



HEMMER / WÜST / TYROLLER

SCHULDRECHT BT II

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

13. Auflage

KLAUSURTYPISCH ▪ ANWENDUNGSORIENTIERT ▪ UMFASSEND

E-BOOK HAUPTSKRIPT SCHULDRECHT BT II

Autoren: Hemmer/Wüst/Tyroller

13. Auflage 2023

ISBN: 978-3-96838-209-8

Vorwort

Schuldrecht BT II mit der hemmer-Methode

Wer in vier Jahren sein Studium abschließen will, kann sich einen Irrtum in Bezug auf Stoffauswahl und -aneignung nicht leisten. Hoffen Sie nicht auf leichte Rezepte und den einfachen Rechtsprechungsfall. Hüten Sie sich vor Übervereinfachung beim Lernen. Stellen Sie deswegen frühzeitig die Weichen richtig.

Die Schuldrechtsreform hat das wichtigste Prüfungsgelände der juristischen Staatsexamina komplett neu strukturiert. Im Band **Schuldrecht AT** stellen wir Ihnen das neue Leistungsstörungenrecht in gewohnter hemmer-Methode klausurtypisch aufbereitet dar. Im Band **Schuldrecht BT I** werden die Änderungen im Kauf- und Werkvertragsrecht dargestellt. Der Band **Schuldrecht BT II** ergänzt diesen Band um die Besonderheiten anderer Vertragstypen.

Die **hemmer-Methode** vermittelt Ihnen die **erste richtige Einordnung** und das **Problembewusstsein**, welches Sie brauchen, um an einer Klausur bzw. dem Ersteller nicht vorbeizuschreiben. Häufig ist dem Studierenden nicht klar, warum er schlechte Klausuren schreibt. Wir geben Ihnen **gezielte Tipps!** Vertrauen Sie auf unsere **Expertenkniffe**.

Durch die ständige Diskussion mit unseren Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern ist uns als erfahrenen Repetitoren klar geworden, welche **Probleme** die Studierenden haben, ihr **Wissen anzuwenden**. Wir haben aber auch von unseren Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmern profitiert und von ihnen erfahren, welche **Argumentationsketten** in der Prüfung zum Erfolg geführt haben.

Die **hemmer-Methode** gibt **jahrelange Erfahrung** weiter, erspart Ihnen viele schmerzliche Irrtümer, setzt richtungweisende Maßstäbe und begleitet Sie als **Gebrauchsanweisung** in Ihrer Ausbildung:

1. Grundwissen:

Die **Grundwissenskripten** sind für die Studierenden in den ersten Semestern gedacht. In den Theoriebänden Grundwissen werden leicht verständlich und kurz die wichtigsten Rechtsinstitute vorgestellt und das notwendige Grundwissen vermittelt. Die Skripten werden durch den jeweiligen Band unserer **Reihe „Die wichtigsten Fälle“** ergänzt.

2. Basics:

Das Grundwerk für Studium und Examen. Es schafft schnell **Einordnungswissen** und mittels der hemmer-Methode richtiges Problembewusstsein für Klausur und Hausarbeit. Wichtig ist, **wann und wie** Wissen in der Klausur angewendet wird.

3. Skriptenreihe:

Vertiefendes Prüfungswissen: Über 1.000 Klausuren wurden auf ihre „essentials“ abgeklopft.

Anwendungsorientiert werden die für die Prüfung nötigen Zusammenhänge umfassend aufgezeigt und wiederkehrende Argumentationsketten eingeübt.

Gleichzeitig wird durch die **hemmer-Methode** auf **anspruchsvollem Niveau** vermittelt, nach welchen Kriterien Prüfungsfälle beurteilt werden. Mit dem Verstehen wächst die Zustimmung zu Ihrem Studium. Spaß und Motivation beim Lernen entstehen erst durch Verständnis.

Lernen Sie, durch Verstehen am juristischen Sprachspiel teilzunehmen. Wir schaffen den „background“, mit dem Sie die innere Struktur von Klausur und Hausarbeit erkennen: „**Problem erkannt, Gefahr gebannt!**“. Profitieren Sie von unserem **strategischen Wissen**. Wir werden Sie mit unserem know-how auf das Anforderungsprofil einstimmen, das Sie in Klausur und Hausarbeit erwartet.

Die Theoriebände Grundwissen, die Basics, die Skriptenreihe und der Hauptkurs sind als **modernes, offenes und flexibles Lernsystem** aufeinander abgestimmt und ergänzen sich ideal. Die **studentenfreundliche Preisgestaltung** ermöglicht den **Erwerb als Gesamtwerk**.

4. Hauptkurs:

Schulung am examenstypischen Fall mit der Assoziationsmethode. Trainieren Sie unter professioneller Anleitung, was Sie im Examen erwartet und wie Sie bestmöglich mit dem Examenfall umgehen.

Nur wer die Dramaturgie eines Falles verstanden hat, ist in Klausur und Hausarbeit auf der sicheren Seite! Häufig hören wir von unseren Kursteilnehmenden: „**Erst jetzt hat Jura richtig Spaß gemacht!**“.

Die Ergebnisse unserer Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer geben uns Recht. Maßstab ist der Erfolg. Die Examensergebnisse zeigen, dass unsere Kursteilnehmenden überdurchschnittlich abschneiden.

Die Examensergebnisse unserer Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer können auch Ansporn für Sie sein, intelligent zu lernen: Wer nur auf vier Punkte lernt, landet leicht bei drei. Lassen Sie sich aber nicht von diesen Supernoten verschrecken, sehen Sie dieses Niveau als Ansporn für Ihre Ausbildung.

Wir hoffen, mit unserem Gesamtangebot bei der Konkretisierung des Rechts mitzuwirken und wünschen Ihnen **viel Spaß beim Durcharbeiten** unserer Skripten.

Wir würden uns freuen, mit Ihnen in unserem Hauptkurs und mit der **hemmer-Methode** gemeinsam Verständnis an der Juristerei zu trainieren. Nur wer erlernt, was ihn im Examen erwartet, lernt richtig!

So leicht ist es, uns kennenzulernen: Probeghören ist jederzeit in den jeweiligen Kursorten möglich.

Karl-Edmund Hemmer & Achim Wüst

E-BOOK HAUPTSKRIPT SCHULDRECHT BT II

VORWORT

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

- I. Die Systematik des Mietrechts
- II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB
 1. Vereinbarte Mietdauer muss länger als ein Jahr sein
 2. Sinn und Zweck des § 550 BGB
 3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform
 4. Anforderungen an die Wahrung der Schriftform
 5. Einwand des Rechtsmissbrauchs, § 242 BGB

B) Hauptpflichten beim Mietvertrag

- I. Hauptpflichten des Vermieters
 1. Überlassung der Mietsache während der Mietzeit, § 535 BGB
 2. Instandhalten der Mietsache, § 535 I S. 2 BGB
- II. Hauptpflichten des Mieters
 1. Zahlung der Miete, § 535 II BGB
 2. Durchführung der Schönheitsreparaturen

C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

- I. Rechte des Mieters
 1. Erfüllungsanspruch
 2. Mängelrechte des Mieters bei Vorliegen eines Sach- oder Rechtsmangels
 3. Kündigungsrecht, § 543 I, II S. 1 Nr. 1 BGB
- II. Rechte des Vermieters
 1. Bei Nichtleistung der Miete
 2. Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

- I. Allgemeine vertragliche Nebenpflichten
- II. Gesetzliche Nebenpflichten des Vermieters
 1. Pflicht zum Aufwendungsersatz, § 536a II BGB
 2. Pflicht zur Duldung der Wegnahme von Einrichtungen, § 539 II BGB
 3. Pflicht zur Duldung baulicher Veränderungen zwecks Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz, § 554 BGB
- III. Gesetzliche Nebenpflichten des Mieters
 1. Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB
 2. Obhuts- und Sorgfaltspflicht, § 536c BGB
 3. Pflicht zur Einhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs, §§ 538, 540, 541, 543 II S. 1 Nr. 2, 553 BGB
 4. Rückgabepflicht, § 546 I BGB
 5. Ansprüche bei Vorenthaltung der Mietsache: § 546a BGB

6. „Kalte“ Räumung als Selbsthilferecht

E) Verjährung der mietrechtlichen Ansprüche

- I. Verjährung der Ansprüche des Vermieters
- II. Verjährung der Ansprüche des Mieters

F) Dritte im Mietverhältnis

- I. Schutz des Mieters gegenüber Dritten
 1. Schutz des Mieters als Besitzer der Mietsache
 2. Schutz des Mieters gegenüber dem Erwerber der Mietsache
- II. Untermiete
 1. Allgemeines
 2. Zustimmungserfordernis des Vermieters
 3. Unberechtigte Untervermietung
 4. Anspruch auf Zustimmung bei Wohnraummiete, § 553 I S. 2 BGB
 5. Untermieter ist nur ein „Dritter“ i.S.d. §§ 540, 553 BGB
 6. Anspruch auf Rückgabe nach § 546 II BGB
- III. Mietvertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter
- IV. Eintrittsrecht

G) Vermieterpfandrecht, §§ 562, 578 BGB

- I. Bestehen eines Vermieterpfandrechts
 1. Entstehungsvoraussetzungen
 2. Erlöschensgründe
- II. Rechte des Vermieters bei Bestehen des Vermieterpfandrechts
 1. Selbsthilferecht und Recht auf Rückverschaffung, § 562b BGB
 2. §§ 1257, 1228 ff. BGB
 3. Recht auf vorzugsweise Befriedigung, § 805 ZPO

H) Beendigung des Mietverhältnisses

- I. Allgemeine Vorschriften
 1. Beendigung durch Zeitablauf, § 542 II BGB
 2. Beendigung durch Kündigung, § 542 I BGB
 3. Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietvertrages
 4. Kein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zum Mieterwechsel in einer „WG“
- II. Besondere Regeln für Wohnraummiete
 1. Abgrenzung bei Mischmietverhältnissen
 2. Zeitmietvertrag, § 575 BGB
 3. Beendigung durch Kündigung
- III. Besondere Regeln für Grundstücke und sonstige Räume, §§ 578 ff. BGB
- IV. Vermietung digitaler Produkte, §§ 578b, 548a BGB

§ 2 PACHT

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Besonderheiten gegenüber der Miete

- I. Pflichten des Verpächters

- II. Instandhaltung des Inventars
- III. Beendigung des Pachtverhältnisses, §§ 584 ff. BGB
- IV. Besonderheiten bei der Landpacht, §§ 585 ff. BGB

§ 3 LEIHE

- A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen**
- B) Pflichten des Verleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung**
- C) Pflichten des Entleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung**
- D) Beendigung des Leihverhältnisses**

§ 4 DARLEHEN

A) Gelddarlehen

- I. Zustandekommen des Darlehensvertrages
- II. Hauptpflichten
- III. Nichtigkeit gemäß § 138 BGB
- IV. Fälligkeit des Darlehens
 - 1. Ordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer
 - 2. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer
 - 3. Ordentliche Kündigung durch Darlehensgeber
 - 4. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensgeber

B) Verbraucherdarlehen

- I. Anwendungsbereich
- II. Formerfordernis
- III. Widerrufsrecht
 - 1. Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensvertrag, § 495 BGB
 - 2. Widerrufsrecht bei unentgeltlichem Darlehensvertrag, § 514 II S. 1 BGB
- IV. Sonderregelung für Kündigung
- V. Sonderproblem: Schuldbeitritt und Verbraucherschutz
- VI. Finanzierungshilfen, § 506 BGB

C) Sachdarlehen

§ 5 LEASING

A) Inhalt, Arten und rechtliche Einordnung

- I. Finanzierungsleasing
- II. Operatingleasing
- III. Herstellerleasing

B) Finanzierungsleasing

- I. Hauptpflichten
 - 1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter

2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer
- II. Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten
 1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter
 2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer
- III. Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen
- IV. Anwendbarkeit des Verbraucherschutzrechts auf Leasingverträge, § 506 II S. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BGB

§ 6 FACTORING

A) Begriff und Inhalt

B) Zustandekommen

C) Rechtsnatur des Factoringvertrages

D) Verhältnis zwischen Factor und anderen Sicherungsgebern

- I. Kollision von echtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt
 1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor
 2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach
- II. Kollision von unechtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt
 1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor
 2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach
- III. Kollision von Factoring und Sicherungsglobalzession

§ 7 DIENSTVERTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

- I. Dienstleistung gegen Entgelt
- II. Der Behandlungsvertrag
- III. Arbeitsvertrag, § 611a BGB
- IV. Abgrenzung zum Werkvertrag

B) Hauptpflichten beim Dienstvertrag

- I. Hauptpflichten des Dienstverpflichteten
- II. Hauptpflicht des Dienstberechtigten

C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

- I. Rechte des Dienstberechtigten
 1. Erfüllungsanspruch
 2. Recht auf Verweigerung der Lohnzahlung
 3. Kündigungsrecht
- II. Rechte des Dienstverpflichteten

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

E) Beendigung des Dienstvertrages

- I. Beendigung durch Kündigung
 1. Ordentliche Kündigung, § 621 BGB
 2. Außerordentliche Kündigung

II. Sonstige Beendigungsgründe

F) Dienstvertrag über digitale Dienstleistungen, § 620 IV BGB

§ 8 SCHENKUNG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Tatbestandsvoraussetzungen der Schenkung

- I. Vermögensminderung beim Schenker
- II. Bereicherung des Beschenkten
- III. Unentgeltlichkeit

C) Vertragspflichten und Haftung bei Nichterfüllung

D) Rückgabepflicht des Beschenkten

- I. Rückforderung wegen Verarmung, § 528 BGB
- II. Widerruf wegen groben Undanks, § 530 BGB

E) Besondere Arten der Schenkung

- I. Gemischte Schenkung
- II. Schenkung unter Auflage
- III. Bedingte Schenkung und Zweckschenkung

F) Schwächen des unentgeltlichen Erwerbs

G) Schenkung digitaler Produkte, § 516a BGB

§ 9 BÜRGSCHAFT

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

- I. Bürgschaftsvertrag
 1. Form
 2. Erklärungsinhalt
 3. Eingeschränkte Anfechtbarkeit
 4. Sittenwidrigkeit des Bürgschaftsvertrages
 5. Anwendbarkeit von Verbraucherdarlehensvorschriften
 6. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB, insbesondere des Widerrufsrechts nach § 312g I BGB
- II. Die gesicherte Forderung
 1. Abgrenzung zu Schuldbeitritt und Garantie
 2. Sicherung künftiger Forderungen
 3. Akzessorietät und Umfang der Haftung
 4. Übertragung von Hauptforderung und Bürgschaft auf Dritte

B) Einreden

- I. Die Regelung des § 768 BGB
- II. Die Regelung des § 770 BGB
- III. Einrede der Vorausklage
- IV. Wirkung von Urteilen

C) Rückgriff

- I. Umfang des Forderungserwerbs gemäß § 774 BGB
- II. Schutzwirkung des § 776 BGB

§ 10 PAUSCHALREISEVERTRAG

A) Entwicklung des Pauschalreiserechts

B) Anwendbare Vorschriften

C) Zustandekommen und Inhalt des Pauschalreisevertrages

- I. Reiseveranstalter, Leistungserbringer und Vermittler
- II. Gesamtheit von mindestens zwei verschiedenen Arten von Reiseleistungen, § 651a II BGB
- III. Informationspflichten und Vertragsinhalt, § 651d BGB
- IV. Änderungen des Vertragsinhalts
 - 1. Einseitige Vertragsänderung durch den Veranstalter bei unerheblichen Änderungen
 - 2. Erhebliche Vertragsänderungen
- V. Reisender und weitere Reisetilnehmer

D) Hauptpflichten beim Reisevertrag

- I. Hauptpflicht des Reiseveranstalters
- II. Hauptpflicht des Reisenden

E) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten

- I. Verhältnis der §§ 651i ff. BGB zu den allgem. Vorschriften
 - 1. Verhältnis zu §§ 119 ff. BGB
 - 2. Verhältnis zu § 323 bzw. § 280 und §§ 280 I, III, 281 BGB bei behebbaren Reisemängeln
 - 3. Verhältnis zum Unmöglichkeitensrecht bei unbeheblichen Reisemängeln
- II. Rechte des Reisenden bei Reisemängeln
 - 1. Vorliegen eines Reisemangels, § 651i II BGB
 - 2. Recht des Reisenden auf Abhilfe, Selbstabhilfe und Aufwendungsersatz gemäß § 651i III Nr. 1 bis 4 i.V.m. § 651k BGB
 - 3. Minderung, § 651 III Nr. 6 i.V.m. § 651m BGB
 - 4. Kündigungsrecht, § 651i III Nr. 5 i.V.m. § 651l BGB
 - 5. Schadensersatz, §§ 651i III Nr. 7, 651n BGB
- III. Deliktische Schadensersatzpflicht wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, § 823 I BGB
- IV. Ansprüche des Reisenden gegen das den Flug ausführende Unternehmen („Fluggastrechte“)

D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen

E) Zulässige Haftungsbeschränkung, § 651p I BGB

F) Besondere Rechte der Parteien

- I. Vertragsübertragung vor Reisebeginn, § 651e BGB (sog. „Ersetzungsbefugnis“ des Reisenden)
- II. Rücktrittsrecht des Reisenden vor Reisebeginn, § 651h I BGB
- III. Rücktrittsrecht des Reiseveranstalters vor Reisebeginn, § 651h IV BGB

§ 11 MAKLERVERTRAG

A) Inhalt und Begriff

B) Voraussetzungen des Anspruches auf Maklerlohn

- I. Zustandekommen eines Maklervertrages
- II. Erbringen der Maklerleistung
- III. Rechtsgültiges Zustandekommen eines Vertrages mit einem Dritten
- IV. Kausalzusammenhang zwischen Maklerleistung und Vertrag

C) Pflichtverletzungen des Maklers

D) Darlehensvermittlungsvertrag, §§ 655a - e BGB

E) Ehemaklervertrag, § 656 BGB

F) Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

- I. Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien
- II. Vereinbarung über die Maklerkosten

§ 12 AUSLOBUNG, PREISAUSSCHREIBEN UND GEWINNZUSAGEN

A) Auslobung, §§ 657 ff. BGB

B) Preisausschreiben, § 661 BGB

C) Gewinnzusagen, § 661a BGB

§ 13 AUFTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Pflichten des Beauftragten

- I. Hauptpflichten
- II. Nebenpflichten
- III. Herausgabepflicht, § 667 BGB

C) Rechte des Auftraggebers bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten

D) Pflichten des Auftraggebers

- I. Pflicht zum Aufwendungsersatz
- II. Nebenpflichten

E) Rechte des Beauftragten bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten

F) Beendigung des Auftrages

G) Geschäftsbesorgungsvertrag, § 675 BGB

H) Zahlungsdienste

- I. Zahlungsdienstevertrag, § 675f BGB
- II. Haftung des Zahlungsdienstleisters für nicht autorisierten Zahlungsvorgang, § 675u BGB

§ 14 VERWAHRUNGSVERTRAG

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Pflichten des Verwahrers

- I. Hauptpflicht
- II. Nebenpflichten

C) Rechte des Hinterlegers

- I. Bei Pflichtverletzungen des Verwahrers
- II. Rückforderungsrecht

D) Pflichten des Hinterlegers

- I. Hauptpflicht
- II. Sonstige Pflichten

E) Rechte des Verwahrers bei Pflichtverletzungen des Hinterlegers

§ 15 EINBRINGUNG VON SACHEN BEI GASTWIRTEN (BEHERBERGUNG)

§ 16 VERGLEICH

A) Voraussetzungen

B) Rechtsfolgen des Vergleichs

C) Unwirksamkeit gemäß § 779 BGB

D) Prozessvergleich

§ 17 SCHULDVERSPRECHEN UND SCHULDANERKENNTNIS

A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen

B) Abgrenzung zum deklaratorischen Schuldversprechen

C) Abgrenzung zum Merkmal der bloßen Beweiserleichterung

D) Rechtsgrund des Schuldanerkennnisses

§ 18 ANWEISUNG

SCHON GEWUSST?

WIEDERHOLUNGSFRAGEN / RANDNUMMER

STICHWORTVERZEICHNIS

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

I. Die Systematik des Mietrechts

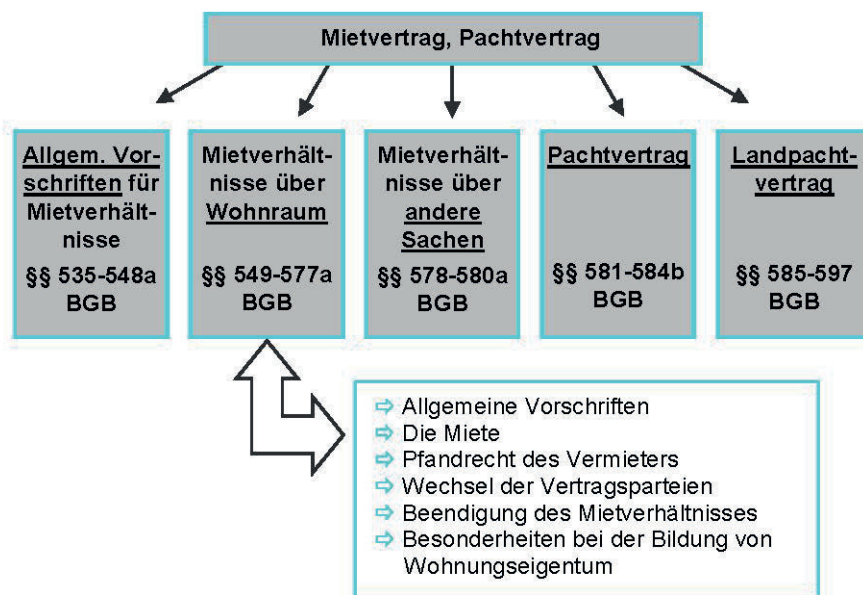
Beim Abschluss eines Mietvertrages einigen sich die Parteien darüber, dass eine Partei (Vermieter) der anderen eine Sache zum Gebrauch überlässt und die andere Partei (Mieter) dafür ein Entgelt zahlt.

1

Im Gesetz finden sich allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 – 548a BGB), besondere Vorschriften für Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 - 577a BGB) und Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ 578 - 580a BGB), Pacht (§§ 581 - 584b BGB) und Landpacht (§§ 585 - 597 BGB).

hemmer-Methode: Versuchen Sie schon an dieser Stelle, die Systematik von allgemeinen und besonderen Regeln im Mietrecht zu erfassen. Lesen Sie sich dazu die Überschriften zu den §§ 535 ff. BGB durch. Beachten Sie dabei, dass die einzelnen Paragraphen neuerdings amtliche Überschriften haben, die auch zur Auslegung herangezogen werden können.

Das Skript erläutert die allgemeinen und besonderen Vorschriften des Mietrechts nicht getrennt, sondern jeweils in Kombination. So wird bei Ihnen von Anfang an Verständnis für die Systematik geschaffen, auf die es im unbekanntem Examensfall entscheidend ankommt!



Die Systematik des Mietrechts ganz einfach:

1. In den **§§ 535 bis 548a BGB** ist der **Allgemeine Teil** des Mietrechts geregelt. Diese Vorschriften kommen für alle Mietverhältnisse zur Anwendung.
2. In den **§§ 549 bis 577a BGB** sind die Besonderheiten des **Wohnraummietvertrages** geregelt.
3. In den **§§ 578 ff. BGB** sind **Besonderheiten** bei Mietverträgen über **andere Sachen als Wohnraum** und über digitale Produkte geregelt. Bei der Grundstücks-/Geschäftsraummiete verweist § 578 BGB teilweise auf die Vorschriften zur Wohnraummiete, aber eben nur **teilweise**.

hemmer-Methode: Beachten Sie, dass auf das Schriftformerfordernis des § 568 I BGB für Kündigungen gerade nicht verwiesen wird. Die Kündigung eines (z.B.) Geschäftsraummietvertrages ist formlos gültig. In den meisten Mietverträgen wird freilich die Schriftform für die Kündigung vereinbart. Dies ist in Formularverträgen aber nicht zulässig, da § 309 Nr. 13 BGB für solche Erklärungen nur die Textform vorgeschrieben werden darf.

Der Mietvertrag ist als Vertrag über eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung ein gegenseitiger Schuldvertrag i.S.d. §§ 320 ff. BGB. Er kommt gemäß §§ 145 ff. BGB zustande.

2

Mietgegenstand gemäß § 535 I S. 1 BGB sind nur Sachen im Sinne von § 90 BGB. Rechte können hingegen nur verpachtet werden.¹

In § 548a BGB wird klargestellt, dass die Vorschriften über die Miete von Sachen auch auf die Miete digitaler Produkte anzuwenden sind. Hier ist insbesondere § 578b BGB zu beachten.

Die Mietsache kann beweglich oder unbeweglich sein. Durch einen Mietvertrag können auch mehrere Sachen oder nur Teile von Sachen vermietet werden.²

Bsp.: Hauswand, Fenster; aber auch die Überlassung von Werbeflächen auf einem Kfz³

Ein Vertrag, bei dem sich die Leistungspflicht darauf beschränkt, einem Automatenaufsteller gegen ein monatliches Entgelt eine Teilfläche der von ihm gemieteten Räumlichkeiten zur Aufstellung eines Geldautomaten zur Verfügung zu stellen, ist von seiner Rechtsnatur her als Mietvertrag einzuordnen. Etwas anderes gilt für Automatenaufstellverträge, bei welchem der Automat in den gewerblichen Betrieb eines anderen zum gemeinsamen Nutzen beider Vertragspartner eingegliedert wird. Ein solcher Vertrag ist von seiner Rechtsnatur her ein Gestattungsvertrag sui generis.⁴

Grundstücke i.S.v. § 578 I BGB sind räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche.⁵ Grundstücksmietete ist gegeben bei Vermietung von unbebauten Grundstücken und bei der Vermietung von Teilen eines Grundstücks oder eines Gebäudes, sofern diese Teile nicht Räume sind.

Bsp.: Fläche am Campingplatz; Teile von Außenwänden zum Anbringen von Gegenständen

Räume i.S.v. § 578 II BGB sind alle Gebäude und Innenräume von Gebäuden unabhängig davon, wie sie genutzt werden.⁶ Ausgenommen sind natürlich Wohnräume, da hierfür die §§ 549 bis 577a BGB gelten.

Entgelt ist beim Mietvertrag der Mietzins, den das Gesetz nun dem allgemeinen Sprachgebrauch folgend die „Miete“ nennt. Über deren Höhe müssen sich die Parteien notwendig geeinigt haben, § 535 II BGB. Die Miete besteht i.d.R. aus einer Geldleistung, kann jedoch auch, wenn dies vereinbart wurde, in Form von Sach- oder Dienstleistungen erbracht werden.

II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB

Der Mietvertrag ist grundsätzlich formfrei.⁷

3

Die Parteien können selbstverständlich eine konstitutive Schriftform vereinbaren. Bei Verstößen gegen die gewillkürte Schriftform gilt dann § 125 S. 2 BGB.

Gemäß § 125 S. 2 BGB ist eine Vereinbarung, bei der die gewillkürte Schriftform nicht eingehalten wird, im Zweifel nichtig.

Eine derartige Schriftformvereinbarung kann nach ganz h.M. jedoch ohne Einhaltung der Schriftform, u.U. sogar konkludent aufgehoben werden, da sich die Parteien aufgrund der Privatautonomie nicht der Freiheit berauben können, später Verträge ohne Einhaltung einer bestimmten Form zu schließen. Aus diesem Grunde wird man viele solcher Abreden im Ergebnis doch für wirksam erachten können.⁸

Bsp.: V und M haben vereinbart, dass alles, was Änderungen des Mietvertrages anbelangt, schriftlich festgehalten werden soll.

Nach einigen Monaten vereinbaren sie mündlich eine Mietminderung.

Diese Abrede ist wirksam, da davon auszugehen ist, dass die Parteien die Schriftformklausel (konkludent) aufgehoben haben. Nach Rechtsprechung des BGH soll es dabei nicht einmal schaden, wenn die Parteien in diesem Moment gar nicht an die Klausel denken.

1 Dazu unten Rn. 106 ff.

2 Grüneberg, § 535 BGB, Rn. 1.

3 Vgl. dazu BGH, Life&LAW 03/2019, 173 f. = **jurisbyhemmer**: **jurisbyhemmer**. Unser Service-Angebot an Sie: kostenlos hemmer-club-Mitglied werden (www.hemmer-club.de) und Entscheidungen der Life&LAW lesen und downloaden.

4 Vgl. dazu BGH, Life&LAW 09/2019, 584 ff. = NJW-RR 2021, 12 ff. = **jurisbyhemmer**.

5 Grüneberg, ÜbbI. 1 Vorb. § 873 BGB.

6 Grüneberg, Vorb. § 535 BGB, Rn. 91.

7 Grüneberg, Vorb. § 535 BGB, Rn. 48.

8 Vgl. dazu Medicus/Petersen, BR, Rn. 187a.

sel gedacht haben!⁹

Eine Ausnahme besteht jedoch gemäß § 550 BGB für Mietverträge über Wohnraum, die für länger als ein Jahr geschlossen werden. Gemäß § 578 I, II BGB gilt § 550 BGB auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume.¹⁰

hemmer-Methode: Die Bedeutung des § 550 BGB für Wohnraummietverhältnisse ist relativ gering, da befristete Mietverträge über Wohnraum (sog. Zeitmietverträge) nur unter den sehr strengen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig sind.

Von größerer Bedeutung ist § 550 BGB bei einem Wohnraummietvertrag in Studentenwohnheimen, da gem. § 549 III BGB die Vorschrift des § 575 BGB nicht zur Anwendung kommt und daher Befristungen ohne Einschränkung möglich sind.

Die größte Bedeutung hat § 550 BGB aber über die Verweisungsnorm des § 578 I, II BGB bei der Grundstücks- und Geschäftsraummiete bzw. bei der Grundstücks- und Geschäftsraumpacht, vgl. § 581 II BGB. Für diese Mietverträge gelten die strengen Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages nach § 575 BGB nicht. § 578 I, II BGB verweisen für die Grundstücks- und Geschäftsraummiete zwar auf § 550 BGB, nicht jedoch auf § 575 BGB!

1. Vereinbarte Mietdauer muss länger als ein Jahr sein

§ 550 BGB gilt nicht, wenn der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen wird und zwar auch dann nicht, wenn die Parteien davon ausgehen, dass das Mietverhältnis länger als ein Jahr andauern wird.

4

§ 550 BGB soll dagegen gelten, wenn ein Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und dabei eine Kündigungsfrist von einem Jahr vereinbart wird.¹¹ Das Schriftformerfordernis gilt auch dann, wenn bei einem unbefristeten Mietvertrag in zulässiger Weise das Recht zur ordentlichen Kündigung für eine längere Zeit als ein Jahr ausgeschlossen wurde.¹²

hemmer-Methode: Ein einzelvertraglich vereinbarter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts ist auch auf Dauer zulässig. Insbesondere ist eine solche Vereinbarung in Wohnraummietverträgen weder wegen § 573c IV BGB noch wegen § 575 IV BGB unwirksam.¹³

Zu den Grenzen eines formularvertraglich vereinbarten Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechts lesen Sie Rn. 104a in diesem Skript bzw. den ausführlichen hemmer-background zur Entscheidung BGH, Life&LAW 02/2019, 73 (76 ff.).

Mietverträge, die nicht für längere Zeit als ein Jahr geschlossen worden sind, aber eine **Verlängerungsklausel** über ein Jahr hinaus enthalten oder in denen dem Mieter oder beiden **Vertragspartnern** eine Option auf entsprechende Vertragsverlängerung offengehalten wird, fallen nach der Rechtsprechung ebenfalls unter § 550 BGB.¹⁴

§ 550 BGB gilt auch dann, wenn der Mietvertrag auf Lebenszeit einer Partei (vgl. § 544 S. 2 BGB) geschlossen wird.¹⁵

Auch auf Mietverträge, die *bis zu einem bestimmten Ereignis laufen* sollen, z.B. bis zur Heirat oder Versetzung, wenn das Ereignis nach den Vorstellungen der Parteien erst nach mehr als einem Jahr Vertragsdauer eintreten wird, soll § 550 BGB zur Anwendung kommen.

hemmer-Methode: Auch bei einem für längere Zeit als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag bedarf die nachträgliche Vereinbarung der Herabsetzung der Miete nicht der Schriftform, wenn der Vermieter sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen darf.¹⁶

2. Sinn und Zweck des § 550 BGB

9 BGH, NJW 1965, 293; JZ 1967, 287 f.; BGHZ 49, 364 ff.: alle Entscheidungen = [jurisbyhemmer](#).

10 Vgl. dazu den Problembbeitrag von Tyroller, Die Rechtsprechung des BGH zur Formbedürftigkeit nach § 550 BGB bei befristeten Mietverträgen, Life&LAW 08/2021, 555 ff.

11 Brox, Besonderes Schuldrecht, Rn. 158; Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 7; vgl. auch BGH, NJW 1998, 62.

12 Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 7 und Rn. 3.

13 Vgl. BGH, Life&LAW 02/2019, 73 ff. = [jurisbyhemmer](#).

14 BGH, NJW-RR 1987, 1227 ff. = [jurisbyhemmer](#).

15 BGH, NJW 1998, 62 ff. = [jurisbyhemmer](#).

16 Vgl. BGH, NJW 2005, 1861 f. = [jurisbyhemmer](#).

Die Formvorschrift dient in erster Linie dem Zweck, dass ein späterer Erwerber, der gemäß § 566 BGB (ggfs. i.V.m. § 578 I, II S. 1 BGB) als Vermieter in das Mietverhältnis eintritt, sich einen Überblick über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen kann.¹⁷

5

Im Fall einer wirksamen Befristung eines Mietvertrages ist das Recht zur ordentlichen Kündigung grds. ausgeschlossen. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 542 II BGB. Danach endet ein befristetes Mietverhältnis mit Zeitablauf, wenn es nicht verlängert (§ 542 II Nr. 2 BGB) bzw. **außerordentlich** gekündigt (§ 542 II Nr. 1 BGB) wird. Eine ordentliche Kündigung ist daher gerade nicht möglich. Die Vereinbarung einer festen Laufzeit stellt daher sicher, dass der Vertrag vor Ende der Laufzeit nicht beendet werden kann, außer es liegt ein wichtiger Grund vor.

Darüber hinaus dient die Schriftform des § 550 BGB aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Diesem Sinn entspricht es auch, dass für die Einhaltung der Form keine feste Verbindung zwischen den einzelnen Blättern des Vertrages notwendig ist.

Es genügt vielmehr, dass sich die Einheit der Urkunde aus fortlaufender Paginierung, Nummerierung, einheitlicher Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt. Wird auf Anlagen verwiesen, muss zur Wahrung der Urkundseinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise kenntlich gemacht werden¹⁸

hemmer-Methode: Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe der Mietsache beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt deshalb dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB.¹⁹

3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform

Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB unwirksam. Obwohl es sich bei der Befristung um einen ganz wesentlichen Vertragsinhalt handelt, führt ein Verstoß gegen die in § 550 S. 1 BGB geregelte Schriftform in Ausnahme zu § 139 BGB nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, sondern nur zur Unwirksamkeit der Befristung.

6

Der Vertrag gilt dann für unbestimmte Zeit und ist daher **ordentlich kündbar**. Gem. § 550 S. 2 BGB ist die Kündigung allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache zulässig.

hemmer-Methode: Im Arbeitsrecht ist die Rechtslage nahezu identisch. Gem. § 14 IV TzBfG bedarf die Befristung des Arbeitsvertrages der Schriftform. Wurde die Schriftform nicht beachtet, so ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig und der Arbeitsvertrag gilt entgegen § 139 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Beim Verstoß gegen die Schriftform ist der Mietvertrag ordentlich kündbar. Selbst wenn der Mietvertrag zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist, verstößt die ordentliche Kündigung, die wegen der Nichteinhaltung der Schriftform des § 550 BGB möglich ist, nicht gegen Treu und Glauben.²⁰

4. Anforderungen an die Wahrung der Schriftform

Die Anforderungen, die der BGH an die Einhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB stellt, sind äußerst streng.

7

a) Formale Anforderungen an die Schriftform

17 Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 1; Brox, Besonderes Schuldrecht, Rn. 158, mit Verweis auf Prot. II 149 ff., 154.
18 BGH, NJW 1998, 58 ff.; BGH, Life&LAW 06/1999, 350 ff. = NJW 1999, 1104 ff.; BGH, Life&LAW 01/2000, 1 ff. = NJW 1999, 3257 ff. = [jurisbyhemmer](#).
19 BGH, Life&LAW 06/2006, 384 ff. = NJW 2006, 139 f. = [jurisbyhemmer](#).
20 BGH, NJW 2004, 1103 f. = [jurisbyhemmer](#).