



**Arbeitsgemeinschaft zu den Vorlesungen „Vertragliche
Schuldverhältnisse“/“Mobiliarsachenrecht“
Wintersemester 2022/2023**

Ass. iur. Amina Özen

Übersicht Mietrecht

Aufbau des Mietrechts

- §§ 535 – 548 BGB gelten für alle Mietverträge
- §§ 549 – 577a BGB gelten speziell für Wohnraummietverträge
- §§ 578 – 580a BGB gelten für Mietverträge über Grundstücke, Schiffe und Räume, die keine Wohnung sind (enthalten häufig Verweise ins Wohnraummietrecht)

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien Pflichten des Vermieters:

- Gebrauchsüberlassung, § 535 I 1 BGB
- Gebrauchserhaltungspflicht, § 535 I 1 BGB
- Instandsetzungspflicht, § 535 I 2 BGB

Übersicht Mietrecht

Sonderproblem: Abdingbarkeit der Instandhaltungsfrist bei sog.

Schönheitsreparaturen

= Maßnahmen, welche die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen
(Streichen, Tapezieren usw.)

- In der Regel werden Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt
- zulässig, da sich die Ausführung durch den Mieter positiv auf den Mietzins auswirkt
- Vereinbarungen sind grundsätzlich wirksam, wenn sie individuell vereinbart worden sind
- Achtung bei Formularverträgen: dann ist eine AGB-Prüfung durchzuführen
 - § 307 BGB: Übertragung des Außenanstrichs, die Vorgabe einer bestimmten Farbwahl während der Dauer des Mietverhältnisses) sind unzulässig.
 - Regelfristen sind grundsätzlich zulässig, sie dürfen aber nicht starr sein
 - Vermieter hat die Überschreitung der Fristen zu gestatten, wenn sich die Wohnung bei Fristablauf noch nicht in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Übersicht Mietrecht

Rechte des Vermieters:

Anspruch auf Zahlung der Miete, § 535 II BGB

Pflichten des Mieters:

- Mietzahlung, § 535 II BGB
- Nebenpflichten des Mieters:
 - Keine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs, keine Berechtigung zur Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters (§ 540 BGB)→dafür: Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung bei Wohnraummiete gem. § 553 BGB
 - Obhutspflicht und Mängelanzeige, § 536c BGB
 - Rückgabe der Mietsache, § 546 BGB

Übersicht Mietrecht

Rechte des Mieters:

- Anspruch auf Gebrauchsüberlassung, § 535 I 1 BGB - Gewährleistungsrechte:
- Anspruch auf Beseitigung von behebbaren Mängeln, § 535 I 2 BGB
- Recht zur Minderung, § 536 BGB, ex lege (= kraft Gesetzes)
- Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz, § 536a BGB

Besondere Vorschriften

- Mietverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden
 - Ausnahme: § 550 BGB → Schriftformerfordernis bei Wohnraummietverträgen für länger als ein Jahr (nicht bei Verträgen auf unbestimmte Zeit)
Besondere Rechtsfolge: Unwirksamkeit der Mietzeitabrede. Vertrag gilt für unbestimmte Zeit (≠§ 125 BGB)
- § 566 I BGB: Regelung eines gesetzlichen Vertragsübergangs vom Vermieter auf einen Dritten bei Veräußerung

Übersicht Mietrecht

Beendigung des Mietverhältnisses

- **Aufhebung**
- **Fristablauf, § 542 II BGB**
- **Kündigung** (kein Rücktritt, da Miete Dauerschuldverhältnis)
 - Durch den Mieter:
Fristlos: § 543 BGB; bei Wohnraum § 569 BGB Ordentlich: § 573c BGB (Frist bei Wohnraum 3 Monate)
 - Durch den Vermieter:
Fristlos: § 543 BGB; bei Wohnraum § 569 BGB
Ordentlich: § 573 BGB: Erfordernis eines berechtigten Interesses bei Wohnraum „Kündigung wegen Eigenbedarf“
§ 573c BGB: Frist: Asymmetrische Kündigungsfristen. Beim Mieter bleibt es stets bei drei Monaten. Beim Vermieter hingegen verlängert sich die Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
§ 568 I BGB: schriftlich (Achtung bei Grundstücks- und Geschäftsraummiete wird gerade nicht auf § 568 BGB verwiesen)
§ 574 BGB: „Sozialklausel“: Widerspruchsrecht bei besonderer Härte

Sachverhalt

Die Medizin-Studentin Martha Mandel (M) mietet im September 2016 eine Dachgeschosswohnung in der Heidelberger Altstadt von der Malerin Agatha Altstein (A) und zieht dort am 1. Oktober 2016 ein. Der Mietvertrag wird mündlich geschlossen. Die Parteien vereinbaren eine Mietzeit von 2 Jahren. Die Monatsmiete, die spätestens bis zum dritten Werktag jedes Monats zu zahlen ist, beträgt 700 Euro.

Im Dezember 2016 beschließt A unvermittelt, nach Südafrika auszuwandern. Sie veräußert die Wohnung an den Zahnarzt Dr. Bruno Beer (B), der in dem Erwerb der Immobilie eine gute Geldanlage sieht. A fordert M auf, die Miete künftig an B zu überweisen.

Sachverhalt (Fortsetzung)

Am 15. April 2017 kommt es in der Wohnung zu einem Brand. Durch das Feuer wird die Einrichtung der M im Wert von 10.000 Euro zerstört. Die Wohnung ist bis zum 30. April 2017 unbewohnbar. In dieser Zeit muss M in ein Hotel ziehen, wodurch ihr Kosten in Höhe von 900 Euro entstehen.

Die Brandursachenermittlung ergibt, dass das Feuer durch eine schadhafte elektrische Leitung verursacht wurde. Die schadhafte Leitung war durch den Vormieter der A bei Renovierungsarbeiten verlegt worden.

M erkundigt sich bei ihrer Freundin Roberta Rothenbaum (R), die Jura studiert, welche Rechte ihr im Zusammenhang mit dem Brand gegen B zustehen.

Was wird R der M antworten?

Lösungsskizze

A. M → B Rückzahlung der Miete für die Zeit zwischen 15.4. – 30.4. gem. § 812 Abs.

1 S. 2 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

Mietzahlung iHv. 700 € (2 * 350 €) für Überlassung der Wohnung im Zeitraum zwischen 15.4. – 30.4.

II. Durch Leistung

= bewusste zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens

M zahlte Miete bewusst und zweckgerichtet, da sie mit der Zahlung ihre Verbindlichkeit aus dem Mietvertrag gem. § 535 Abs. 2 BGB erfüllen wollte

III. Späterer Wegfall des rechtlichen Grundes

1. Urspr. Bestand eines rechtlichen Grundes

- Mietvertrag?

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Aber: Mietvertrag urspr. mit A abgeschlossen
- Aber aber: § 566 BGB: B könnte in den MV an die Stelle der A eingetreten sein

VSS § 566 BGB:

a) Wirksamer Mietvertrag iSd. § 535 BGB zwischen M – A

aa) Einigung (+)

bb) Keine Wirksamkeitshindernisse

- § 125 S. 1 BGB wegen Verstoßes gegen das Formgebot des § 550 BGB?
- aber: bei Nichteinhaltung des Formgebots ist MietV nicht nichtig
→ stattdessen: § 550 S. 1 BGB: MietV gilt für unbestimmte Zeit
→ wirksamer Mietvertrag M – A (+)

b) Eintritt des B in den MietV mit M gem. § 566 BGB

aa) MietV über Wohnraum oder Grundstücke (§ 578 Abs. 1 BGB)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

aa) MietV über Wohnraum oder Grundstücke (§ 578 Abs. 1 BGB)

(+), in Form eines Wohnraummietvertrages

bb) Veräußerung des vermieteten Wohnraums durch Vermieter an einen Dritten

→ erforderlich: rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung

→ (+)

cc) Vollendung des Veräußerungstatbestandes nach Überlassung des Wohnraums an Mieter

(+)

dd) Rechtsfolge: Mit Vollendung der Veräußerung tritt Erwerber an die Stelle des Vermieters in den Mietvertrag ein

Lösungsskizze (Fortsetzung)

c) ZE:

- Durch Erwerb der Wohnung ist B an die Stelle der A in den MietV mit M eingetreten
- Mietzahlung der A an B Anfang April 2017 erfolgte damit zunächst mit RG

2. Rechtlicher Grund?

- Rechtlicher Grund für Mietzahlung könnte jedoch nachträglich weggefallen sein
- Aufgrund des gesetzlichen Minderungsrechts gem. § 536 Abs. 1 BGB?

a) Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 536 ff. BGB

nach h.M. ab Überlassung der Mietsache (arg. Wortlaut § 536 Abs. 1 BGB) → (+)

b) wirksames Mietverhältnis zwischen A – B

(+), da gesetzlicher Eintritt des B in den MietV an die Stelle der A gem. § 566 BGB

Lösungsskizze (Fortsetzung)

c) Mangel der Mietsache gem. § 536 Abs. 1 BGB

- Mangel = jede für den Mieter nachteilige Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit, mit der Folge, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder nicht unerheblich (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB) gemindert ist
- Wohnung ist zwischen 15.4. und 30.4. infolge des Brandes unwohnbar
- Mangel iSv. § 536 Abs. 1 BGB (+)

d) Vorliegen des Mangels zum maßgebenden Zeitpunkt

(+), da während Mietzeit aufgetreten

e) Kein Ausschluss der mietrechtlichen Gewährleistung

- Vertraglicher Haftungsausschluss wäre wegen § 536 Abs. 4 BGB von vornherein unzulässig

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Keine Anhaltspunkte für gesetzlichen Haftungsausschluss nach §§ 536b f. BGB

f) Rechtsfolge

Wegen unvollständiger Unbewohnbarkeit der Wohnung vom 15.4. - 30.4. ist M gemäß § 536 Abs. 1 S. 1 BGB von der Mietzahlungspflicht komplett befreit

g) ZE: wg. der *ex-lege*-Befreiung der M von der Mietzahlungspflicht ist der rechtliche Grund für die Mietzahlung für den Zeitraum 15.4. – 30.4. nachträglich entfallen

3. Kondiktionsausschlusstatbestände (-)

4. Ergebnis: M → B Rückzahlung der Miete für den Zeitraum zw. 15.4. – 30.4. gemäß § 812 Abs. 1 S. 2, Alt. 1 BGB (+)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

B. M → B SchE gemäß § 536a Abs. 1 BGB

I. Zeitliche Anwendbarkeit der mietrechtlichen Gewährleistungsrechte

(+), da Mietwohnung bereits an M überlassen (s.o.)

II. Wirksamer MietV iSd. § 535 BGB zwischen den Parteien

MietV urspr. zwischen M – A, B ist aber durch den Erwerb der Wohnung gem. § 566 BGB ex lege in den MietV an die Stelle der A eingetreten (s.o.)

III. Mangel der Mietsache iSv. § 536 BGB

Defekte elektrische Leitung

→ Gefährdung für den Mieter

→ Beeinträchtigt die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch

Lösungsskizze (Fortsetzung)

IV. Zeitpunkt des Vorliegens des Mangels

- Unklar, ob Mangel schon bei Vertragsschluss oder erst später vorlag
- Unterscheidung wichtig wg. Anforderungen an das Vertretenmüssen des Vermieters
- Bei § 566 BGB stellt sich Frage, ob es für das Merkmal „bei Vertragsschluss“ auf den Zeitpunkt des ursprünglichen Mietvertragsschlusses oder auf den Zeitpunkt des Eintritts des Erwerbers in den Mietvertrag ankommt
- Richtig: auf den Ztp. des urspr. Vertragsschlusses abzustellen, da Mieter sonst in nicht sachgerechter Weise von Veräußerung der Wohnung profitieren würde

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Aber: iRd. § 566 BGB ist zu verlangen, dass Schaden erst nach Eintritt des Erwerbers in den MietV aufgetreten ist, da die SchE-Pflicht ansonsten nicht „während der Dauer des Eigentums“ des Erwerbers iSv. § 566 Abs. 1 BGB entstanden ist
- Schaden der M ist hier nach Erwerb der Wohnung durch B aufgetreten

V. Vertretenmüssen des Mangels

anfänglicher Mangel → Garantieverantwortung des Vermieters gem. § 536a Abs. 1 Var. 1 BGB greift ein → auf VM des B kommt es nicht an

VI. Kein Ausschluss der Gewährleistung (+)

VII. RF: SchE nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB

- Vermieter B hat Mieterin M so zu stellen, wie sie stünde, wenn Wohnung ohne Mangel überlassen worden wäre

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Ersatzfähig sind grds. alle mangelbedingten Schäden
- Unabhängig, ob es sich um unmittelbare Vermögensnachteile aus dem Mangel handelt oder um Schäden an sonstigen Rechtsgütern des Mieters

1. Schadensermittlung anhand der Differenzhypothese

a) Hypothetische Lage

Ohne Mangel → kein Brand → kein Schaden an Einrichtung → keine Hotelkosten

b) Reale Lage

- M hat Schäden an der Einrichtung iHv. 10.000 € erlitten und musste 900 € Hotelkosten zahlen
 - Wegen § 536 BGB hat M allerdings Mietersparnis iHv. 350 €
- = ersatzfähiger Schaden beträgt damit $10.000 + 900 - 350 = 10.550$

Lösungsskizze (Fortsetzung)

2. Mitverschulden der M

(-)

VIII. Ergebnis: M → B SchE gemäß § 536a Abs. 1 BGB iHv. 10.550 €

C. M → B SchE gemäß § 823 Abs. 1 BGB

I. RGV der M

(+), Beschädigung der Einrichtung der M

II. Kausales Verhalten des B

- Da kein positives Handeln des B vorliegt → Handeln durch Unterlassen?
- Unterlassen nur haftungsrelevant, wenn Rechtspflicht zum Handeln bestand, z.B. in Gestalt einer Verkehrssicherungspflicht (VSP)

Lösungsskizze (Fortsetzung)

- Hier VSP des B (-) → keine Anhaltspunkte dafür, dass Wohnung nicht verkehrssicher war

III. Ergebnis: M → B SchE § 823 Abs. 1 BGB (-)