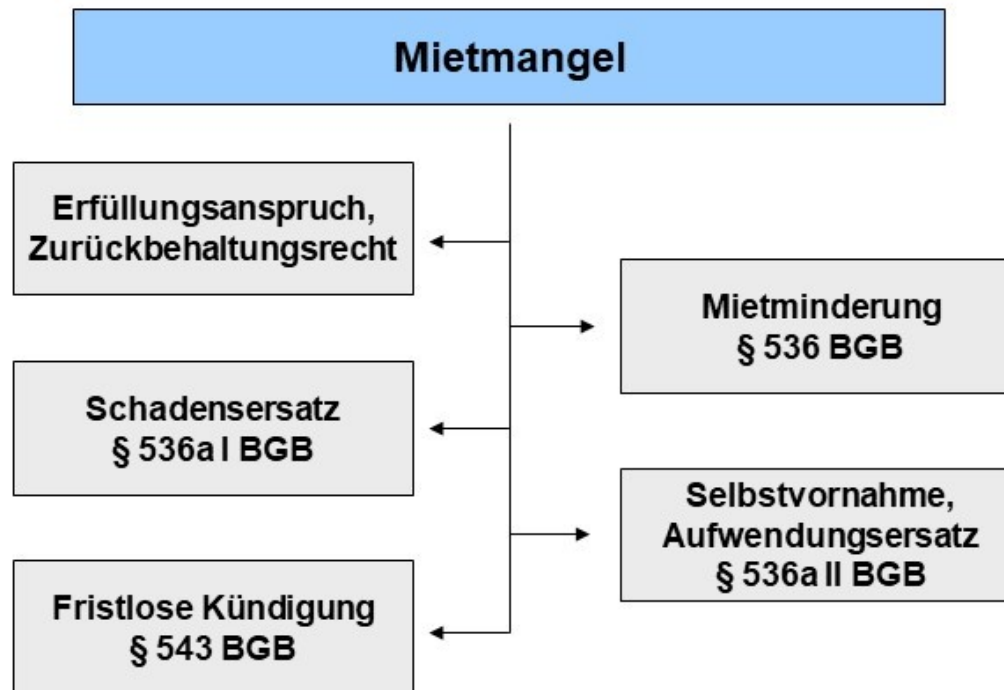


Mängelhaftung

- Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB
- im Zweifel selten annehmen wegen der scharfen Haftung

Quelle der Grafiken: Unirep-online-Skript (erstellt von Marcel Tillmann)

Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache





- Zurückbehaltungsrecht, § 320 BGB
- Dogmatisch keine Mietminderung!
- Leistung Zug um Zug

Gewährleistungsrecht gemäß §§ 536ff. BGB

Überblick: Prüfungsschema

1. **Wirksamer Mietvertrag**
2. **Mangel bzw. Fehlen oder Wegfall einer zugesicherten Eigenschaft + Überlassung der Mietsache ist erfolgt, § 536 I, II BGB**
3. **Besondere Voraussetzungen, je nach geltend gemachtem Gewährleistungsrecht**
4. **Kein Ausschluss**
 - a. **Gesetzlich, §§ 536b, 536c Abs. 2 BGB**
 - b. **Vertraglich (Grenzen in § 536d sowie §§ 536 Abs. 4, 569 Abs. 5 BGB; bei AGB ferner §§ 307ff. BGB)**

Bitte beachten Sie: Dieses Schema muss zum Teil abgewandelt werden; es soll nur einen groben Überblick geben. Es handelt sich hierbei auch nicht stets um einen Anspruchsaufbau. So ist z.B. die Minderung eine Einwendung.



Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB

- Minderung von Gesetzes wegen
- Einwendung: rechtshindernd?
Rechtsvernichtend? (str.)
- kein Anspruch, kein Geltendmachen (typische Fehler)
- Bei Zuvielzahlung: Bereicherungsrecht



- Schadensersatz, § 536 a Abs. 1 BGB
- bei anfänglichen Mängeln mietrechtliche Besonderheit
- Beispiele: Weinfass, Bergwiese



- Selbstvornahme, § 536 a Abs. 2 BGB
- § 543 BGB: fristlose Kündigung
- § 569 Abs. 1 BGB: insbesondere Gesundheitsgefahr bei Wohnraummiete



- **Ausschluss der Mängelrechte, §§ 536 b, 536 c
BGB**



- Konkurrenzen
- § 119 Abs. 2 BGB
- § 123 BGB
- § 280 BGB: Grenze jeweils Überlassung



Wohnraummiete

- einseitig zwingendes Recht
- strukturell mit Verbraucherrecht vergleichbar
- Was bedeutet das für AGB-Kontrolle?

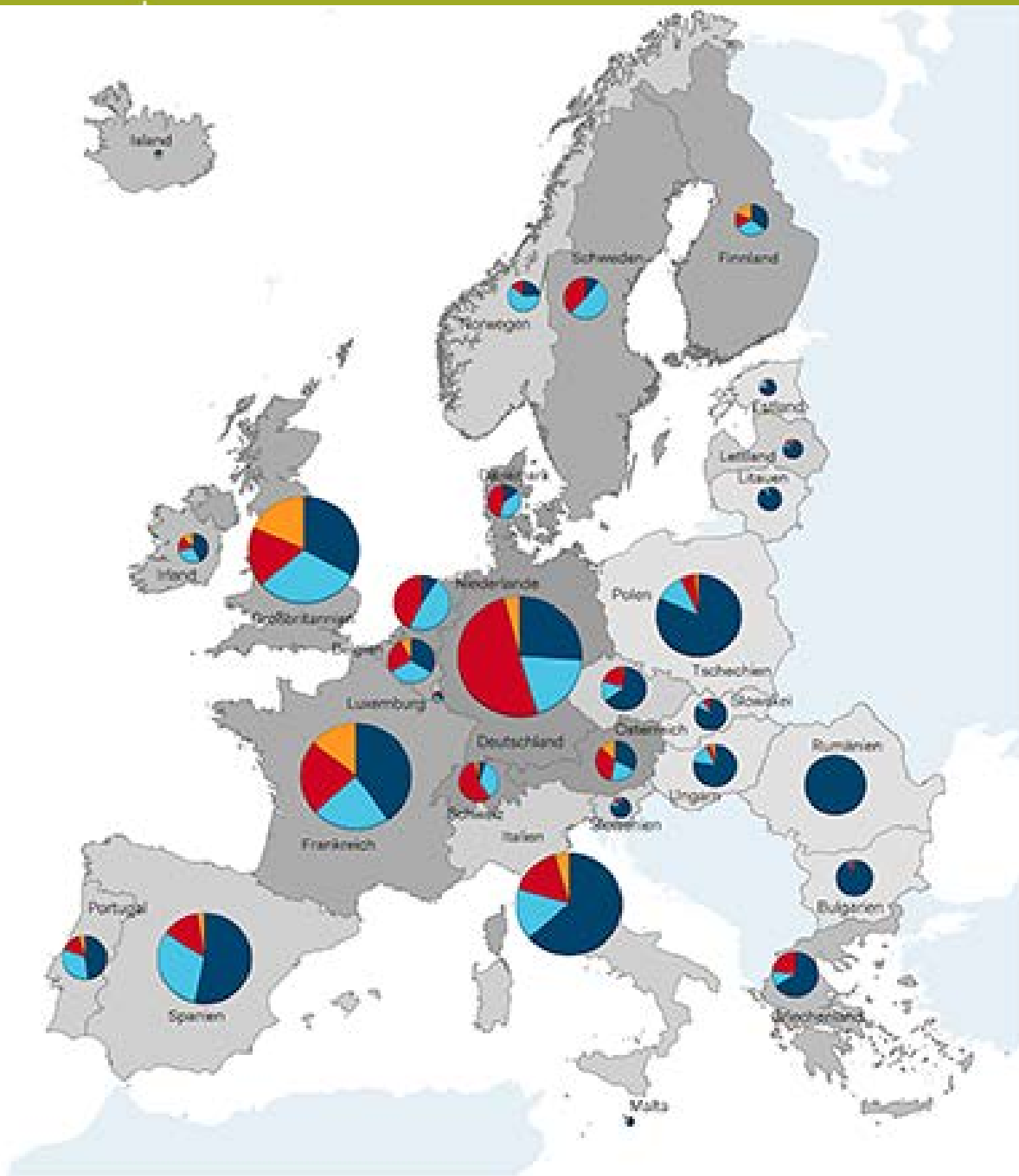


Wohnraummiete

- Ursprüngliche Konzeption des BGB
- Kündigung bei unbestimmter Zeit ohne Begründung möglich
- Aber: meistens befristete Mietverträge!
- Außerordentliche Kündigung bei Verstößen gegen Hausordnung etc. (teilweise Korrektur durch Rechtsprechung)
- Mieterhöhung ausgeschlossen



- Wohnungszwangswirtschaft seit 1914
- Liberalisierung um 1960
- Abkehr von Privatautonomie seit 1971
- hohe gesellschaftspolitische Bedeutung



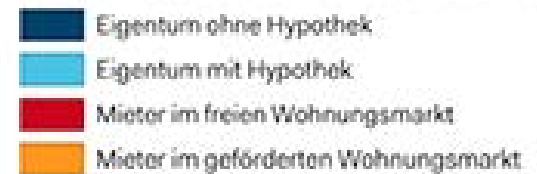
Legende

Mietquote

(Anteil der Haushalte in %, der zur Miete wohnt)



Anteil der Haushalte nach Wohnbesitzverhältnissen



Quellen:

Datengrundlage: OECD Affordable Housing Database, 2015

UN World Population Prospects, 2017

Kartengrundlage: EUROSTAT Geobasisdaten

0 250 500 1.000 km

Wohnraummiete

- Miethöhe
- § 573 Abs. 1 S. 2 BGB: keine Kündigung des Vermieters
- Mietwucher: ordnungswidrig §§ 134 BGB, § 5 WiStG; strafbar gem. § 291 Abs. 1 StGB
- Mietpreisbremse



Mieterhöhung

- Erlaubnissatz, § 557 BGB
- Staffelmiete, § 557 a BGB
- Indexmiete, § 557 b BGB

- Mieterhöhung bis ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 BGB



Mieterhöhung

- § 558 BGB
- Dogmatisch: Zustimmung zur Vertragsänderung
- Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung
- § 894 ZPO

- Warum diese Konstruktion?

Mieterhöhung, § 558 BGB

- Miete seit 15 Monaten unverändert
- Erhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach Mieterhöhung
- Textform, Begründung

- Ortsübliche Vergleichsmiete, § 558 Abs. 2 BGB
- Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB



Mieterhöhung

- Vergleichsmiete
- Begründung gem. § 558 a Abs. 2 BGB
- Qualifizierter Mietspiegel, §§ 558 a Abs. 3, 558 d BGB
- Mietspiegel, § 558 c BGB
- Mietdatenbank, § 558 c BGB
- Gutachten
- Vergleichswohnung



Mieterhöhung bei Modernisierung

- § 559 BGB
- Umweltschutz auf Kosten des Mieters
- Kein Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung
- Erhöhung um 11 % der Kosten
- Härte, berechnigte Interessen, § 559 Abs. 4 BGB



Sonderkündigungsrecht des Mieters

- § 561 BGB
- Sowohl bei § 558 BGB als auch bei § 559 BGB



- Neben- und Betriebskosten, § 556 BGB
- Erlaubnissatz
- Schönheitsreparaturen, abweichend von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB
 - - grundsätzlich auch durch AGB
 - - sehr viel Kasuistik



Formmängel im Mietvertrag

- Problem: Bei befristeten Verträgen keine Kündigung möglich
- Deswegen hohe Bedeutung von § 550 BGB im Gewerbemietrecht
- Ratio legis?
- Unterschied zu § 125 BGB?
- - Einheitlichkeit der Urkunde?
- - Vermietung vom Reißbrett: Bestimmbarkeit



Kündigungsausschluss gem. § 242 BGB trotz Formverstoßes

- 1. Existenzgefährdung
- 2. Schuldhaftes Abhalten von der Schriftform
- 3. Treuepflichtverletzung



Sicherungsrechte des Vermieters

- Kaution, § 551 BGB für Wohnraum
- - Begrenzung, Frist, Verzinsung

- Bürgschaft

- Vermieterpfandrecht, §§ 562-562 d BGB
- - Recht zum Besitz
- - kein gutgläubiger Erwerb gem. § 1257 BGB
(Klausurklassiker)

Wechsel der Vertragsparteien

- BGB-Redaktion: „Tropfen sozialistischen Öls“?
- § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“
- gesetzliche Vertragsübernahme
- Verdinglichung des Mietrechts
- Weiterhaftung des alten Vermieters, § 566 Abs. 2 BGB

Eintrittsrecht

- §§ 563, 563 a BGB: Singularsukzession
- Ausnahme von § 1922 BGB
- Gesetzlicher Vertragsübergang
- Kein Eintritt in Fällen von
- § 563 Abs. 3 BGB: Mieter
- § 563 Abs. 4 BGB: Vermieter



Ende des Mietvertrages

- Grundsatz: § 542 BGB
- Bestimmte Mietzeit: Zeitablauf, § 542 Abs. 2 BGB
- Bestimmte Mietzeit: außerordentliche Kündigung, § 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB
- Unbestimmte Mietzeit: ordentliche und außerordentliche Kündigung.
-



Ende des Mietverhältnisses

- § 546 BGB
- Rückgabepflicht des Mieters

- §§ 570, 578 Abs. 1 BGB
- Kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters

- Daneben auch § 985 BGB



Beendigung durch Zeitablauf

- Prüfen: Befristung wirksam gem. § 550 BGB
- Wohnraummietrecht
- nur noch qualifizierte Zeitmietverträge gem. § 575 BGB



Kündigung

- Willenserklärung
- §§ 164 ff BGB anwendbar
- § 174 BGB, Problem: Fotokopie der Vollmacht (BGH: reicht nicht aus)
- Umdeutung, § 140 BGB: außerordentliche fristlose Kündigung in ordentliche Kündigung



Ordentliche Kündigung

- Mietvertrag auf unbestimmte Zeit
- Wohnraum:
- Erklärung schriftlich, § 568 BGB
- Vermieter muss Gründe angeben, § 573 Abs. 3,
- berechtigtes Interesse des Vermieters, § 573 Abs. 1 BGB, Beispiele § 573 Abs. 2 BGB
- Asymmetrische Kündigungsfristen, § 573 c BGB, (allgemein: § 580 a BGB)



Widerspruch gegen die Kündigung

- § 574 BGB: Härte beim Mieter oder nahestehender Person
- Abwägung ggü. berechtigtem Interesse des Vermieters



Wohnungsmiete als Eigentum?

- Eigenbedarfskündigung, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- Rechtsposition des Mieters gem. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG?

- BVerfG 1 BvR 208/93 vom 26. Mai 1993
- „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.“

- **Berechtigtes Interesse**
bei Wohnraum muss ein berechtigtes Interesse vorliegen (§ 573 BGB oder Ausnahme nach § 573a BGB); bei anderer Mietsache ist dies nicht erforderlich
- **Kündigungsfrist**
bei Wohnraum § 573c BGB, ansonsten § 580a I-III BGB (Sondervorschrift für Grundstücke, Räume, Gewerberäume und bewegliche Sachen)

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

- **Anwendungsfelder:**
Befristeter Mietvertrag oder bei unbefristetem Vertrag längere Kündigungsfrist bzw. Ausschluss der Kündigung
- **Kündigungserklärung**
bei Wohnraum schriftlich (§ 568 BGB), unter Angabe der Gründe, vgl. §§ 573d (sofern unbefristet) oder 575a (sofern befristet), jeweils i.V.m. § 573 III BGB
- **Besonderer Kündigungsgrund**
Wichtige Anwendungsbeispiele (verstreut): § 540 I 2 BGB, § 580 BGB, § 544 BGB, § 57a ZVG
- **Berechtigtes Interesse**
nur bei Wohnraum nach §§ 573d I, 575a I BGB i.V.m. § 573 BGB erforderlich (Ausnahme: § 573a BGB)
- **Kündigungsfrist**
bei Wohnraum § 573d II BGB (sofern unbefristet) oder § 575a III BGB (falls befristet), ansonsten § 580a IV BGB (Sondervorschrift für Grundstücke, Räume, Gewerberäume und bewegliche Sachen)

Außerordentliche fristlose Kündigung

- **Mietvertrag auf unbestimmte oder bestimmte Zeit**
Wirksamer Mietvertrag (Zeitbestimmung ist irrelevant)
- **Kündigungserklärung**
bei Wohnraum schriftlich (§ 568 BGB) und unter Angabe des wichtigen Grundes (§ 569 IV BGB)
- **Wichtiger Grund**
§ 543 I BGB verlangt wichtigen Grund, bei Wohnraum zusätzlich § 569 BGB (bei anderen Räumen ist über § 578 II BGB auch § 569 II BGB und bei Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, zusätzlich § 569 I BGB anwendbar)



Außerordentliche fristlose Kündigung

- Allgemein: § 543 BGB
- Wichtiger Grund, Abwägung
- Beispielsfälle, § 543 Abs. 2 BGB
- Konkurrenz zu § 314 BGB ?



Außerordentliche fristlose Kündigung

- Bei Wohnraum
- § 568 BGB: Schriftform
- Wichtiger Grund ist anzugeben, § 569 Abs. 4 BGB

Außerordentliche fristlose Kündigung

- § 569 BGB als Ergänzung von § 543 BGB
- Gesundheitsgefahr
- Störung des Hausfriedens
- Verzug bei Sicherheitsleistung
- Verzug mit Mietzahlung, § 569 Abs. 3 BGB (mit Unwirksamkeitsgründen)

Apotheke in Pforzheim

- M ist Apothekerin und hat Anfang 2014 in der Stadt P von V eine Apotheke auf vier Jahre (bis 31. Dezember 2017) zum monatlichen Mietzins von 1.100 € Kaltmiete gemietet. Der Mietvertrag sollte sich jeweils um weitere vier Jahre verlängern, wenn er nicht nach drei Jahren schriftlich gekündigt worden war. Der Mietvertrag erfüllt die gesetzliche Schriftform.

- Da das Apothekengeschäft schlecht geht, verhandeln M und V über eine Ermäßigung der Miete. Schließlich einigen sie sich 2016 per E-Mail darauf, den Mietzins zunächst auf 700 € pro Monat zu senken und „auf bessere Zeiten zu warten“, wie V in seiner E-Mail schreibt. Das Geschäft der M erholt sich glücklicherweise, und daher vereinbaren M und V per E-Mail, dass ab 1. Januar 2018 der schriftliche Mietvertrag wieder in vollem Umfang gelten solle und dass M ab dann wieder 1.100 € Miete zahlen solle. Dennoch kündigt V im Mai 2018 den Mietvertrag zum 31. Dezember 2018 wegen Streitigkeiten um angebliche Schimmelflecken.
- Wie ist die Rechtslage?



Fall: Apotheke

- Anspruch auf Vertragserfüllung, falls Mietvertrag besteht
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund, § 543 Abs. 1 BGB ?
- Aber: tatsächlich und rechtlich unklar!



Fall: Apotheke

- Ordentliche Kündigung, § 542 Abs. 1 BGB
- Bestimmte Mietzeit laut Vertrag?
- Problem: § 550 BGB beachtet?
- Anwendbar gem. § 578 BGB

Fall: Apotheke

- Formbedürftigkeit der Abreden
- BGH: Änderung der Miethöhe stets wesentlich, Änderung der Laufzeit nicht immer
- Hier zweimalige Vertragsänderung, Form gem. § 126 BGB beachtet?
- Fehlerfolge: Kündbarkeit
- § 242 BGB nicht einschlägig



Fall: Apotheke

- Kündigungserklärung, hier formfrei
- Kündigungsfrist, § 580 a BGB, hier beachtet
- Ergebnis: Vertrag wirksam gekündigt