
Mietrecht

Tomasz Kleb

 §§ 535ff., Normenüberblick

2. Buch: „Recht der Schuldverhältnisse“

Abschnitt 8, Titel 5: Mietvertrag, Pachtvertrag, §§ 535 - 597

(U 1) Allg. Vorschriften für MV: §§ 535 - 548

(U 2) MV über Wohnraum: §§ 549 – 577a

(U 3) MV über andere Sachen: §§ 578 – 580a

Allg. Vorschriften §§ 549 – 555

Miete §§ 556 – 561

Pfandrecht des VM §§ 562 – 562d

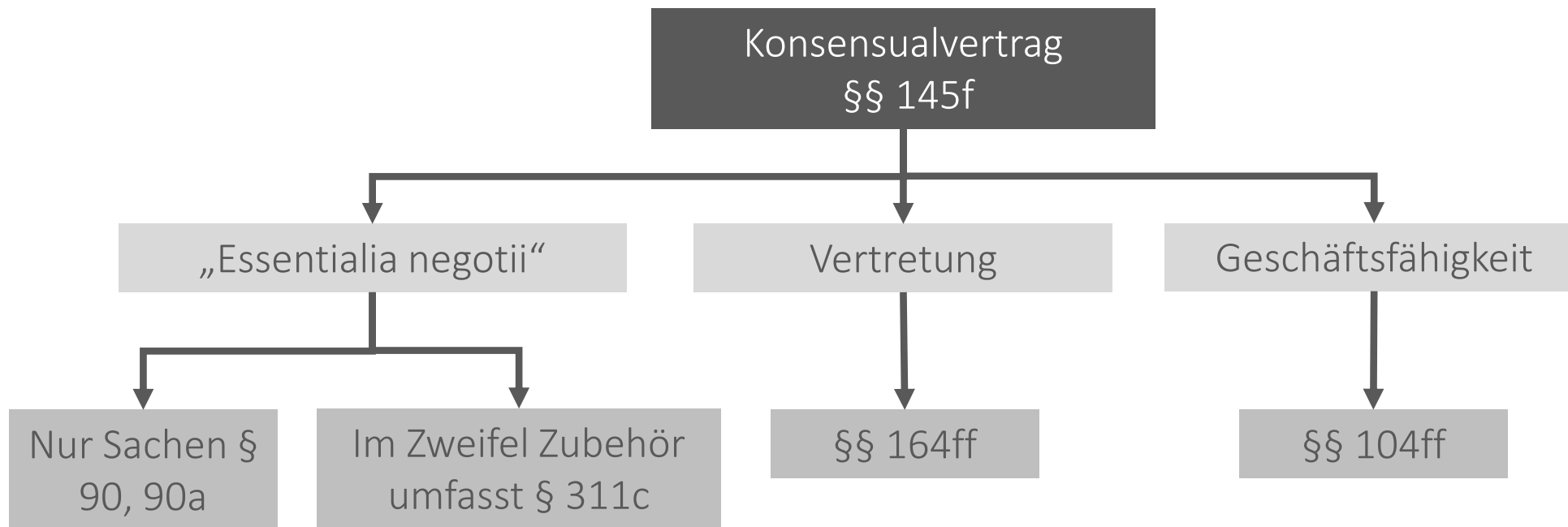
Beendigung §§ 568 – 576

§§ 578ff.

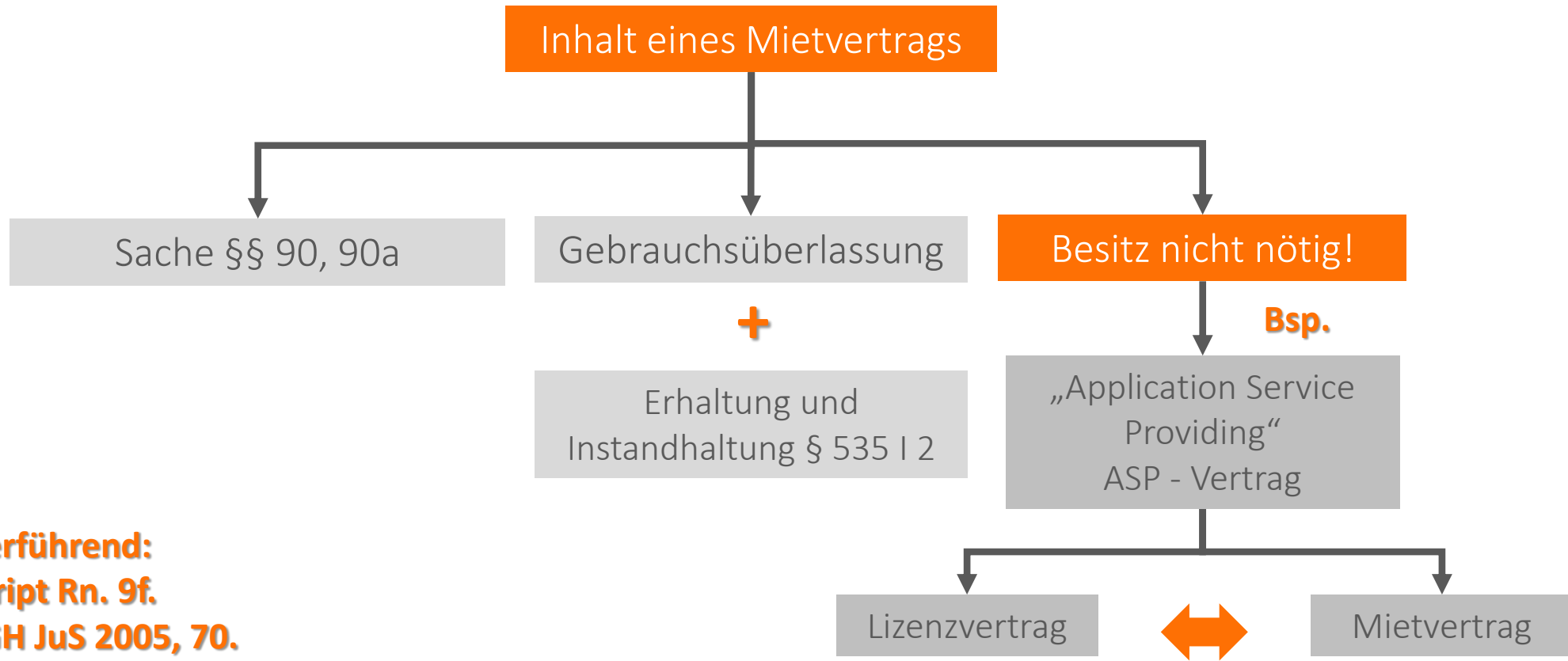
Teilweiser Verweis auf §§ 549 – 577a

▶ Zustandekommen des Mietvertrags

Es gelten die allgemeinen Regeln



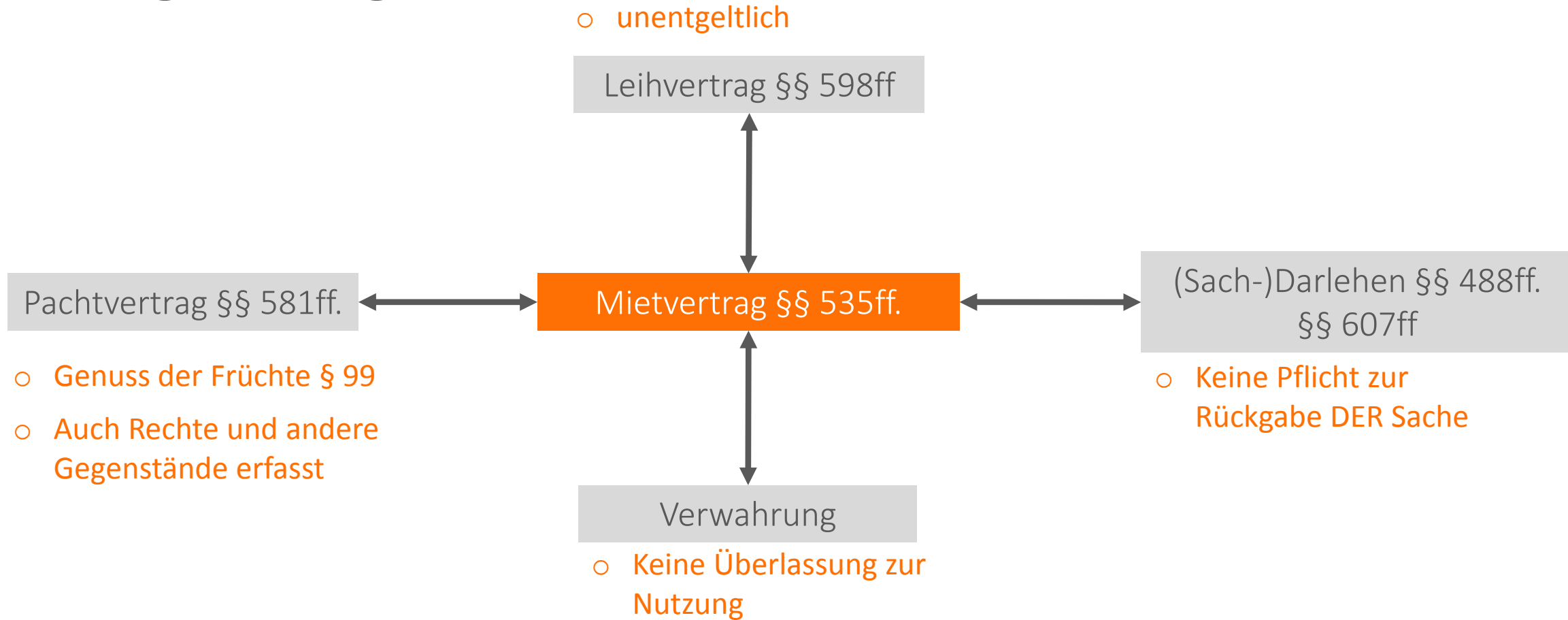
▶ Inhalt des Mietvertrags



Weiterführend:

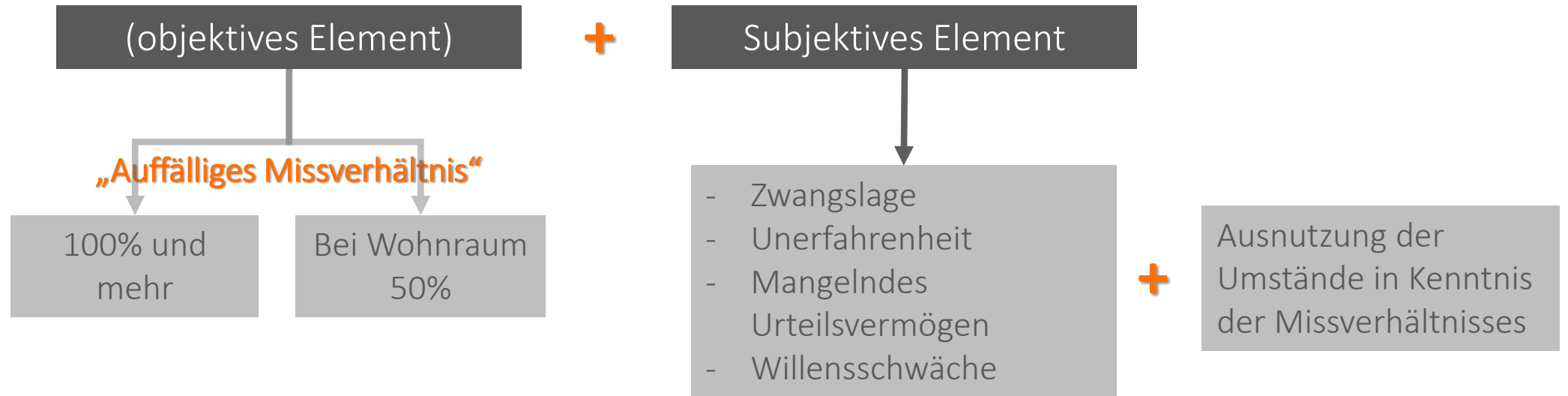
- ✓ Skript Rn. 9f.
- ✓ BGH JuS 2005, 70.

▶ Abgrenzung



▶ Wirksamkeitshindernisse

§§ 138 II (Ztpkt. Des Vertragsschlusses entscheidend)

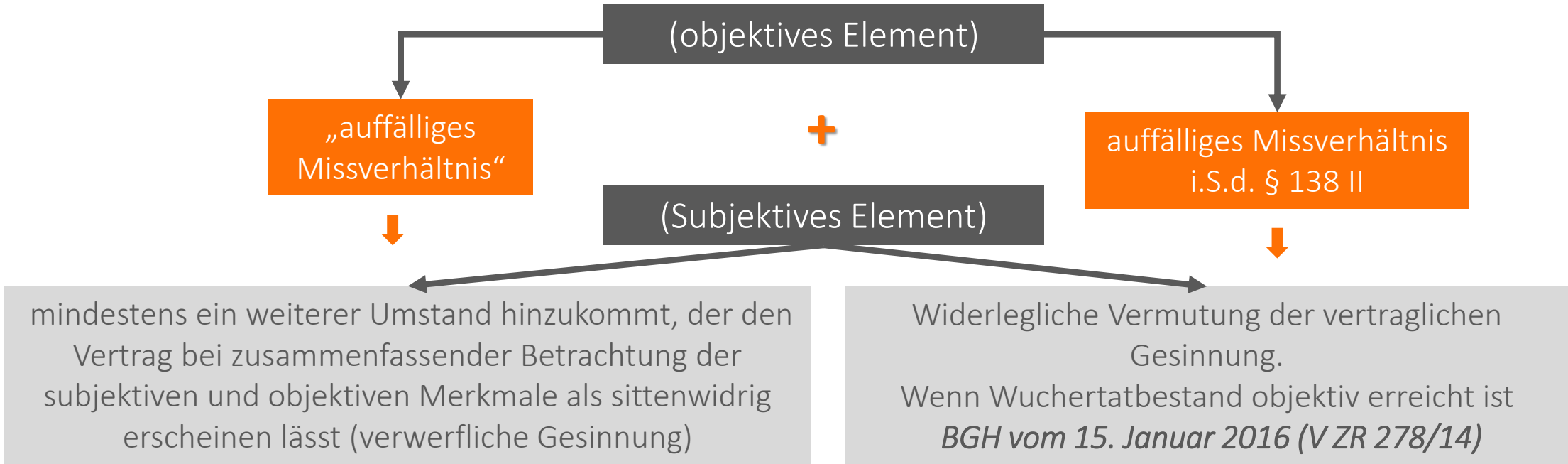


Folge bei Wohnraum: Ersetzung durch angemessene Vergleichsmiete

Folge i.Ü.: Nichtigkeit des Vertrags

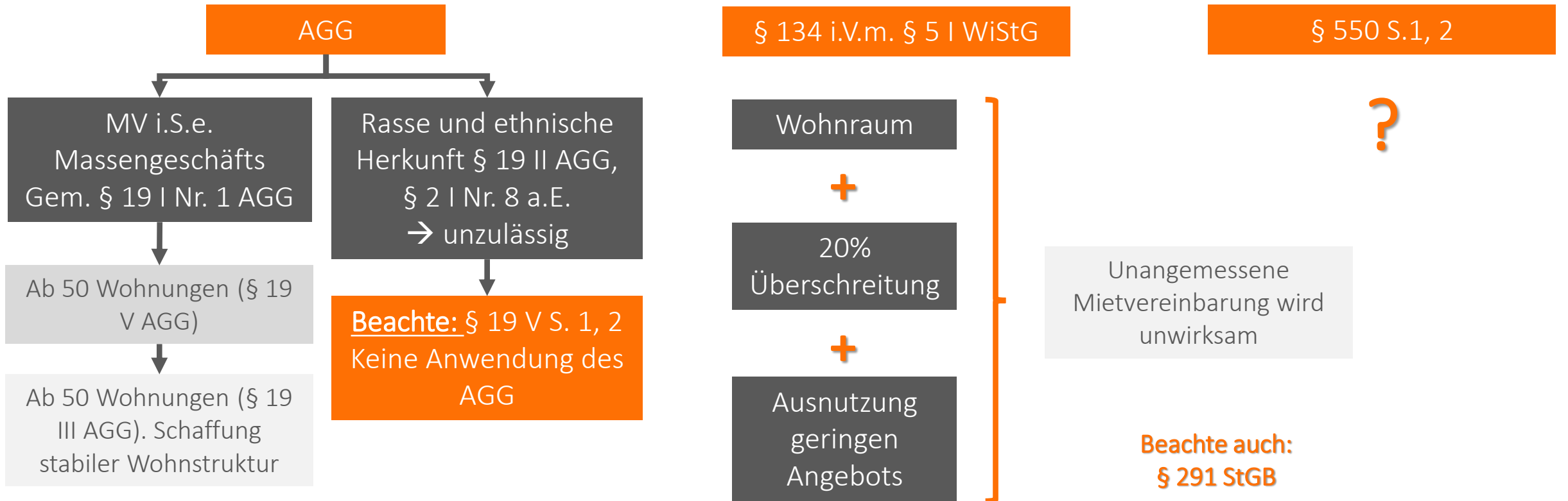
Wirksamkeitshindernisse

§§ 138 I



▶ Wirksamkeitshindernisse

Weitere zu beachtende Regelungskomplexe



▶ Weiterführend zu § 550

BGH, Urteil vom 25.11.2015 (XII ZR 114/14) in NJW 2016, 311ff. (mündliche Vertragsänderungen)

Wesentliche Aussagen:

1. Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar
2. Dies gilt grds. auch für wesentliche bauliche Maßnahmen.
3. Dies gilt auch für die Vertragsübernahme
4. Nicht jedoch für den Eintritt in den Vertrag nach § 1922
5. Das Berufen auf den Schriftformmangel gem. § 242 ist nur in Ausnahmefällen möglich

 Fall 1

Mieter **M** und Wohnungseigentümer **V** schließen mündlich einen Mietvertrag über Wohnraum. Das Mietverhältnis wird auf zwei Jahre befristet.

V fordert von M eine Bürgschaft zu stellen und 3 Monatsmieten Kautionszahlung zu bezahlen. M kümmert sich um die Bürgschaft und zahlt zu Mietbeginn sogleich ein Drittel der Kautionszahlung auf das Vermieterkonto ein.

Direkt nach dem Einzug in die neue Wohnung verändern sich die Lebensumstände des M stark. Seine finanzielle Lage verschlechtert sich, zudem erhält er ein lukratives Jobangebot im Ausland.

Er stellt sich daher folgende Fragen:

1. Kann er das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit kündigen?
2. War die bisherige Zahlung nur eines Teils der Kautionszahlung zulässig?
3. Muss er den Rest der vereinbarten Kautionszahlung in der Folgezeit leisten?

▶ Fall 1/Lösung

1. Kündigung vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit?

§ 542 BGB

(1) Ist die Mietzeit **nicht bestimmt**, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(2) Ein Mietverhältnis, das auf **bestimmte Zeit** eingegangen ist, endet **mit dem Ablauf** dieser Zeit, sofern es nicht in den gesetzlich zugelassenen Fällen **außerordentlich gekündigt** oder verlängert wird.

a. Außerordentliche Kündigung?

→ Kein Grund ersichtlich

b. Wirksamkeit der Befristung?

→ § 550, 126 verlangt Schriftform. Hier bloß mündlich vereinbart, daher keine wirksame Befristung. Kündigung vor Ablauf der Laufzeit möglich.

▶ Fall 1/Lösung

2. War die bloß teilweise Leistung der Kautio n zulässig?

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 **höchstens das Dreifache** der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu **drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt**. Die **erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses** fällig. Die **weiteren Teilzahlungen** werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Damit war die teilweise Zahlung zulässig.

Beachte: Demnach hätte der V auch nicht das Recht gehabt die Überlassung der Wohnung wegen § 320 u verweigern.

▶ Fall 1/Lösung

3. Muss er den Rest der vereinbarten Kautions in der Folgezeit leisten?

a. Anspruch aus dem Mietvertrag, § 535?

Grds. (+) wenn Vereinbarung wirksam ist.

Hier ggf. Unwirksamkeit wegen Übersicherung (§ 134 i.V.m. § 551 I)

→ (1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 **höchstens das Dreifache** der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

Beachte: Gilt auch wenn Grenze erst durch **Kumulation** mehrerer Sicherheiten erreicht wird.

Folgefragen: Ist der gesamte Vertrag nichtig? Wird sodann keine Sicherheit geschuldet und wenn ja welche?

▶ Fall 1/Lösung

3. Rechtsfolge der Übersicherung beim Wohnraummietvertrag/ Gesamtnichtigkeit?

- Die Rechtsfolge aus § 134 sieht grds. Nichtigkeit der Abrede vor.
- Ob Gesamtnichtigkeit anzunehmen ist, richtet sich grds. nach der Wertung von § 139. Im Zweifel daher Gesamtnichtigkeit.
- Jedoch Ausnahme im Wohnraummietrecht (besonderes Schutzbedürfnis etc.). Daher grds. nur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede.

Beachte: Hier a.A. vertretbar, da M an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses kein Interesse hat.

4. Muss sodann keine Sicherheit geleistet werden?

- Das hängt davon ab wie die Sicherheitsleistung vereinbart wurde.
 - Bei AGB volle Unwirksamkeit/ § 306 I Verbot der geltungserhaltenden Reduktion
 - Bei Individualvereinbarung Aufrechterhaltung durch Auslegung denkbar.

▶ Fall 1/Lösung

5. Welche Sicherheit bleibt bei Auslegung bestehen?

Fehlen konkrete Anhaltspunkte für ein bestimmtes – im Zweifel gewolltes – Auslegungsergebnis kommen folgende Ansätze in Betracht:

a. Die Geldsicherheit bleibt bestehen

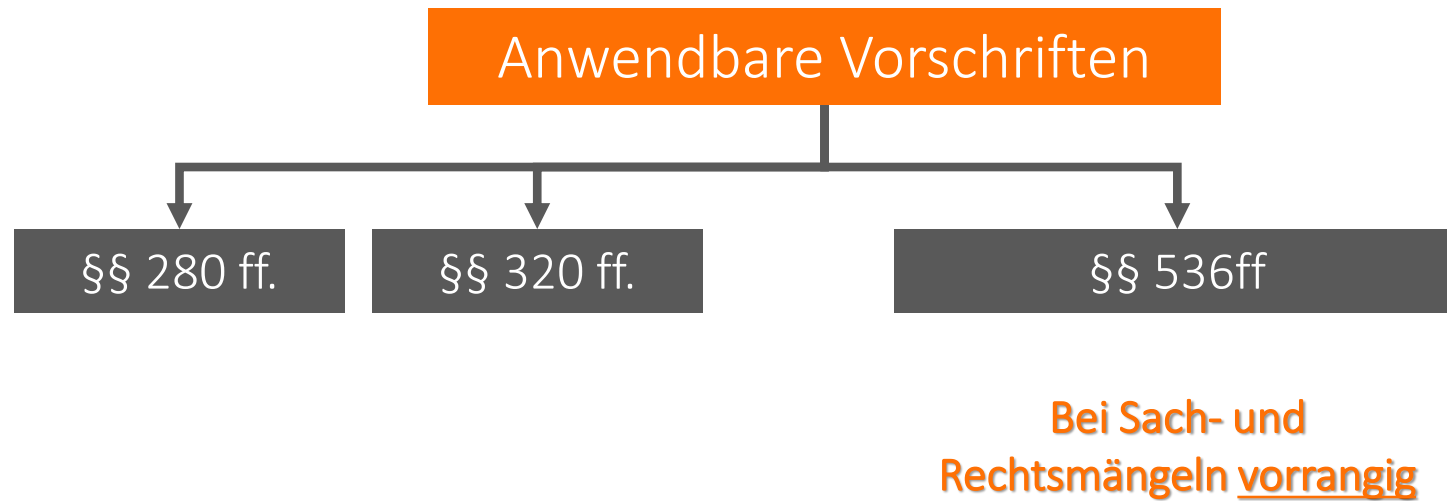
→ Dies ist der gesetzlich geregelte Idealfall. Beim Fehlen wirksamer Abreden hat sich die Auslegung am gesetzlichen Regelfall zu orientieren

b. Die Wahl liegt beim Mieter

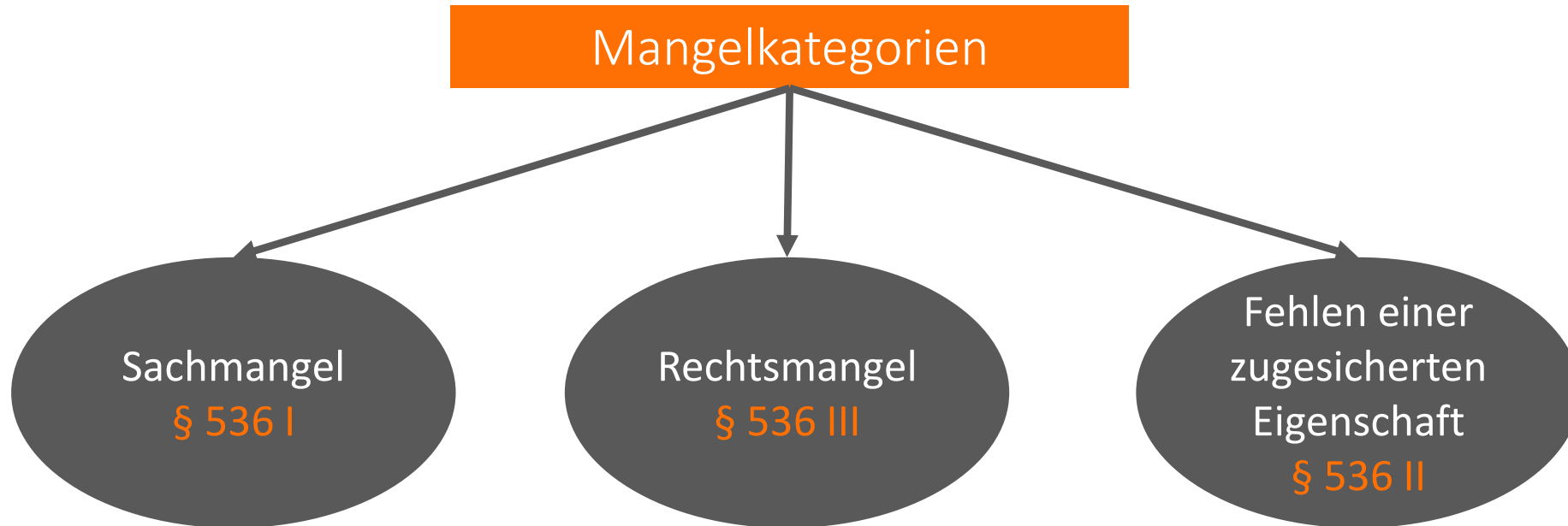
→ Der V ist nicht schutzwürdig. Er hat den rechtswidrigen Zustand zu verantworten. Daher soll nun dem Mieter die Wahl der Sicherheit zustehen

Wählt M die Bürgschaft, kann er den gezahlten Betrag kondizieren. Folgt man Ansicht a. so muss er bis zur Wirksamkeit der Kündigung grds. die Teilzahlungen erbringen.

▶ Haftung des Vermieters (VM)

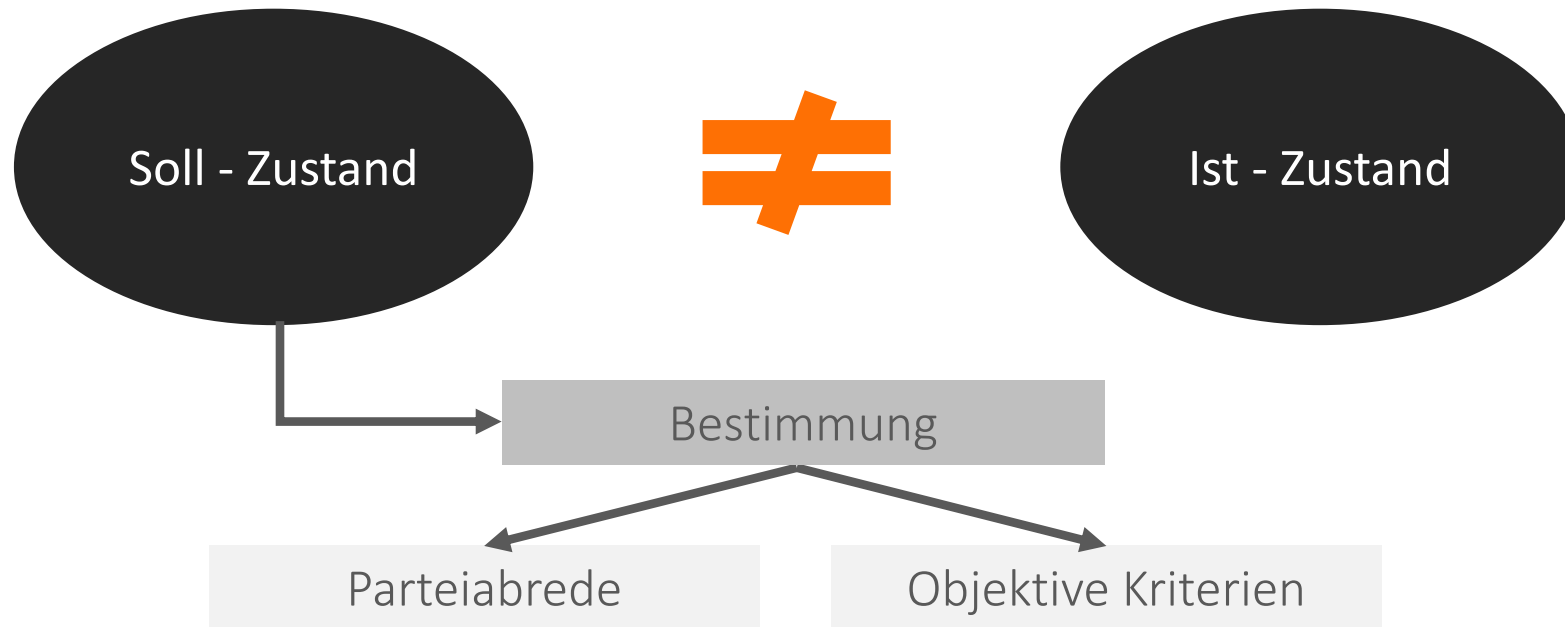


 Mangel



▶ Sachmangel/Mangelbegriff

Subjektiver Mangelbegriff



Weiter Mangelbegriff

Ein Mangel kann sich aus der Beziehung der Sache zur Umwelt ergeben



Sodann ist eine unmittelbare Einwirkung auf die Mietsache zu fordern

Def.: Ein Sachmangel liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem vertraglich geschuldetem Zustand so abweicht, dass die Tauglichkeit der Sache für den vorausgesetzten Gebrauch unmittelbar gemindert oder aufgehoben wird

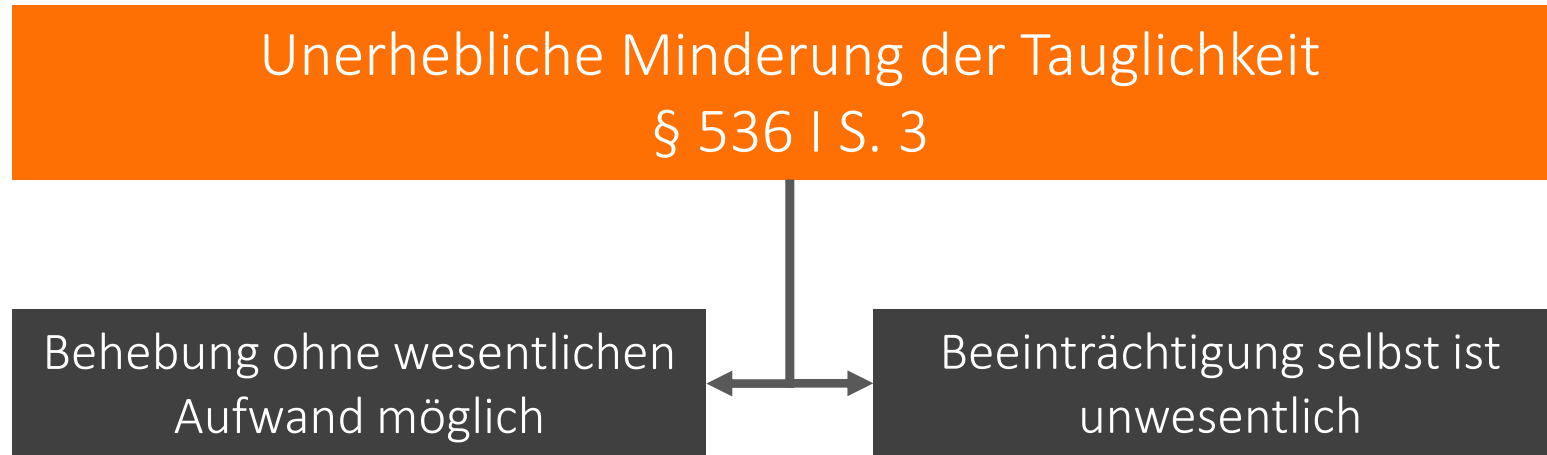
Von außen einwirkende Umstände

Bestimmung des Mangels unter Berücksichtigung von ...



Wertungsgesichtspunkten, insb.
risikozuweisender Kriterien

 Grenze



Bsp.: Ganz kurzzeitiger Ausfall der Energieversorgung oder Abweichung der vereinbarten Wohnfläche um weniger als 10%

Erfordernis gilt nicht bei zugesicherter Eigenschaft gem.
§ 536 II

▶ Zugesicherte Eigenschaft/ 536 II

Eigenschaft

Ist jede Beschaffenheit der Sache selbst sowie alle rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die für die Brauchbarkeit der Mietsache von Bedeutung sind und ihr zumindest für gewisse Dauer anhaften



Zusicherung

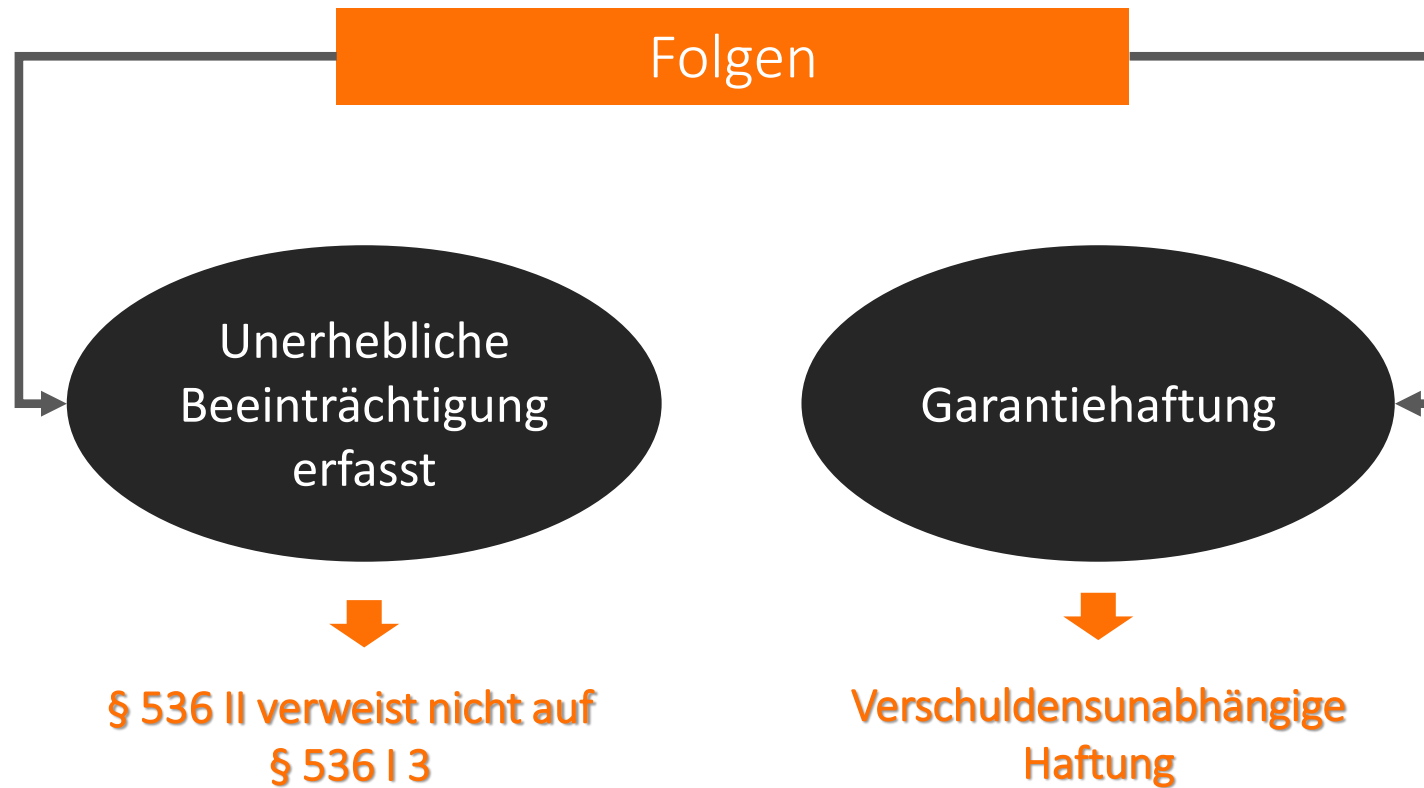
Liegt vor, wenn der VM durch eine zum Vertragsinhalt gehörende Erklärung zu erkennen gegeben hat, die Gewähr für das Vorhandensein einer bestimmten Eigenschaft zu übernehmen und deshalb für alle Folgen ihres Fehlens uneingeschränkt eintreten zu wollen



Zugesicherte Eigenschaft

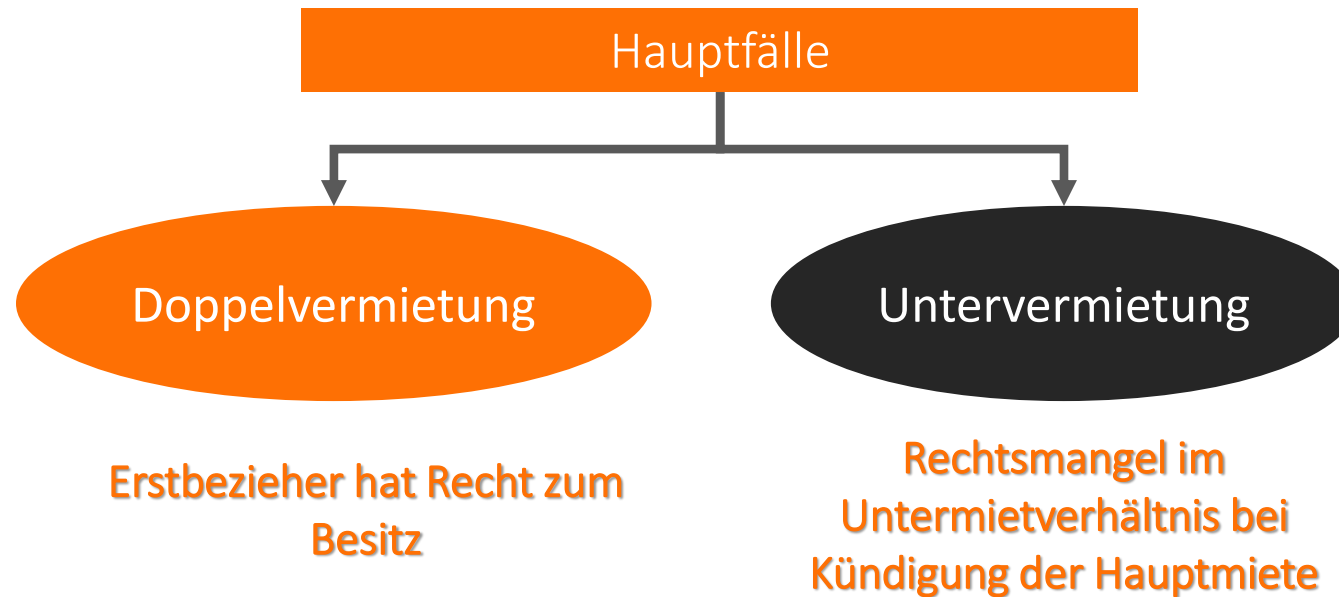
Folgen?

▶ Zugesicherte Eigenschaft

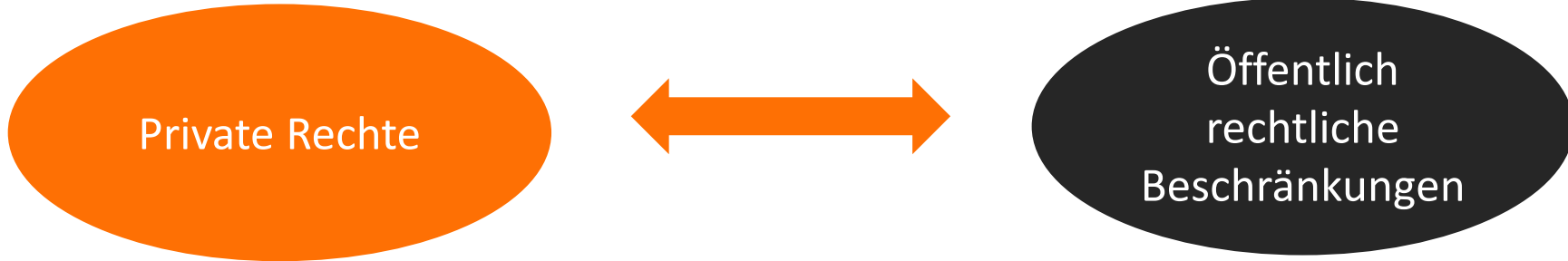


▶ Rechtsmangel gem. § 536 III

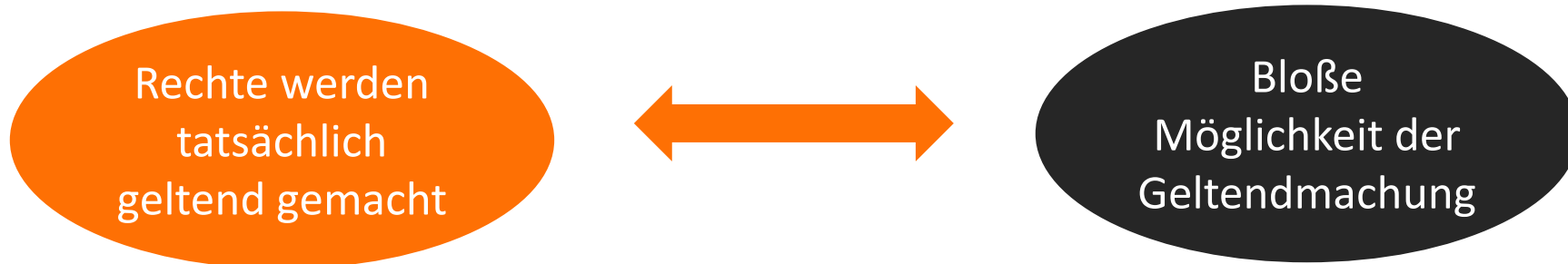
Ein Rechtsmangel liegt vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch durch Rechte Dritter ganz oder teilweise entzogen wird



▶ Rechtsmangel

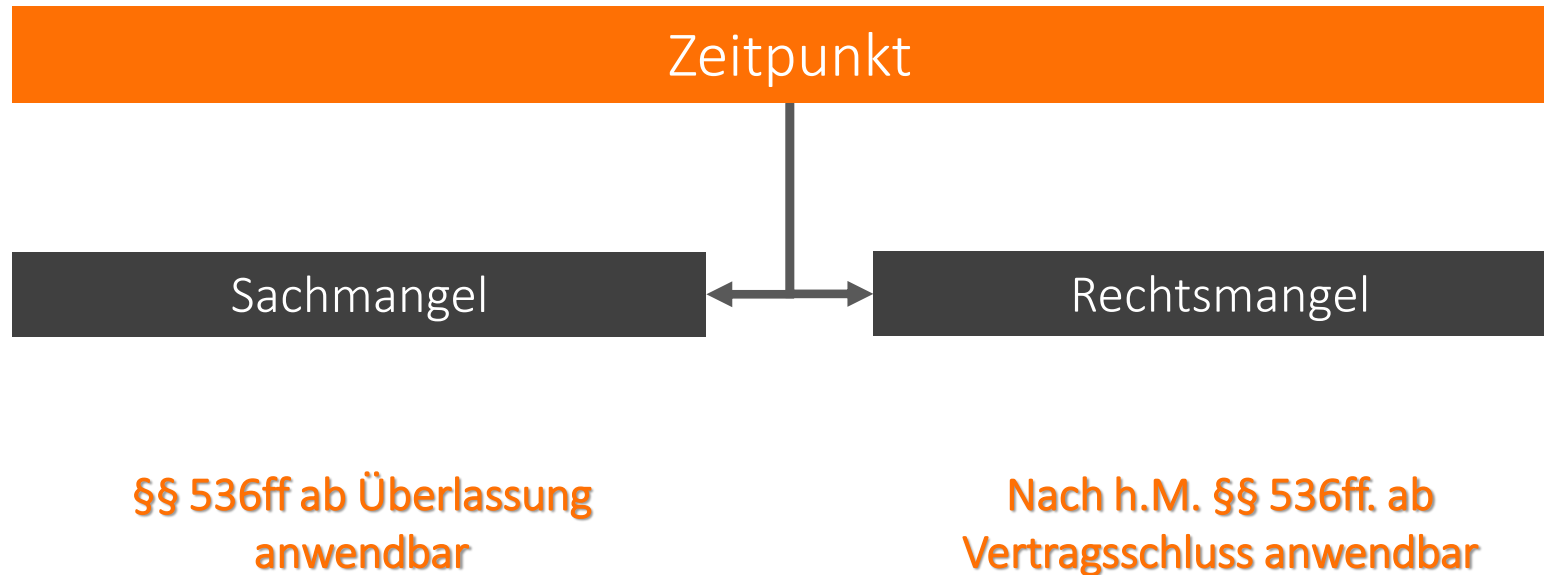


Öffentlich rechtliche Beschränkungen, die auf dem Zustand der Mietsache beruhen und unmittelbar auf ihre Tauglichkeit wirken sind grds. Sachmängel



Die bloße Möglichkeit des Entzugs genügt nicht

▶ Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des Mangels



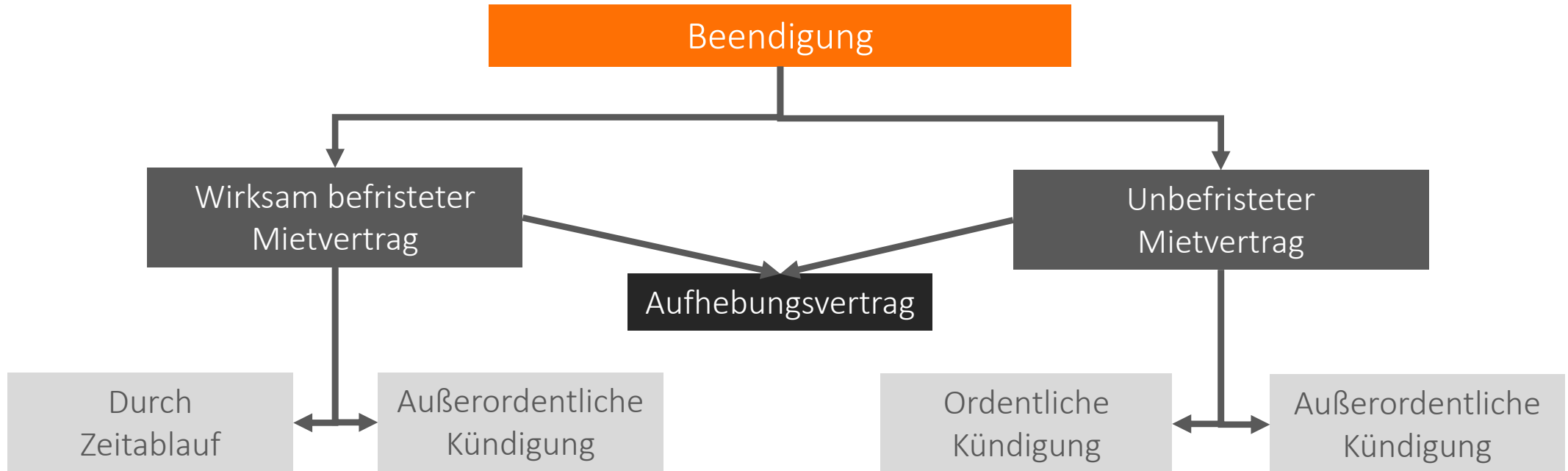
▶ Weiterführend zu Mangel und Minderung

BGH, Urteil vom 13.04.2016 (VIII ZR 198/15) (Die gestohlene Einbauküche im Keller)

Wesentliche Aussagen:

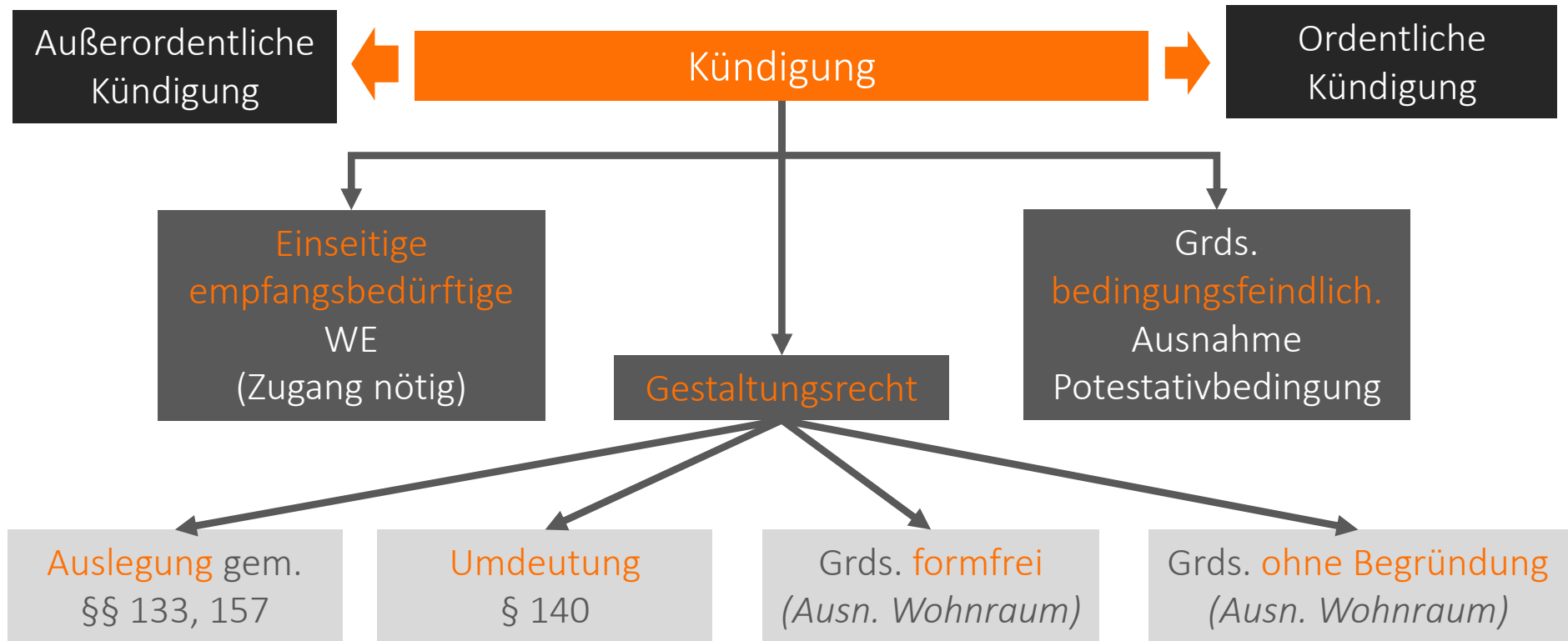
1. Mit Einlagerung der Einbauküche, auf Wunsch des Mieters, erlischt die Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters
2. Ein Diebstahl oder andweitiger Untergang der Küche stellt sodann keinen Mangel dar

▶ Beendigungsmöglichkeiten

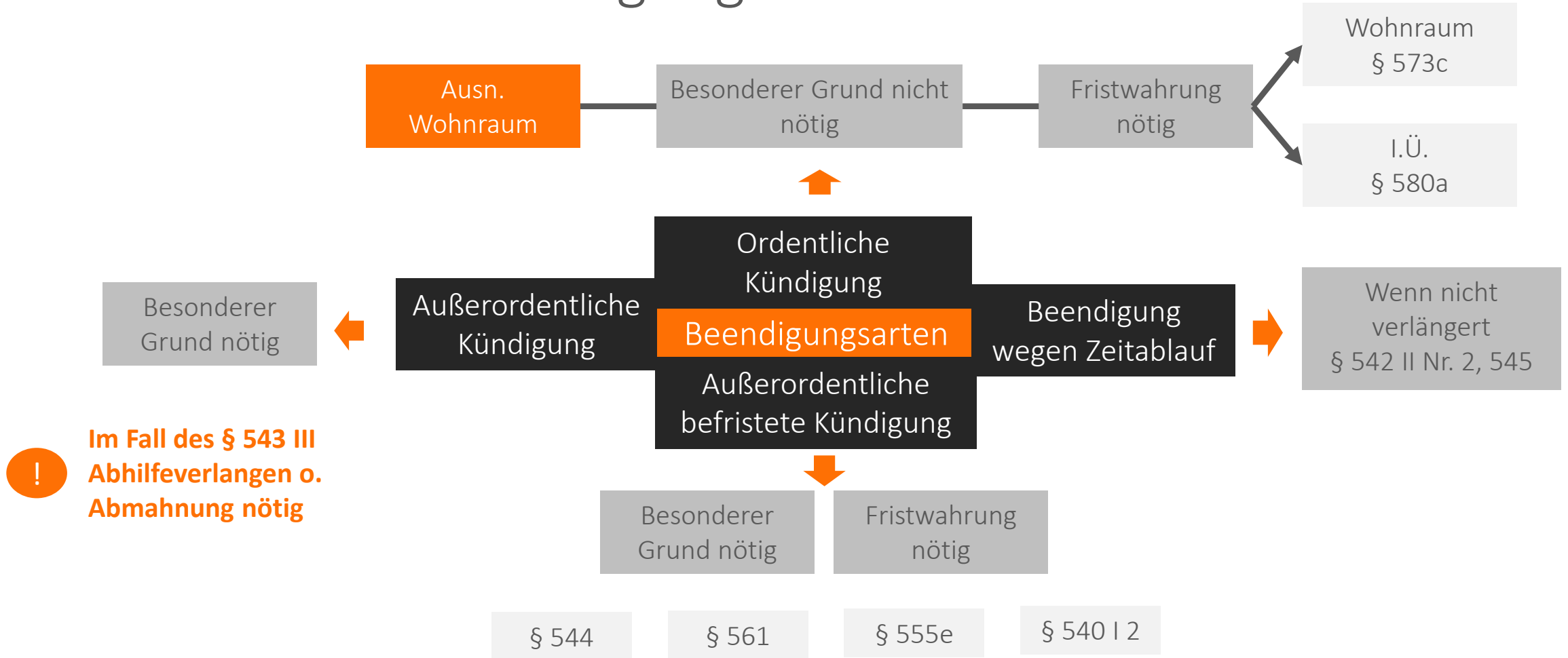


! Beginne die Prüfung mit demjenigen Beendigungsgrund der zur frühesten Beendigung führt

Kündigung



Arten der Beendigung



Besonderheiten bei Wohnraummietrecht

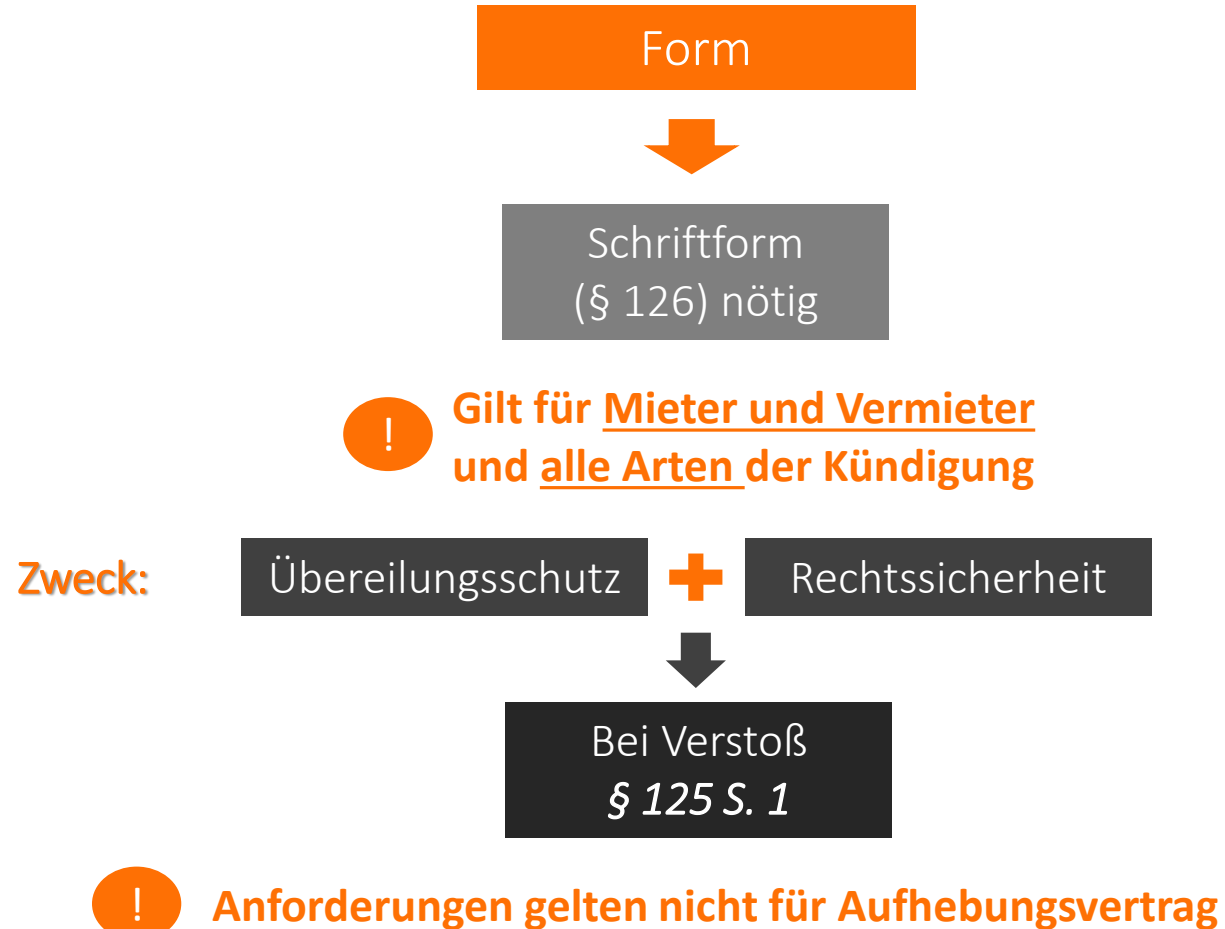
Im Wohnraummietrecht gelten erhebliche
Einschränkungen bzgl. Kündigung und Befristung

Die Beschränkungen werden mit der
Sozialbindung des (Wohnraum-)Eigentums begründet



Vorschriften: §§ 549ff.,
bzgl. Kündigung §§568ff.

▶ Anforderungen an die Form



▶ Anforderungen an den Inhalt

Inhalt



Angabe des Grundes nötig
(§569 IV, § 573 III 1)



**Ist Wirksamkeitsvoraussetzung.
Keine zu hohen Anforderungen**

Zweck:

Verteidigung ermöglichen



§ 568 II „soll“ auf Widerspruch
nach §§ 574 – 574b hinweisen



Sonst Nachteile im Räumungsprozess, § 574b II 2

▶ Ordentliche Kündigung von Wohnraum

Anforderungen



Berechtigtes Interesse (§ 573)

! Ausdruck der Schutzbedürftigkeit von Wohnraum

Abs. II enthält *nicht abschließende* Aufzählung

u.a.

Nicht unerhebliche Pflichtverletzung (Nr. 1)

Hierunter kann grds. auch Zahlungsverzug fallen, der die Grenze aus § 543 II Nr. 3 nicht erreicht.

Frist § 573c I 1 und Verlängerung in S. 2

Eigenbedarf (Nr. 2)

Rechtsmissbrauch beachten. Palandt § 573 Rn. 24. Bei Pflichtverletzung §§ 280ff. beachten

▶ Außerordentliche Kündigung von Wohnraum

§ 569 ergänzt hier § 543



Insb.

Nutzung des Wohnraums begründet erhebliche Gesundheitsgefährdung (Abs.1)

Nachhaltige Störung des Hausfriedens (Abs. 2)

Einschränkung der Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Abs. 3)

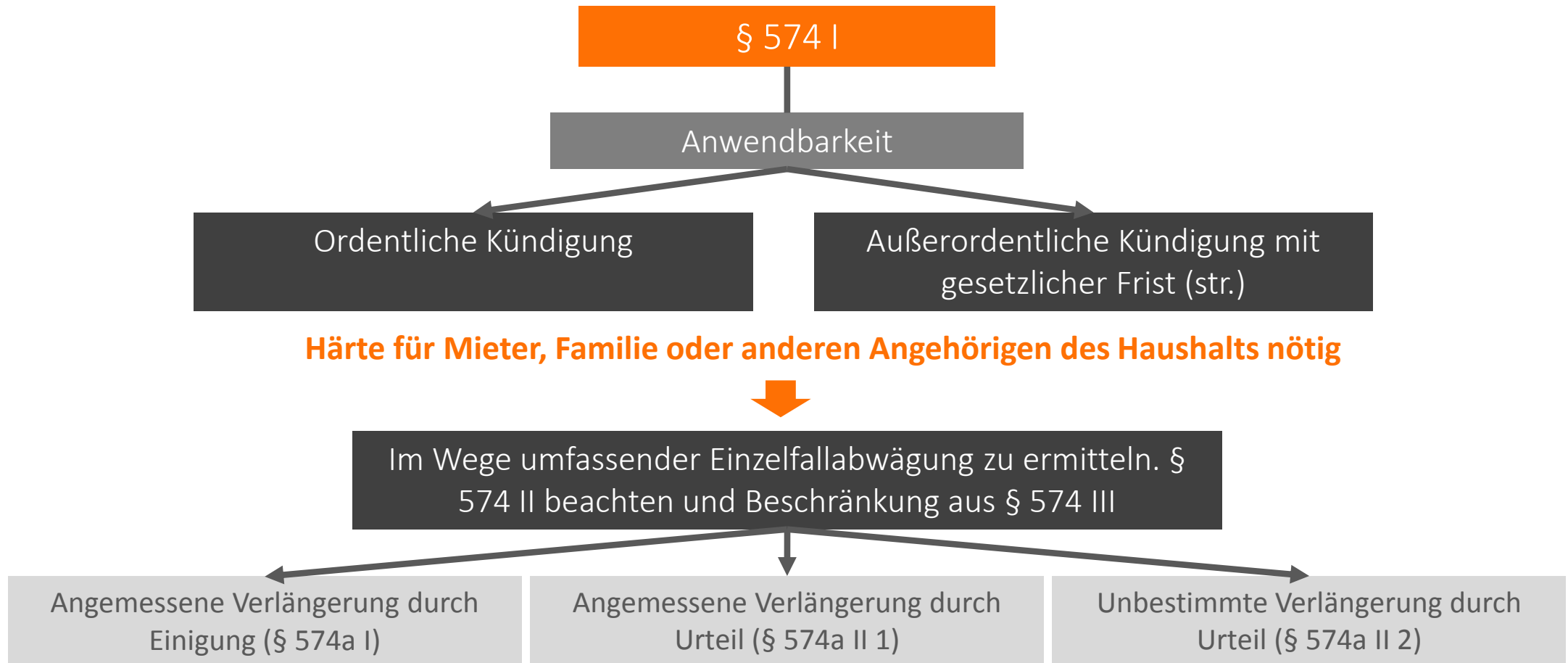


§ 569 gilt teilweise über § 578 II 1 und 3 für Mietverhältnisse über Räume die keine Wohnräume sind



Grds. gilt § 543 III 1 soweit S. 2 oder andere Vorschrift nichts anderes regelt

Widerspruchsrecht des Mieters



▶ Weiterführend zu Kündigung insb. Zahlungszeitpunkt

Urteil vom 5.10.2016 VIII ZR 222/15

Der BGH beschäftigt sich hier mit der Frage auf welchen Zeitpunkt bei Mietzahlungen im Überweisungsverkehr abzustellen ist. Kommt es darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag (§ 556b BGB) auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist oder kommt es darauf an, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt?

*„Schon dem **Gesetzeswortlaut des § 556b Abs. 1 BGB lässt sich nicht zwingend entnehmen**, dass eine im Überweisungsverkehr gezahlte Miete bereits am dritten Werktag des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein muss. Der Begriff des Entrichtens ist nach allgemeinem Sprachgebrauch als Synonym für das Bezahlen eines Geldbetrages zu verstehen (siehe Deutsches Wörterbuch von J. und W. Grimm, Neubearbeitung 1999, Stichwort "entrichten"). Dass der juristische Sprachgebrauch hiervon abweicht, ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.“*

▶ Weiterführend zu Kündigung insb. Zahlungszeitpunkt

Nach §§ 269 Abs. 1, 270 Abs. 1, 4 ist die Mietschuld wie andere Geldschulden im Zweifel am Wohnsitz des Schuldners zu erfüllen. **Geldschulden sind sog. „qualifizierte Schickschulden“.** Dabei ist der **Leistungsort beim Schuldner und Erfolgsort am Wohnsitz des Gläubigers.** Damit muss der Schuldner rechtzeitig alles getan haben, was seinerseits am Leistungsort erforderlich ist, um den Gläubiger zu befriedigen. **Der Leistungserfolg - die Gutschrift auf dem Konto des Gläubigers - gehört jedoch nicht mehr zur Leistungshandlung des Schuldners.**

Die **Gefahr der Verzögerung ist jedoch dem Gläubiger** zugeordnet. Der Schuldner hat somit für die Gefahr, dass sich die Übermittlung des Geldes verzögert, nicht einzustehen. **Die eingesetzten Zahlungsdienstleister sind auch nicht Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278.** Dies liegt daran, dass der Zahlungsdienstleister nicht im Pflichtenkreis (zu Pflichten des Schuldners s.o.) des Schuldners tätig wird.

→ **Auch kein anderes Ergebnis aus Zahlungsverzugsrichtlinie.** Diese richtet sich an den unternehmerischen Verkehr.

<https://www.juracademy.de/rechtsprechung/article/massgeblicher-zeitpunkt-ueberweisung-miete>

▶ Weiterführend zu Folgen verspäteten Auszugs

Urteil vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 17/16

Der BGH beschäftigt sich in diesem Urteil im Wesentlichen mit folgenden Fragen: **Wie ist im Fall der verspäteten Rückgabe von Wohnraum die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete gem. § 546a zu bestimmen?** Ist ein solcher Entschädigungsanspruch gegebenenfalls dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter die Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigte und gar nicht vermieten wollte?

<https://www.juracademy.de/rechtsprechung/article/entschaedigung-verspaeteter-rueckgabe-wohnraum>

▶ Weiterführend zu Kündigung

BGH, Urteil vom 13.04.2016, VIII ZR 73/15 (Streitiger Schimmel)

Insb.:

Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, **kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.**

▶ Weiterführend zu Kündigung , insb. Kündigungserklärungsfrist

BGH VU vom 13.7.2016, VIII ZR 296/15 (Späte Kündigung)

Zentrale Frage:

Findet § 314 III auf (Wohnraum-)Mietverhältnisse Anwendung?

„Der Berechtigte kann nur innerhalb einer **angemessenen Frist** kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.“

Beachte: Spezielle Regelungen hierzu insb. § 626 II (2 Wochen). Ist keine KÜNDIGUNGSFRIST sondern Kündigungserklärungsfrist (Obliegenheit), Folge ist Präklusion.

Beachte: Nach wirksamer Kündigung kommt insb. § 546 aber auch § 985 in Betracht. Beachte jedoch die unterschiedliche Zielrichtung.

▶ Weiterführend zu Kündigung , insb. Kündigungserklärungsfrist

Lösung:

E.A. (Vorinstanz):

§ 314 III ist anwendbar. V ist nicht derart schutzwürdig, dass ein Abwarten der Kündigungsfrist ihm nicht zugemutet werden kann.

BGH:

§ 314 III ist nicht anwendbar.

- Regelungen in § 543 und § 569 enthalten keine zeitliche Begrenzung
- Ein Verweis auf § 314 III ist in diesen speziellen Regelungen nicht enthalten
- Aus den Gesetzesmaterialien geht hervor, dass die §§ 543, 569 eine abschließende Regelung darstellen und ein Rückgriff auf § 314 III vom Gesetzgeber nicht gewollt war.
- Zuwarten bei Zahlungsrückstand ist grds. im Interesse des Mieters
- Daher nur Verwirkung zu beachten