

Schuldrecht BT II

Besondere Vertragstypen

Bearbeitet von
Michael Tyroller, Achim Wüst, Karl Edmund Hemmer

8. Auflage. 2013. Buch. IX, 243 S. Kartoniert
ISBN 978 3 86193 260 4
Format (B x L): 21,2 x 29,6 cm
Gewicht: 702 g

[Recht > Zivilrecht > BGB Besonderes Schuldrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

§ 1 MIETE

A) Inhalt, System und Zustandekommen

Mietrechtsreformgesetz

Am 01.09.2001 ist das Mietrechtsreformgesetz in Kraft getreten. Dieses beinhaltet neben inhaltlichen Änderungen vor allem eine klarere Systematik.¹

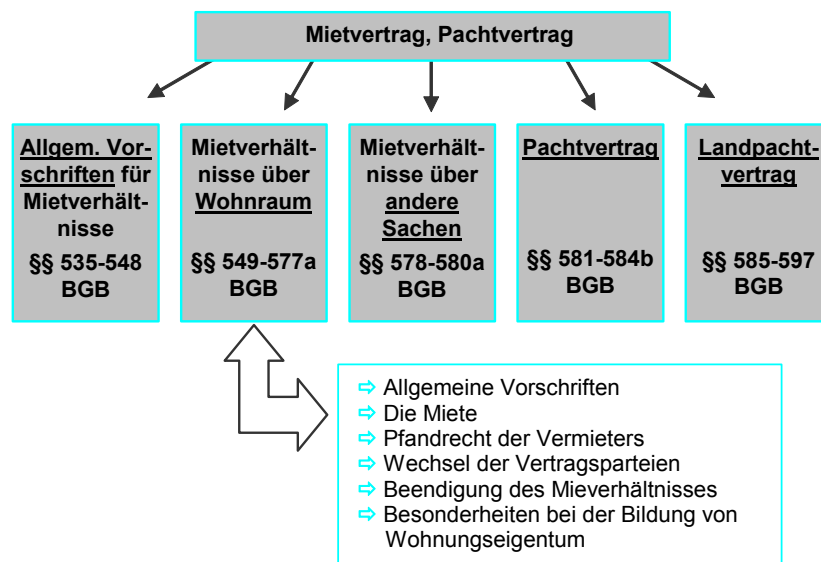
hemmer-Methode: Viele Änderungen durch die Mietrechtsreform betreffen die Praxis, wohl aber nicht das Examen. Für Interessierte sei kurz auf die im Examen am wenigsten relevanten und in diesem Skript daher vernachlässigten Veränderungen des Mietrechts hingewiesen:

1. In Bezug auf Mieterhöhungen, die bislang im MHRG geregelt waren, wurden in den §§ 557 ff. BGB Verbesserungen für den Mieter geschaffen. Am Wichtigsten ist dabei § 558 III BGB, der (anders als früher) innerhalb von drei Jahren eine Mieterhöhung um maximal 20 % (früher 30 %) zulässt.
2. Regelungen zu den Betriebskosten in den §§ 556 bis 556b BGB, die früher weitgehend Rechtsprechungsgrundsätze waren. Die wichtigste Regelung, die bislang schon für den öffentlich geförderten Wohnraum galt, ist die Vorschrift des § 556 III S. 2 u. S. 3 BGB: Die Betriebskostenabrechnungen müssen spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein (S. 2). Verspätete Nachzahlungswünsche sind Makulatur, da sie gem. S. 3 nicht mehr durchsetzbar sind.
3. Weitgehend neu konzipiert wurde das System der Zeitmietverträge bei Wohnraum. Während bis zum 31.08.2001 im Vertrag Befristungen grds. vereinbart werden konnten, ist seit 01.09.2001 ein Grund für die Befristung erforderlich (insbesondere künftiger Eigenbedarf, § 575 I S. 1 Nr. 1 BGB). Ohne Angabe des Grundes erfolgte Befristungen sind unwirksam; der Vertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 575 I S. 2 BGB.

Die Neuregelungen erfassen grds. alle Mietverträge. In welchen Fällen die bisherigen Regelungen gelten, ist in Art. 229 § 3 EGBGB geregelt.

Wichtig: Für nach dem 31.09.2001 zugegangene Kündigungen gilt das neue Recht, auch wenn es sich bei den gekündigten Mietverträgen um vor dem 01.09.2002 abgeschlossene („Alt“) Mietverträge handelt.

Es finden sich nunmehr allgem. Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 - 548 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). Neben dieser Einteilung wurden die Vorschriften der §§ 549 - 577a BGB zur Wohnraummiete weiter untergliedert.²



1 Einen Überblick über die wesentlichen Änderungen finden Sie in Life & Law 2001, S. 813 bis 817!

2 Zur Einführung Stempel, ZMR 2001, 937 bzw. ZMR 2001, 1; Grundmann, NJW 2001, 2497; Darstellung in Life & Law 2001, 813.

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.

Zeitlicher Geltungsbereich

Das neue Recht gilt für alle neuen Mietverträge ab dem 01.09.2001.³ Für bereits bestehende Mietverhältnisse gelten die Vorschriften mit den in Art. 229 § 3 EGBGB genannten Ausnahmen ebenso.⁴

hemmer-Methode: 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!

Zustandekommen

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. 1b

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.⁵ 2

Die Mietsache kann beweglich oder unbeweglich sein. Durch einen Mietvertrag können auch mehrere Sachen oder nur Teile von Sachen vermietet werden.⁶

Bsp.: Hauswand, Fenster

Def.: Grundstück

Grundstücke i.S.v. § 578 I BGB sind räumlich abgegrenzte Teile der Erdoberfläche.⁷ Grundstücksmitiete ist gegeben bei Vermietung von unbebauten Grundstücken und bei der Vermietung von Teilen eines Grundstücks oder eines Gebäudes, sofern diese Teile nicht Räume sind. 2a

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.⁸ Ausgenommen sind natürlich Wohnräume, da hierfür die §§ 549 bis 577a BGB gelten. 2b

Entgelt

Entgelt ist beim Mietvertrag der Mietzins, den das Gesetz nun jetzt 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.⁹ 3

³ Eine Synopse der alten und neuen Vorschriften in Beilage zur NJW Heft 25/2001; Beilage zu Schönfelder, 108. Nachl., Juni 2001.

⁴ Zu möglichen Übergangsproblemen Jansen, NJW 2001, 3151; Stürzer, ZMR 2001, 783; PALANDT, Einf v. § 535 BGB, Rn. 77.

⁵ Dazu unten Rn. 106 ff.

⁶ PALANDT, § 535 BGB, Rn. 1.

⁷ PALANDT, Übbl. 1 Vorb. § 873 BGB.

⁸ PALANDT, Vorb. § 535 BGB, Rn. 91.

⁹ Brox, Besonderes Schuldrecht, Rn. 153.

Mietvertrag grds. formfrei

Der Mietvertrag ist grundsätzlich formfrei.¹⁰

4

Ausnahme: §§ 550, 578 BGB

Eine Ausnahme besteht jedoch gemäß § 550 BGB für Mietverträge über Wohnraum, die für länger als ein Jahr geschlossen werden.

§ 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.

§ 550 BGB soll dagegen gelten, wenn ein Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und dabei eine Kündigungsfrist von einem Jahr vereinbart wird.¹¹

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 darf¹².

Zweck des § 550 BGB

Die Formvorschrift dient in erster Linie dem Zweck, dass sich ein späterer Grundstückserwerber, der gemäß §§ 566, 578 I BGB automatisch als Vermieter in das Mietverhältnis eintritt, leicht einen Überblick über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen kann.¹³

5

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 werden (anders aber, wenn die essentialia negotii im Vertrag selbst schon geregelt sind und den Anlagen kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukommt).¹⁴

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.¹⁵

Bei Nichtbeachtung der Form nur Unwirksamkeit der Mietzeitabrede

Ein Verstoß gegen die in § 550 BGB geregelte Schriftform führt in Ausnahme zu § 139 BGB zwar nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, sondern hat nur die Unwirksamkeit der Mietzeitabrede zur Folge, § 550 S. 1 BGB.

Der Vertrag gilt dann für unbestimmte Zeit.

10 PALANDT, Vorb. § 535 BGB, Rn. 48.

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

12 Vgl. BGH, NJW 2005, 1861 f.

13 PALANDT, § 550 BGB, Rn. 1; Brox, Besonderes Schuldrecht, Rn. 158, mit Verweis auf Prot. II 149 ff., 154.

14 BGH, NJW 1998, 58, 58 ff.; vgl. auch die Folgeentscheidungen des BGH: BGH, NJW 1999, 1104 (ausführlich dargestellt in Life & Law 1999, 350 ff.) und BGH, NJW 1999, 3257 (ausführlich dargestellt in Life & Law 2000, 1 ff.). [Unser Service-Angebot an Sie: kostenlos hemmer-club-Mitglied werden \(www.hemmer-club.de\) und Entscheidungen der Life&Law lesen und downloaden.](http://www.hemmer-club.de)

15 BGH, Life & Law 2006, 384 ff. = NJW 2006, 139 f.

hemmer-Methode: § 125 BGB kann nicht zur Anwendung kommen, da es sich nicht um eine gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzung handelt.¹⁶

Der Vertrag ist daher 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 Glauben¹⁷.

Gemäß § 578 I BGB gilt § 550 BGB auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume.

Beispielsfall

Beispiel:¹⁸ Wie ist folgender Fall zu lösen?

6a

„Sehr geehrter Herr Ast,

nachdem wir bis heute von Ihnen keinen neuen, geänderten Mietvertrag erhalten haben, erlauben wir uns, den mündlich geschlossenen Mietvertrag mit fünfjähriger Laufzeit schriftlich zu bestätigen.

.....

(es folgt der Vertragstext)

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Richardi

Unterhalb dieser (Original)Unterschrift des Vermieters befindet sich der unstreitig in dessen Gegenwart vom Mieter handschriftlich gefertigte und original unterschriebene Zusatz“

„Akzeptiert mit Gegenzeichnung“

Anton Ast, 26.3.98

Ist der Mietvertrag ordentlich kündbar?

Lösung: Der Vertrag wäre nur dann ordentlich kündbar, wenn er auf unbestimmte Zeit geschlossen worden wäre, da bei wirksam befristeten Verträgen eine vorzeitige Beendigung nur durch außerordentliche Kündigung möglich ist.

Die Befristung eines Mietvertrags von mehr als ein Jahr bedarf aber für ihre Wirksamkeit der Schriftform des § 550 S. 1 BGB; anderenfalls gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 550 S. 2 BGB.

Der Wahrung der Schriftform könnte entgegenstehen, dass die Nachtragsvereinbarung in einem Schreiben des Vermieters an den Mieter niedergelegt ist, auf das der Mieter - unterhalb der Unterschrift des Vermieters - eine mit seiner Unterschrift versehene Einverständniserklärung gesetzt hat.

Unterschreibt nämlich der Vermieter den Vertragsentwurf und sendet er ihn dem Mieter zur Unterschrift zu, handelt es sich in diesem Stadium lediglich um ein Vertragsangebot. Die Unterschrift des Mieters stellt dann die Annahmeerklärung dar, und zwar unabhängig davon, ob sie mit einem die Annahme bekräftigenden Zusatz (hier: „akzeptiert mit Gegenzeichnung“) versehen ist oder nicht, weil auch die bloße Unterschrift den gleichen Erklärungsinhalt hat.

Befindet sich diese Unterschrift aber wie üblich rechts neben oder gar unter der Unterschrift des Vermieters, deckt dessen Unterschrift aufgrund ihrer räumlichen Anordnung nur sein eigenes Angebot und nicht zugleich die in der Unterschrift des Mieters zu sehende Annahmeerklärung, und zwar um so weniger, als sich zumeist aus der beigefügten Datumsangabe ergeben wird, dass es sich bei der Unterschrift des Mieters um eine später abgegebene Erklärung handelt.

¹⁶ PALANDT, § 550 BGB, Rn. 13 geht davon aus, dass § 550 S. 2 BGB lex specialis zu § 125 BGB sei.

¹⁷ BGH, NJW 2004, 1103 f.

¹⁸ Vgl. BGH, Life & Law 2004, 796 ff. = NJW 2004, 2962 ff.

Reichsgericht: *Schriftform nicht gewahrt*

BGH: *Aufgabe der Reichsgerichtsrechtsprechung*

Aus diesem Grund hat das Reichsgericht die Form als nicht gewahrt angesehen.

Da diese Auffassung des Reichsgerichts aber jedenfalls für § 550 BGB nicht überzeugend ist, hat der BGH in Abkehr von RGZ 105, 60 [62] zu Recht die Wahrung der Schriftform und damit die Wirksamkeit der Befristung bejaht.

Zwar reicht ein Briefwechsel, etwa die Übersendung eines Angebots und die Rücksendung einer Annahmeerklärung, zur Wahrung der Schriftform im Sinne des § 550 S. 1 BGB nicht aus, weil sich die Willensübereinstimmung der Parteien dann nicht aus einer, sondern erst aus der Zusammenfassung zweier Urkunden ergibt¹⁹. Hier befinden sich aber die Unterschriften beider Parteien auf ein- und derselben Urkunde.

Der von § 550 BGB in erster Linie bezweckte Schutz eines späteren Grundstückserwerbers (§ 566 BGB!) rechtfertigt diese strenge Auffassung nicht.

Für die in § 550 BGB vorgeschriebene Schriftform genügt es, wenn ein späterer Grundstückserwerber aus einer einheitlichen Urkunde ersehen kann, in welche langfristigen Vereinbarungen er nach §§ 578 I, 566 BGB gegebenenfalls eintritt, nämlich dann, wenn diese im Zeitpunkt der Umschreibung des Grundstücks (noch) bestanden. Es ist aber nicht ersichtlich, dass er dies einer Urkunde, die sowohl das unterschriebene Angebot der einen als auch die darunter befindliche unterschriebene (uneingeschränkte) Annahmeerklärung der anderen Partei enthält, weniger zuverlässig entnehmen könnte als einem von beiden Parteien am Ende des Textes unterzeichneten Vertrag.²⁰

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Unterschriften der Parteien hier die in der Urkunde niedergelegten Abreden decken, die vereinbart sind, sei es durch wechselseitige Unterzeichnung der Urkunde, sei es durch vorausgegangene mündliche Einigung. Der vom Mieter seiner Unterschrift vorangestellte Zusatz „akzeptiert mit Gegenzeichnung“ ist insoweit unschädlich, weil er nichts anderes bedeutet als das, was auch seine bloße Unterschrift ohne jeden Zusatz bedeutet hätte.

hemmer-Methode: Der BGH hat sich zu Recht von der Rechtsprechung des Reichsgerichts abgewandt, da die strikte Befolgung dieser zur Folge hätte, dass eine unübersehbare Zahl schriftlicher Mietverträge der Form nicht genügen würde.

Weiterer Beispielfall²¹: *B mietete durch schriftlichen Mietvertrag Gewerberäume von K. In dem Vertragsformular ist als Vermieter „die Erbengemeinschaft XY vertreten durch K.“ aufgeführt. Das Mietverhältnis war bis 31.05.2004 befristet.*

Die K kündigte am 16.12.2002 das Mietverhältnis zum 30.06.2003.

Besteht zwischen der „Erbengemeinschaft XY“ und B ein wirksamer Mietvertrag?

1. Ein wirksamer Mietvertrag über Gewerberäume gemäß § 535 BGB könnte durch Vertragsschluss zwischen B und der Erbengemeinschaft XY, vertreten durch K geschlossen worden sein. Fraglich ist dabei jedoch, ob die Erbengemeinschaft als solche überhaupt Vertragspartei sein kann. Dazu müsste sie Rechtsfähigkeit besitzen.

a) Eine Erbengemeinschaft ist wie die GbR eine Gesamthandsgemeinschaft; eine Gesamthandsgemeinschaft besitzt aber grundsätzlich keine eigene Rechtspersönlichkeit und ist deswegen auch grundsätzlich nicht rechtsfähig. Denn bei der Gesamthandsgemeinschaft handelt es nicht um ein eigenständiges Rechtssubjekt, sondern um eine gesamthänderisch verbundene Personenmehrheit mit einem gesamthänderisch gebundenen Sondervermögen.

19 Vgl. BGH, NJW 2001, 221 [223].

20 Vgl. auch Eckert, NZM 2001, 409 [410].

21 Vgl. dazu BGH, Life & Law 2003, 82 ff. ⇒ download unter www.lifeandlaw.de/Entscheidungen.