

Vertragsgestaltung

Studiengang: Wirtschaftsrecht – Business Law (LL.B.)

8. Teil Besondere Vertragstypen: 4. Mietrecht

Prof. Dr. Caspar Behme

Agenda

1. Grundlagen
2. Pflichten der Parteien
3. Gewährleistungsrecht (Überblick)
4. Typische Interessen / Rechtsziele der Parteien bei der Gestaltung von Mietverträgen
5. Gestaltungsoptionen
 - a) Vorleistungen und Vorleistungssicherungen
 - b) Regelung / Dokumentation der geschuldeten Leistung
 - c) Beschränkung von Sekundäransprüchen im Interesse des Vermieters
 - d) Erweiterung von Sekundäransprüchen im Interesse des Mieters
6. Vertragsmuster für Mietverträge
7. Übungsfall



1. Grundlagen: Begriff des Mietvertrags

- Gegenstand des Mietvertrags: Überlassung des Gebrauchs gegen Entgelt
 - Regelmäßig: Überlassung des Gebrauchs einer (beweglichen) Sache oder einer Immobilie
 - Beachte: Auch digitale Produkte (§ 327 ff. BGB) können Gegenstand eines Mietvertrags sein (§ 578b BGB)
- Mietvertrag ist Dauerschuldverhältnis
- Mietvertrag ist gegenseitiger Vertrag
 - Vermieter schuldet Überlassung der Mietsache zum Gebrauch während der Mietzeit
 - Mieter schuldet Miete (früher: „Mietzins“)
- Mietvertrag ist Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (einbezogen in den Schutzbereich des Vertrags sind z.B. Familienangehörige des Mieters)

1. Grundlagen: Gesetzliche Systematik

- Sämtliche Mietverträge: Geltung der §§ 535 bis 548a BGB, unabhängig davon, was Gegenstand des Mietvertrags ist
- Mietverträge über Wohnraum: Geltung der §§ 549 bis § 577a BGB
- Mietverträge über Grundstücke und gewerbliche Mietverträge (Büro- und Lagerräume etc.)
 - § 578 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB verweisen in unterschiedlichem Umfang auf einzelne Vorschriften des Wohnraummietrechts
 - Ansonsten sehen die §§ 578 ff. BGB einige wenige Sonderregelungen vor (insb. § 580a BGB – Kündigungsfristen)
- Mietverträge über digitale Produkte: Geltung von § 578b BGB, der umfänglich auf die §§ 327 ff. BGB verweist
- Mietverträge über bewegliche Sachen: Grds. nur Geltung der §§ 535 bis 548a BGB; wenige Sonderregelungen in §§ 579 ff. BGB (insb. § 580a BGB – Kündigungsfristen)

1. Grundlagen: Abgrenzung des Mietvertrags zu anderen Vertragstypen

- **Pachtvertrag**
 - Der Vertragspartner ist nicht nur zum Gebrauch der Mietsache, sondern zusätzlich zum „Genuss der Früchte“ (vgl. § 581 BGB) berechtigt
 - Auf Pachtverträge sind die Vorschriften zum Mietvertrag entsprechend anzuwenden, zudem gelten weitere besondere Regelungen (§§ 581 bis 597 BGB)
- **Leihvertrag**
 - Der Verleiher gestattet dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich (§ 598 BGB); ein Vertrag, der die Verpflichtung zur unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung einer Wohnung zum Inhalt hat, ist ein Leihvertrag
- **Leasingvertrag**
 - Spezielle Form des Mietvertrags
 - Häufig bei Maschinen und Fahrzeugen (beachte: Abgrenzung Fahrzeug-Leasing zur Fahrzeug-Finanzierung)

1. Grundlagen: Form des Mietvertrags

- Mietvertrag kann grundsätzlich formlos (d.h. auch mündlich) geschlossen werden
- Bei Mietverträgen über Wohnraum gilt § 550 BGB
 - Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit
 - Beachte: Verweisung in § 578 BGB, dadurch Geltung auch bei Grundstücks- und Gewerberaummiete
- Vertraglich vereinbarte Form: Vertrag vorher im Zweifel nicht geschlossen (§ 154 Abs. 2 BGB)
 - **Achtung:** Gilt nicht nur bei (notarieller) „Beurkundung“, sondern auch bei Vereinbarung sonstiger Formerfordernisse
 - **Achtung:** Nach Rspr. bei wirtschaftlich bedeutenden Verträgen vermutet

1. Grundlagen: Laufzeit und Beendigung des Mietvertrags

- Ein Mietverhältnis kann enden durch:
 - Zeitablauf (§ 542 Abs. 2 BGB)
 - Kündigung einer der Parteien (§ 542 Abs. 1 BGB)
 - Aufhebungsvertrag (§§ 311 Abs. 1, 241 Abs. 1 BGB)
- Kündigung durch Mieter:
 - Ordentliche Kündigung bei Wohnraum jederzeit (ohne besonderen Grund) schriftlich möglich (vgl. § 568 Abs. 1 BGB) in den Fristen des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB
 - Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 543, 569 BGB (z.B. bei Gesundheitsgefährdung aufgrund von Schimmelbildung)
- Kündigung durch Vermieter:
 - Ordentliche Kündigung bei Wohnraum grds. nur bei berechtigtem Interesse des Vermieters möglich (§ 573 Abs. 2 BGB), insb. **Eigenbedarf** gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
 - Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 543, 569 BGB (z.B. bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens)

2. Pflichten der Parteien: Vermieter

- Hauptleistungspflichten: Überlassung des Gebrauchs
- Überlassung der Mietsache „in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) → d.h. frei von Mängeln
- Neben[leistungs]pflichten; z.B.
 - Vermeidung von Verletzungsrisiken / Gesundheitsschädigungen des Mieters
 - Eingreifen bei Störungen (auch wenn diese von Dritten, z.B. von anderen Mietern ausgehen)
 - Bei Wohnraummietverträgen: Achtung der Privatsphäre des Mieters; Rücksichtnahme auf Persönlichkeitsentfaltung
 - Unterweisung in Handhabung und Wartung der Mietsache

2. Pflichten der Parteien: Vermieter

- Überlassung der Mietsache „in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“ → Brücke ins Gewährleistungsrecht
- Nach Überlassung der Mietsache an Mieter ist nach h.M. die Anwendung des allgemeinen Schuldrechts grds. ausgeschlossen, weil die §§ 536 ff. BGB abschließende Sonderregelungen bieten
 - Ausnahme bei Untergang der Mietsache aufgrund eines Verschuldens des Mieters → nach herrschender Auffassung ist hier § 326 Abs. 2 BGB anwendbar (d.h. der Vermieter behält Anspruch auf Miete)

2. Pflichten der Parteien: Mieter

- Hauptleistungspflicht: Zahlung der Miete bei Eintritt der Fälligkeit
 - Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 BGB, wenn der Vermieter die geschuldete Leistung nicht oder nur schlecht erbringt
- Nebenleistungspflichten
 - Pflicht zum sorgsamem Umgang mit der Mietsache (säubern, lüften, beheizen etc.)
 - Sorgfältige Aufbewahrung der Schlüssel
 - Rücksichtnahme auf die Belange anderer Mieter



3. Gewährleistungsrecht (Überblick)

- Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels
 - Entspricht dem ursprünglichen Erfüllungsanspruch des Mieters; daher kann dieser bis zur Beseitigung nach § 320 BGB die Zahlung der Miete verweigern (nicht bei geringfügigen Mängeln, vgl. § 320 Abs. 2 BGB)
 - Nach h.M. ist die Berechtigung zur Zurückhaltung der Miete auf das ca. dreifache der geschätzten Reparaturkosten beschränkt
- Mietminderung
 - Anders als im Kaufrecht (vgl. § 441 BGB) ist die Minderung kein Gestaltungsrecht, das durch Erklärung des Mieters ausgeübt werden muss, sondern tritt automatisch ein
 - Konsequenz: Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überbezahlter Miete gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 BGB
 - Risiko der Einbehaltung der Miete wegen der Annahme einer übermäßigen, tatsächlich nicht bestehenden Mietminderung → Risiko einer erfolgreichen außerordentlichen Kündigung des Vermieters gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB

3. Gewährleistungsrecht (Überblick)

- Schadenersatzanspruch des Mieters (gesamter Schaden: neben und statt der Leistung) gem. § 536a Abs. 1 BGB, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
 - Mangel hat schon bei Überlassung der Mietsache vorgelegen (§ 536 Abs. 1 1. Var. BGB, kein Verschulden erforderlich, Garantiehaftung)
 - Mangel ist später aufgetreten und Vermieter hat dies zu vertreten (§ 536 Abs. 1 2. Var. BGB, Verschulden erforderlich)
 - Vermieter ist mit der Beseitigung des Mangels in Verzug (§ 536 Abs.1 3. Var. BGB, i.V.m. §§ 280 Abs. 2, 286 BGB; Mahnung durch Mieter erforderlich)
- Selbstbeseitigungsrecht und Aufwendungsersatzanspruch gem. § 536a Abs. 2 BGB
- Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters gem. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB
 - Voraussetzung: Abhilfeverlangen des Mieters und Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung (entbehrlich bei Unmöglichkeit der Mangelbeseitigung)

4. Typische Interessen / Rechtsziele der Parteien bei der Gestaltung von Mietverträgen

- Vermieter
 - Ausschluss oder Minimierung eines Vorleistungsrisikos
 - Abwälzung der Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (vgl. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) auf den Mieter (sog. Schönheitsreparaturen)
 - Ausschluss oder Minimierung des Gewährleistungsrisikos bzw. des Risikos der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter
 - Absicherung für den Fall, dass der Mieter die Mietsache beschädigt
 - Regelmäßige Mieterhöhungen, ggf. „automatisch“
 - Ausschluss oder Minimierung von Neben[leistungs]pflichten

4. Typische Interessen / Rechtsziele der Parteien bei der Gestaltung von Mietverträgen

- Mieter
 - Ausschluss oder Minimierung eines Vorleistungsrisikos
 - Absicherung für den Fall, dass die Mietsache aufgrund ihres Zustandes (bzw. aufgrund von Veränderungen ihres Zustandes) für den vertragsgemäßen Gebrauch untauglich ist / wird, ggf. durch Erweiterung gesetzlicher Rechtsbehelfe
 - Ausschluss oder Minderung des Risikos der Kündigung durch den Vermieter
 - Absicherung persönlicher Entfaltungsmöglichkeiten (z.B. Umgestaltung der Mietsache, Haustierhaltung)
 - Ausschluss oder Minimierung von Neben[leistungs]pflichten

5. Gestaltungsoptionen

a) Vorleistungen und Vorleistungssicherungen

- Zahlung der Miete im Voraus (entspricht bei der Wohnraummiete dem gesetzlichen Regelfall, siehe § 556b Abs. 1 BGB)
- Weitere Absicherung durch Kautionsleistung des Mieters und Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB)
 - Sicherungsmittel des Vermieters hinsichtlich sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter
 - Bleibt Mieter die Miete schuldig oder bestehen sonstige Forderungen, hat Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht (§§ 562 ff. BGB) an den eingebrachten Sachen des Mieters (nicht an Gegenständen, die dem Mieter nicht gehören!)
 - Das Pfandrecht erstreckt sich nicht auf Gegenstände, die der Pfändung nicht unterliegen, vgl. § 811 ZPO (z.B. Kühlschrank, Kleidung)

5. Gestaltungsoptionen

b) Regelung / Dokumentation der geschuldeten Leistung

- Erfüllungsplanung: Präzise Regelung der geschuldeten Leistung (d.h. der Mietsache und des vertragsgemäßen Gebrauchs)
 - Grundlage des Leistungsstörungsrechts, s.o.
 - Vermeidung von Ansprüchen aus culpa in contrahendo



5. Gestaltungsoptionen

c) Beschränkung von Sekundäransprüchen im Interesse des Vermieters

- **Gewährleistungsausschluss: vollständig oder teilweise**
 - Individualvertragliche Schranken
 - Gewährleistungsausschluss grundsätzlich möglich, außer in Fällen von Vorsatz (§ 276 Abs. 3 BGB)
 - Unabdingbarkeit des außerordentlichen Kündigungsrechts (§§ 543, 569 BGB)
 - AGB-rechtliche Schranken in § 309 Nr. 7 BGB
- **Vereinbarungen über die Verjährung (vgl. § 548 BGB) sind grds. möglich (§ 202 BGB)**

5. Gestaltungsoptionen

d) Abwälzung der Pflicht zur Erhaltung der Mietsache auf den Mieter (Schönheitsreparaturklauseln)

- Grundsatz: Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist abdingbar und kann durch Vertrag auf den Mieter übertragen werden
- Problem: Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter als Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB?
 - Rspr.: Verpflichtung des Mieters zur Renovierung nach Maßgabe eines starren Fristenplans ist unwirksam.
 - Vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen müssen so abgefasst sein, dass der Durchschnittsmieter erkennen kann, dass der Fristenplan nur ein Näherungswert ist, von dem wegen des guten Erhaltungszustandes im Einzelfall abgewichen werden kann.

5. Gestaltungsoptionen

e) Mieterhöhungen

- Grundsatz: Die Parteien können eine Erhöhung der Miete während des Mietverhältnisses vereinbaren (§ 557 BGB); im Übrigen kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter den (engen) Voraussetzungen des § 558 BGB verlangen (beachte insb. die „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB)
- Indexmiete (§ 557b BGB): Koppelung der Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland, d.h. die Miete steigt oder sinkt in demselben Maß wie die Inflation (Vorteil für Mieter: keine Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung erforderlich; gleichzeitig ist der Spielraum für Mieterhöhungen dadurch stark begrenzt)
- Staffelmiete (§ 557a BGB): Hier ist schon im Voraus festgelegt, in welchem Umfang sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten erhöht (Achtung: Staffelmiete den genauen Zeitpunkt und Betrag einer Mieterhöhung benennen)
 - Formulierungsbeispiel: „Die Kaltmiete beträgt monatlich 878 EUR. Sie erhöht sich jährlich nach Ablauf von 12 Monaten um jeweils 30 EUR, zum 1.12.2024 also auf 908 EUR und zum 1.12.2025 um weitere 30 EUR auf 938 EUR.“

6. Vertragsmuster

1) Mietvertrag für Wohnraum:

https://www.immoverkauf24.de/download/1084/immoverkauf24-vermieterfreundlicher-mietvertrag-170822_1_.pdf

2) Leihvertrag über ein KfZ

https://www.ace.de/fileadmin/user_uploads/documents/service-kfz-leihvertrag.pdf



7. Übungsfall 1 (Vermieterperspektive)

Beispiel 1

Antonia hat eine Wohnung in Frankfurt gekauft und möchte sie vermieten. Hierbei ist ihr insb. daran gelegen,

- die Erhaltung der Mietsache sicherzustellen und Schönheitsreparaturen nicht selbst vornehmen zu müssen
- die Miete rechtzeitig zu erhalten und stetig erhöhen zu können
- eine satte Kautionsvereinbarung zu vereinbaren
- nicht für anfängliche oder nachträgliche Mängel haften zu müssen
- dass der Mieter die Wohnung nicht ohne ihre Zustimmung verändert oder weitervermietet
- dass Tiere nicht ohne ihre Zustimmung in der Wohnung gehalten werden

Insgesamt ist ihr an einer eher vermietetfreundlichen Vertragsgestaltung gelegen. Antonia bittet Sie, einen Mietvertrag zu entwerfen.

7. Übungsfall 2 (Mieterperspektive)

Beispiel 2

Antonia möchte eine Wohnung in Frankfurt mieten und bittet Sie, einen möglichst mieterfreundlichen Mietvertrag zu entwerfen. Hierbei ist ihr insb. daran gelegen,

- möglichst lange in der Wohnung leben zu können
- hierbei keine überteuerte Miete zahlen zu müssen
- keine Kautionszahlung zu müssen
- dass Mängel vom Vermieter zu beheben sind, seien diese auch noch so klein
- dass sie auch mal einen Raum weitervermieten kann
- dass der Vermieter nicht einfach bei ihr hereinplatzen kann
- mindestens ihre Katze „Miezi“ und ihr Hängebauchschwein „Wob“ in der Wohnung halten kann.