



HEMMER / WÜST / TYROLLER

SCHULDRECHT BT II

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

§ 1 Miete.....	1
A) Inhalt, System und Zustandekommen	1
I. Die Systematik des Mietrechts	1
II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB	3
1. Vereinbarte Mietdauer muss länger als ein Jahr sein	5
2. Sinn und Zweck des § 550 BGB.....	5
3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform	6
4. Anforderungen an die Wahrung der Schriftform.....	6
a) Formale Anforderungen an die Schriftform	6
b) Grundsätze zur Vertragsunterzeichnung durch Vertreter	8
aa) Hinweis auf Vertretungsberechtigung des unterzeichnenden Organmitglieds fehlt	8
bb) Hinweis auf Vertretungsberechtigung des unterzeichnenden Organmitglieds liegt vor	9
c) Grundsatz der Einheitlichkeit der Vertragsurkunde.....	10
d) Formbedürftiger Vertragsinhalt	10
aa) Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes	11
bb) Sonstiger Vertragsinhalt, für welchen das Schriftformerfordernis gilt.....	14
e) Schriftformerfordernis für Nachträge.....	14
aa) Auch nur geringfügige Mieterhöhung bedarf der Schriftform.....	14
bb) Änderung einer Wertsicherungsklausel	15
cc) Wechsel der Vertragsparteien.....	16
dd) Nachträgliche Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung	16
ee) Ausübung einer Verlängerungsoption nicht formbedürftig.....	16
5. Einwand des Rechtsmissbrauchs, § 242 BGB	17
a) Treuwidrigkeit wegen der Schriftformheilungsklausel?	17
b) Treuwidrigkeit, wenn sich Vertragspartei nach einer zu ihren Gunsten vorgenommenen, nicht formgerechten Vertragsänderung auf den Formmangel beruft	18
B) Hauptpflichten beim Mietvertrag	19
I. Hauptpflichten des Vermieters.....	19
1. Überlassung der Mietsache während der Mietzeit, § 535 BGB	19
2. Instandhalten der Mietsache, § 535 I S. 2 BGB	21
a) Umfang der Instandhaltungspflicht.....	22
b) Abdingbarkeit der Instandhaltungspflicht	22
c) Sonderproblem: Die sog. „Schönheitsreparaturen“	22
aa) Begriff.....	22
bb) Überwälzung auf Mieter zulässig und üblich.....	23
cc) Rechtsfolgen bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen.....	24
dd) Grenzen zulässiger Vertragsklauseln	26
ee) Rechtsfolgen bei unzulässigen Klauseln	35
ff) <u>Aber</u> : monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ kann wirksam neben der Grundmiete vereinbart werden	36
d) Kostenbeteiligung an Kleinreparaturen	37
II. Hauptpflichten des Mieters	38
1. Zahlung der Miete, § 535 II BGB	38
a) Einvernehmliche Mieterhöhungen, § 557 I BGB	39
b) Indexmiete und Staffelmiete.....	39
aa) Staffelmiete, § 557a BGB.....	39
bb) Indexmiete, § 557b BGB	39
c) Einseitige Mieterhöhungen im Mietrecht, § 557 III BGB i.V.m. §§ 558 bis 560 BGB.....	41
aa) Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, §§ 558 ff. BGB	41
bb) Erhöhung der Miete bei Maßnahmen der Modernisierung, §§ 559 ff. BGB.....	42
2. Durchführung der Schönheitsreparaturen	43
C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten.....	44
I. Rechte des Mieters	44
1. Erfüllungsanspruch	44
2. Mängelrechte des Mieters bei Vorliegen eines Sach- oder Rechtsmangels.....	45

a) Anwendbarkeit der §§ 536, 536a BGB.....	45
aa) Verhältnis zu den §§ 119 ff. BGB.....	45
bb) Verhältnis zu § 311a II BGB.....	47
cc) Verhältnis zu § 320 BGB.....	48
dd) Verhältnis zu § 326 BGB bzw. §§ 280 I, III, 283 BGB.....	49
ee) Verhältnis zu § 323 BGB bzw. §§ 280 I, III, 281 BGB bzw. zu §§ 280 I, II, 286 BGB..	50
ff) Verhältnis zu § 311 II, III BGB i.V.m. § 280 I BGB.....	50
b) Minderung kraft Gesetzes, § 536 BGB.....	51
aa) Voraussetzungen.....	51
bb) Rechtsfolgen.....	62
c) Anspruch auf Schadensersatz, § 536a I BGB.....	64
aa) Voraussetzungen.....	64
bb) Umfang.....	65
cc) Anwendbarkeit des § 284 BGB auf § 536a BGB.....	66
dd) Ausschluss der Haftung.....	66
d) Aufwendungsersatzanspruch, § 536a II BGB.....	67
aa) § 536a II Nr. 1 BGB bei Verzug des Vermieters.....	67
bb) § 536a II Nr. 1 BGB bei Notmaßnahmen.....	67
cc) Rechtsfolge.....	68
3. Kündigungsrecht, § 543 I, II S. 1 Nr. 1 BGB.....	69
4. Die Verjährung der Mängelansprüche.....	71
II. Rechte des Vermieters.....	71
1. Bei Nichtleistung der Miete.....	71
a) Erfüllungsanspruch.....	71
b) Kündigungsrecht, § 543 BGB.....	72
2. Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen.....	72
a) Erfüllungsanspruch.....	72
b) Schadensersatz statt der Leistung gem. §§ 280 I, III, 281 I BGB bzw. §§ 280 I, III, 283 BGB.....	72
D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen.....	77
I. Allgemeine vertragliche Nebenpflichten.....	77
II. Gesetzliche Nebenpflichten des Vermieters.....	78
1. Pflicht zum Aufwendungsersatz, § 536a II BGB.....	78
2. Pflicht zur Duldung der Wegnahme von Einrichtungen, § 539 II BGB.....	79
3. Pflicht zur Duldung baulicher Veränderungen zwecks Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz, § 554 BGB.....	79
III. Gesetzliche Nebenpflichten des Mieters.....	80
1. Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB.....	80
2. Obhuts- und Sorgfaltspflicht, § 536c BGB.....	81
3. Pflicht zur Einhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs, §§ 538, 540, 541, 543 II S. 1 Nr. 2, 553 BGB.....	81
a) Unterlassungsanspruch, § 541 BGB.....	81
b) Schadensersatzpflicht bei vertragswidrigem Gebrauch bzw. Beschädigung der Mietsache, § 280 I BGB sowie § 823 I BGB.....	83
4. Rückgabepflicht, § 546 I BGB.....	84
5. Ansprüche bei Vorenthaltung der Mietsache: § 546a BGB.....	85
6. „Kalte“ Räumung als Selbsthilferecht.....	87
E) Verjährung der mietrechtlichen Ansprüche.....	87
I. Verjährung der Ansprüche des Vermieters.....	87
II. Verjährung der Ansprüche des Mieters.....	91
F) Dritte im Mietverhältnis.....	92
I. Schutz des Mieters gegenüber Dritten.....	92
1. Schutz des Mieters als Besitzer der Mietsache.....	92
2. Schutz des Mieters gegenüber dem Erwerber der Mietsache.....	93
a) Bei Veräußerung beweglicher Sachen.....	93
b) Bei Veräußerung unbeweglicher Sachen.....	94

II. Untermiete	99
1. Allgemeines	99
2. Zustimmungserfordernis des Vermieters.....	100
3. Unberechtigte Untervermietung.....	101
4. Anspruch auf Zustimmung bei Wohnraummiete, § 553 I S. 2 BGB	102
5. Untermieter ist nur ein „Dritter“ i.S.d. §§ 540, 553 BGB	105
6. Anspruch auf Rückgabe nach § 546 II BGB.....	107
III. Mietvertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	107
IV. Eintrittsrecht.....	109
G) Vermieterpfandrecht, §§ 562, 578 BGB.....	110
I. Bestehen eines Vermieterpfandrechts	110
1. Entstehungsvoraussetzungen	111
a) Mietvertrag über Wohnraum bzw. Grundstück oder sonstige Räume	111
b) Forderung aus Mietverhältnis.....	111
c) Eingebraachte Sache des Mieters	111
d) Pfändbarkeit, § 562 I S. 2 BGB	112
2. Erlöschensgründe.....	112
a) Erlöschen gemäß § 562a BGB	113
aa) Teilweise vertretene Ansicht in Lit. und Rechtsprechung	113
bb) Ansicht der h.L. und des BGH.....	114
b) Erlöschen gemäß § 1257 BGB i.V.m. §§ 1242, 1252, 1255, 1256 BGB	115
c) Erlöschen gemäß §§ 936 I, 932 II BGB.....	116
II. Rechte des Vermieters bei Bestehen des Vermieterpfandrechts.....	116
1. Selbsthilferecht und Recht auf Rückverschaffung, § 562b BGB	116
2. §§ 1257, 1228 ff. BGB	117
3. Recht auf vorzugsweise Befriedigung, § 805 ZPO.....	117
H) Beendigung des Mietverhältnisses	118
I. Allgemeine Vorschriften	118
1. Beendigung durch Zeitablauf, § 542 II BGB	118
2. Beendigung durch Kündigung, § 542 I BGB	119
a) Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit	119
b) Ordentliche Kündigung.....	121
c) Außerordentliche Kündigung.....	121
aa) Außerordentliche Kündigung gem. § 543 I BGB.....	122
bb) Außerordentliche Kündigung gem. § 543 II BGB.....	122
cc) Vorrang der Abmahnung, § 543 III BGB	125
d) Kündigung bei Mehrheit von Mietern bzw. Vermietern	126
3. Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietvertrages	127
4. Kein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zum Mieterwechsel in einer „WG“	128
II. Besondere Regeln für Wohnraummiete	129
1. Abgrenzung bei Mischmietverhältnissen	129
2. Zeitmietvertrag, § 575 BGB	131
3. Beendigung durch Kündigung	136
a) Form	136
b) Ordentliche Kündigung.....	136
aa) Ordentliche Kündigungsfrist, § 573c BGB	136
bb) Berechtigtes Interesse des Vermieters, § 573 BGB	137
cc) Sozialwiderspruch des Mieters, § 574 BGB	145
dd) Verzicht des Wohnraumvermieters auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.....	145
c) Außerordentliche Kündigung.....	146
III. Besondere Regeln für Grundstücke und sonstige Räume, §§ 578 ff. BGB	148
IV. Vermietung digitaler Produkte, §§ 578b, 548a BGB	148

§ 2 Pacht	152
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	152
B) Besonderheiten gegenüber der Miete	153
I. Pflichten des Verpächters	153
II. Instandhaltung des Inventars	153
III. Beendigung des Pachtverhältnisses, §§ 584 ff. BGB	154
IV. Besonderheiten bei der Landpacht, §§ 585 ff. BGB	154
§ 3 Leihe	155
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	155
B) Pflichten des Verleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung	156
C) Pflichten des Entleihers und Rechtsfolgen bei deren Verletzung	157
D) Beendigung des Leihverhältnisses	158
§ 4 Darlehen	159
A) Gelddarlehen	159
I. Zustandekommen des Darlehensvertrages	159
II. Hauptpflichten	160
III. Nichtigkeit gemäß § 138 BGB	161
IV. Fälligkeit des Darlehens	164
1. Ordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer	164
2. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensnehmer	165
3. Ordentliche Kündigung durch Darlehensgeber	165
4. Außerordentliche Kündigung durch Darlehensgeber	165
B) Verbraucherdarlehen	166
I. Anwendungsbereich	166
II. Formerfordernis	167
III. Widerrufsrecht	168
1. Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensvertrag, § 495 BGB	168
2. Widerrufsrecht bei unentgeltlichem Darlehensvertrag, § 514 II S. 1 BGB	168
IV. Sonderregelung für Kündigung	169
V. Sonderproblem: Schuldbeitritt und Verbraucherschutz	171
VI. Finanzierungshilfen, § 506 BGB	172
C) Sachdarlehen	173
§ 5 Leasing	175
A) Inhalt, Arten und rechtliche Einordnung	175
I. Finanzierungsleasing	176
II. Operatingleasing	177
III. Herstellerleasing	177
B) Finanzierungsleasing	177
I. Hauptpflichten	177
1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter	178
2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer	178
a) Hauptpflichten des Leasinggebers	178
b) Hauptpflichten des Leasingnehmers	178

II. Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten	179
1. Im Verhältnis Leasinggeber – Dritter	179
2. Im Verhältnis Leasinggeber – Leasingnehmer	180
a) Rechte des Leasingnehmers	180
b) Rechte des Leasinggebers	186
III. Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen	187
IV. Anwendbarkeit des Verbraucherschutzrechts auf Leasingverträge, § 506 II S. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BGB	188
§ 6 Factoring	190
A) Begriff und Inhalt	190
B) Zustandekommen	190
C) Rechtsnatur des Factoringvertrages	191
D) Verhältnis zwischen Factor und anderen Sicherungsgebern	191
I. Kollision von echtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt	192
1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor	192
2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach	193
II. Kollision von unechtem Factoring und verlängertem Eigentumsvorbehalt	193
1. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich vor	193
2. Factor-Zession geht dem verlängerten Eigentumsvorbehalt zeitlich nach	195
III. Kollision von Factoring und Sicherungsglobalzession	195
§ 7 Dienstvertrag	196
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	196
I. Dienstleistung gegen Entgelt	196
II. Der Behandlungsvertrag	197
III. Arbeitsvertrag, § 611a BGB	200
IV. Abgrenzung zum Werkvertrag	201
B) Hauptpflichten beim Dienstvertrag	201
I. Hauptpflichten des Dienstverpflichteten	201
II. Hauptpflicht des Dienstberechtigten	202
C) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten	202
I. Rechte des Dienstberechtigten	202
1. Erfüllungsanspruch	202
2. Recht auf Verweigerung der Lohnzahlung	202
3. Kündigungsrecht	204
II. Rechte des Dienstverpflichteten	204
D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen	204
E) Beendigung des Dienstvertrages	206
I. Beendigung durch Kündigung	206
1. Ordentliche Kündigung, § 621 BGB	206
2. Außerordentliche Kündigung	206
II. Sonstige Beendigungsgründe	208
F) Dienstvertrag über digitale Dienstleistungen, § 620 IV BGB	208

§ 8 Schenkung	210
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	210
B) Tatbestandsvoraussetzungen der Schenkung	211
I. Vermögensminderung beim Schenker	212
II. Bereicherung des Beschenkten	212
III. Unentgeltlichkeit	212
C) Vertragspflichten und Haftung bei Nichterfüllung	215
D) Rückgabepflicht des Beschenkten	218
I. Rückforderung wegen Verarmung, § 528 BGB	218
II. Widerruf wegen groben Undanks, § 530 BGB	220
E) Besondere Arten der Schenkung	221
I. Gemischte Schenkung	221
II. Schenkung unter Auflage	222
III. Bedingte Schenkung und Zweckschenkung	223
F) Schwächen des unentgeltlichen Erwerbs	224
G) Schenkung digitaler Produkte, § 516a BGB	225
§ 9 Bürgschaft	227
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	227
I. Bürgschaftsvertrag	227
1. Form	227
2. Erklärungsinhalt	228
3. Eingeschränkte Anfechtbarkeit	228
4. Sittenwidrigkeit des Bürgschaftsvertrages	228
5. Anwendbarkeit von Verbraucherdarlehensvorschriften	230
6. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB, insbesondere des Widerrufsrechts nach § 312g I BGB	231
II. Die gesicherte Forderung	231
1. Abgrenzung zu Schuldbeitritt und Garantie	232
2. Sicherung künftiger Forderungen	232
3. Akzessorietät und Umfang der Haftung	233
4. Übertragung von Hauptforderung und Bürgschaft auf Dritte	234
B) Einreden	234
I. Die Regelung des § 768 BGB	234
II. Die Regelung des § 770 BGB	235
III. Einrede der Vorausklage	237
IV. Wirkung von Urteilen	237
C) Rückgriff	238
I. Umfang des Forderungserwerbs gemäß § 774 BGB	238
II. Schutzwirkung des § 776 BGB	239
§ 10 Pauschalreisevertrag	241
A) Entwicklung des Pauschalreiserechts	241
B) Anwendbare Vorschriften	241
C) Zustandekommen und Inhalt des Pauschalreisevertrages	242
I. Reiseveranstalter, Leistungserbringer und Vermittler	242

II. Gesamtheit von mindestens zwei verschiedenen Arten von Reiseleistungen, § 651a II BGB.....	244
III. Informationspflichten und Vertragsinhalt, § 651d BGB.....	246
IV. Änderungen des Vertragsinhalts	246
1. Einseitige Vertragsänderung durch den Veranstalter bei unerheblichen Änderungen	246
2. Erhebliche Vertragsänderungen.....	247
V. Reisender und weitere Reisetilnehmer	248
D) Hauptpflichten beim Reisevertrag.....	249
I. Hauptpflicht des Reiseveranstalters	249
II. Hauptpflicht des Reisenden.....	249
E) Rechte der Parteien bei Nichterfüllung der Hauptpflichten.....	250
I. Verhältnis der §§ 651i ff. BGB zu den allgem. Vorschriften	250
1. Verhältnis zu §§ 119 ff. BGB	251
2. Verhältnis zu § 323 bzw. § 280 und §§ 280 I, III, 281 BGB bei behebbaren Reisemängeln.....	251
3. Verhältnis zum Unmöglichkeitensrecht bei unbehebaren Reisemängeln	251
II. Rechte des Reisenden bei Reisemängeln	251
1. Vorliegen eines Reisemangels, § 651i II BGB	252
2. Recht des Reisenden auf Abhilfe, Selbstabhilfe und Aufwendungsersatz gemäß § 651i III Nr. 1 bis 4 i.V.m. § 651k BGB.....	254
3. Minderung, § 651 III Nr. 6 i.V.m. § 651m BGB.....	258
4. Kündigungsrecht, § 651i III Nr. 5 i.V.m. § 651l BGB	260
5. Schadensersatz, §§ 651i III Nr. 7, 651n BGB	261
III. Deliktische Schadensersatzpflicht wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten, § 823 I BGB.....	264
IV. Ansprüche des Reisenden gegen das den Flug ausführende Unternehmen („Fluggastrechte“)......	266
D) Nebenpflichten und Nebenpflichtverletzungen	267
E) Zulässige Haftungsbeschränkung, § 651p I BGB	268
F) Besondere Rechte der Parteien	268
I. Vertragsübertragung vor Reisebeginn, § 651e BGB (sog. „Ersetzungsbefugnis“ des Reisenden).....	268
II. Rücktrittsrecht des Reisenden vor Reisebeginn, § 651h I BGB	269
III. Rücktrittsrecht des Reiseveranstalters vor Reisebeginn, § 651h IV BGB.....	271
§ 11 Maklervertrag	272
A) Inhalt und Begriff	272
B) Voraussetzungen des Anspruches auf Maklerlohn	273
I. Zustandekommen eines Maklervertrages	273
II. Erbringen der Maklerleistung.....	274
III. Rechtsgültiges Zustandekommen eines Vertrages mit einem Dritten.....	274
IV. Kausalzusammenhang zwischen Maklerleistung und Vertrag.....	276
C) Pflichtverletzungen des Maklers	277
D) Darlehensvermittlungsvertrag, §§ 655a - e BGB	277
E) Ehemaklervertrag, § 656 BGB.....	278
F) Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	280
I. Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien	281
II. Vereinbarung über die Maklerkosten.....	282

§ 12 AUSLobung, Preisausschreiben und Gewinnzusagen.....	284
A) Auslobung, §§ 657 ff. BGB	284
B) Preisausschreiben, § 661 BGB	285
C) Gewinnzusagen, § 661a BGB.....	286
§ 13 Auftrag	291
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	291
B) Pflichten des Beauftragten.....	292
I. Hauptpflichten	292
II. Nebenpflichten	293
III. Herausgabepflicht, § 667 BGB	293
C) Rechte des Auftraggebers bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten	293
D) Pflichten des Auftraggebers	293
I. Pflicht zum Aufwendungsersatz.....	294
II. Nebenpflichten	295
E) Rechte des Beauftragten bei Nicht- oder Schlechterfüllung der Pflichten	295
F) Beendigung des Auftrages.....	295
G) Geschäftsbesorgungsvertrag, § 675 BGB.....	296
H) Zahlungsdienste.....	297
I. Zahlungsdienstevertrag, § 675f BGB	297
II. Haftung des Zahlungsdienstleisters für nicht autorisierten Zahlungsvorgang, § 675u BGB	298
§ 14 Verwahrungsvertrag.....	299
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	299
B) Pflichten des Verwahrers	300
I. Hauptpflicht	300
II. Nebenpflichten	300
C) Rechte des Hinterlegers	300
I. Bei Pflichtverletzungen des Verwahrers	300
II. Rückforderungsrecht	301
D) Pflichten des Hinterlegers.....	301
I. Hauptpflicht	301
II. Sonstige Pflichten	301
E) Rechte des Verwahrers bei Pflichtverletzungen des Hinterlegers.....	302
§ 15 Einbringung von Sachen bei Gastwirten (Beherbergung)	302
§ 16 Vergleich.....	303
A) Voraussetzungen	303
B) Rechtsfolgen des Vergleichs	304
C) Unwirksamkeit gemäß § 779 BGB	304
D) Prozessvergleich.....	305
§ 17 Schuldversprechen und Schuldanerkennnis	306
A) Inhalt, Begriff und Zustandekommen	306
B) Abgrenzung zum deklaratorischen Schuldversprechen	306
C) Abgrenzung zum Merkmal der bloßen Beweiserleichterung	307
D) Rechtsgrund des Schuldanerkennnisses	308
§ 18 Anweisung.....	309

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

I. Die Systematik des Mietrechts

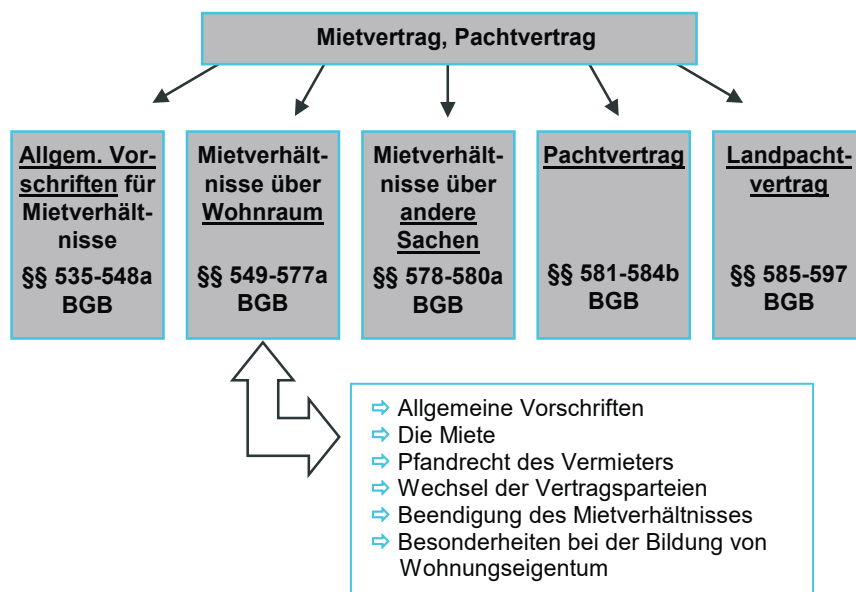
Systematik des Mietrechts

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.

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 unbekannten 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 vorge-schrieben werden darf.

Zustandekommen

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.

Mietgegenstand: nur Sachen

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

Digitale Produkte, § 548a BGB

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

„Geldautomatenaufstellvertrag“

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

Def.: Grundstück

Grundstücke i.S.v. § 578 I BGB sind räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche.⁵ Grundstücks-miete 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

Def.: Räume

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

Entgelt ist beim Mietvertrag die „Miete“. 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.

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.

II. Formbedürftigkeit befristeter Mietverträge, § 550 BGB

Mietvertrag grds. formfrei

Der Mietvertrag ist grundsätzlich formfrei.⁷

Schriftformvereinbarung durch Parteien

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 gedacht haben!⁹

Ausnahme: Gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB für Wirksamkeit einer längeren Vertragsdauer als ein Jahr

Eine Ausnahme besteht jedoch gemäß § 550 BGB für Mietverträge über Wohnraum, die für länger als ein Jahr geschlossen werden.¹⁰ Der Mietvertrag ist aber unabhängig von der Frage, ob die Form des § 550 S. 1 BGB gewahrt wurde, wirksam, da die Einhaltung der Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag, sondern nur für die Wirksamkeit einer längeren Befristung als von einem Jahr ist.

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.

hemmer-Methode: 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.

Wichtig v.a. über die Verweisung in § 578 I, II S. 1 BGB für die Miete von Grundstücken und Räumen, die keine Wohnräume sind

Die größte Bedeutung hat § 550 BGB aber über die Verweisungsnorm des § 578 I, II BGB bei der Grundstücks- und Geschäftsraum-miete 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 Geschäftsraum-miete zwar auf § 550 BGB, nicht jedoch auf § 575 BGB!

Statt Schriftform gilt Textform

Mit dem am 01.01.2025 in Kraft getretenen Vierten Bürokratieentlastungsgesetz¹¹ wurde § 578 I BGB um einen Satz 2 erweitert, wonach § 550 BGB mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass statt der Schriftform die **Textform** gilt.

⁷ Grüneberg, Vorb. § 535 BGB, Rn. 48.

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

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

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

¹¹ Viertes Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

hemmer-Methode: § 578 I S. 2 BGB gilt uneingeschränkt für alle ab dem Inkrafttreten des Gesetzes am 01.01.2025 geschlossenen Verträge.

Für davor geschlossene Verträge enthält Art. 229 § 70 EGBGB eine Übergangsregelung.

Auf derartige Altverträge ist vom 01.01.2025 bis einschließlich zum 01.01.2026 noch das bisherige Recht anzuwenden. Für Änderungen eines Altvertrages ab 01.01.2025 gilt hingegen § 578 I S. 2 BGB.

Wenn die Prüfungsordnung in Ihrem Bundesland Kommentierungen des Gesetzes zulässt, schreiben Sie sich Art. 229 § 70 EGBGB an den Rand von § 578 I S. 2 BGB bzw. § 578 I S. 2 BGB an den Rand von § 550 S. 1 BGB.

Textform, § 126b BGB

Der Textform genügt nach § 126b BGB jede lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt wird und die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird.

Hierunter ist nach § 126b S. 2 BGB ein Medium zu verstehen,

- ⇒ das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist (§ 126b S. 2 Nr. 1 BGB),
- ⇒ und das geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben (§ 126b S. 2 Nr. 2 BGB).

Anforderungen an die Textform

Dieser Vorgabe genügen Erklärungen in Papierform, aber auch auf Datenträgern wie Festplatten, USB-Sticks, Speicherkarten, CD-ROM oder DVD.¹²

Ebenfalls erfasst sind Erklärungen per E-Mail oder SMS, über einen Messenger-Dienst oder über soziale Netzwerke. Entscheidend ist, dass es die Übermittlung dem Empfänger erlaubt, die an ihn persönlich gerichtete Information dergestalt zu speichern, dass ihr Inhalt und ihre Zugänglichkeit während angemessener Dauer nicht verändert werden kann und hierdurch die Möglichkeit ihrer originalgetreuen Wiedergabe gegeben ist.¹³

Für die Textform fehlt aber - anders als bei der gesetzlichen Schriftform (vgl. § 126 II BGB) - eine Sonderregelung für Verträge. Mit der Änderung des § 578 I BGB ist daher die Frage entstanden, wie ein Mietvertrag überhaupt in Textform geschlossen werden kann.

Unklar ist, ob die Beteiligten ein einheitliches (elektronisches) Dokument erstellen müssen, das beide Vertragserklärungen enthält. Diskutiert wurde das Problem eines Vertragsschlusses in Textform bereits im Gesetzgebungsverfahren. Der Bundesrat bemängelte in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf des Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes, dass unklar sei, ob der gesamte Vertragsinhalt mit Angebot und Annahme auf einem Datenträger enthalten sein müsse oder ob Bezugnahmen genügten.

hemmer-Methode: Daher wird bis zu einer Klärung der Anforderungen durch den BGH empfohlen, vorläufig beim Abschluss und bei der Änderung von Verträgen auf die Einhaltung der Schriftform entsprechend den bisherigen Grundsätzen zu bestehen, da hierdurch sicher die Textform gewahrt wird.¹⁴

¹² Grüneberg, § 126b Rn. 3.

¹³ BGH, NJW 2014, 2857 (2858) = [jurisbyhemmer](#); BeckOK BGB/Wendtland, BGB § 126b Rn. 8.

¹⁴ Vgl. dazu Arnold, Einführung des Textformerfordernisses in der Gewerberaummieta, NZM 2025, 279 (287).

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.¹⁵ 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.¹⁶

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.¹⁷

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.¹⁸

§ 550 BGB gilt auch dann, wenn der Mietvertrag auf Lebenszeit einer Partei (vgl. § 544 S. 2 BGB) geschlossen wird.¹⁹

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.

2. Sinn und Zweck des § 550 BGB

Zweck des § 550 BGB

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.²⁰ 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.

15 § 550 BGB, Rn. 7; vgl. auch BGH, NJW 1998, 62 ff. = [jurisbyhemmer](#).

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

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

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

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

20 Grüneberg, § 550 BGB, Rn. 1.

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 werden²¹

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.²²

3. Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform

*Bei Nichtbeachtung der Form nur
Unwirksamkeit der Mietzeitabrede*

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.²³

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

Schriftform, § 126 BGB

Sollen die Rechtsfolgen des § 550 BGB vermieden werden, muss der Mietvertrag grds. der **gesetzlichen Schriftform des § 126 BGB** genügen. Nach der Rechtsprechung des BGH reicht die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus.

7a

21 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](#).

22 BGH, **Life&LAW 06/2006, 384 ff.** = NJW 2006, 139 f. = [jurisbyhemmer](#).

23 BGH, NJW 2004, 1103 f. = [jurisbyhemmer](#).