

Miete: Übersicht über die §§ 535 ff. BGB

- §§ 535-548: Allgemeine Vorschriften
 - §§ 535-541 BGB: Haupt- und Nebenpflichten der Vertragsparteien, Gewährleistungsrecht
 - §§ 542-548: Beendigung des Mietvertrages (Kündigung, Zeitablauf)
- §§ 549-577a: Wohnraummiete
 - §§ 549-555: Weitere Nebenpflichten der Vertragsparteien
 - §§ 556-561: Nebenkosten, Mieterhöhung
 - §§ 562-562d: Vermieterpfandrecht
 - §§ 563-567b: Wechsel der Vertragsparteien, insbesondere Eintritt des Grundstückserwerbers (§§ 566 ff.)
 - §§ 568-577a: Kündigungsschutz (Modifikation/Ergänzung der §§ 542 ff.)
- §§ 578-580a: Andere Sachen

Sondervorschriften für Grundstücksmitte, Gewerberaummitte und Schiffsmiete (z.T. Verweis auf einzelne Vorschriften des Wohnraummietrechts)
- § 548a: Anwendung des allgemeinen Mietrechts auf digitale Produkte (auch für B2B!)
 - Für Verbraucherverträge: § 578b BGB => Gewährleistungsrecht der §§ 327 ff. BGB hat Vorrang

Anwendbare Vorschriften

Bewegliche Sachen (Autovermietung):

Nur §§ 535-548, d.h.

- Hauptpflichten
- Gewährleistung
- Kündigung
- Entschädigung bei verspäteter Rückgabe

Wohnraummiete:

§ 549 =>

§§ 535-548 plus:

- Form (§ 550)
- Kautions (§ 551)
- Betriebskosten
- Mieterhöhungen
- Vermieterpfandrecht
- Rechtsnachfolge Mieter/Vermieter
- Kündigungsschutz

Grundstücks- und Gewerberaummiete:

§ 578 I, II =>

§§ 535-548 plus:

- Form (§ 550)
- Vermieterpfandrecht
- Rechtsnachfolge Vermieter
- Kündigungsfristen (§ 580a)

Miete digitaler Produkte:

B2B, C2C (§ 548a):

- §§ 535-548

B2C (§ 578b):

- §§ 327 ff. für Gewährleistung, Nichtleistung, Änderungen
- §§ 535-548 subsidiär

Form des Mietvertrags (§ 550 BGB)

- Anwendbar auf alle Räume und Grundstücke (§ 578 I, II BGB), wenn Vertragsdauer über 1 Jahr
- Verlangt Schriftform (elektronische Form genügt, § 126 III BGB)
- Zweck: *Nicht* Übereilungsschutz (!), sondern Schutz des Erwerbers, der nach § 566 BGB in den Mietvertrag eintritt und wissen können soll, worauf er sich einlässt
- Rechtsfolge bei Formverstoß:
 - Nicht: § 125 BGB (Nichtigkeit)
 - Sondern: Mietvertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen => Recht zur ordentlichen Kündigung
- Anforderungen an die Form (v.a. bei Anlagen/Plänen):
 - § 126 BGB verlangt körperlich einheitliche Urkunde mit Unterschrift
 - Bei § 550 BGB sog. Auflockerungsrechtsprechung: „Gedankliche Verbindung“, z.B. durch zweifelsfreie Bezugnahme genügt
- Gilt nicht nur für Vertragsschluss, sondern auch für alle relevanten Änderungen, soweit sie über 1 Jahr hinaus Wirkungen entfalten
 - => „Änderungsfälle“ bei langfristigen (Gewerberaum-)Mietverträgen

BGH NJW 2009, 2195

V als Vermieter legt M einen am 15.3.2015 unterschriebenes Vertragsangebot zum Abschluss eines Mietvertrages über „noch zu errichtende Gewerberäume an der Schulstraße in X“ vor. Der Mietvertrag soll auf „13 Jahre ab Übergabe“ befristet sein. Ein Grundrissplan ist als Anlage beigefügt. M nimmt das Angebot am 14.4.2015 an.

Am 25.9.2015 unterschreiben beide eine „Änderungsvereinbarung zum Mietvertrag vom 15.3./14.4. über Gewerberäume Schulstraße“, in der die Miete angepasst und die gemietete Fläche um 20% erhöht wird. Die Räume werden im November übergeben. 2 Jahre später kündigt M.

Ist M nach Ablauf der Kündigungsfrist zur Mietzahlung verpflichtet?

BGH NJW 2009, 2195

I. Wirksamer Mietvertrag

1. Angebot vom 15.3. (+), Annahme vom 14.4. (+)
2. Annahmefähigkeit des Angebots bei Annahme, § 147 II BGB: Fraglich, wohl (-)
3. Aber bestätigt durch Bezugnahme in Änderungsvereinbarung (§ 141 I BGB)

II. Beendet durch (ordentliche) Kündigung

1. Ordentliches Kündigungsrecht wegen Befristung grds. ausgeschlossen
 2. Aber: Mietvertrag evtl. gem. §§ 550 S. 2, 578 BGB unbefristet, wenn Schriftformverstoß
 - a) Schriftform anwendbar, § 578 BGB
 - b) Einhaltung durch die Urkunde v. 15.3./14.4. wohl (-) wg. § 147 II BGB
 - c) Einhaltung durch die schriftliche Änderungsvereinbarung v. 25.9.?
 - Ausdrückliche Bezugnahme auf ursprünglichen Vertrag
 - Für den Zweck des § 550 BGB reicht das (sog. Auflockerungsrechtsprechung)
 - Bestimmtheit der Urkunde: Erkennbarkeit des Mietobjekts => Plan als Anlage genügt
 - Bestimmtheit der Urkunde: Klarheit über Vertragsbeginn? Abstrakte Beschreibung reicht
- => Mietvertrag formgerecht => Bindung auf 13 Jahre => Miete zu zahlen

Wesentliche Pflichten der Parteien

- Pflichten des Vermieters:
 - Hauptpflicht (§ 535 I BGB): Gebrauchsüberlassung, Schaffung und Erhaltung der Eignung zum vertragsgemäßen Gebrauch (d.h. ggfs. Mängel- und Störungsbeseitigung)
 - Nebenpflichten: Schutzpflichten (mit VSD!), Lastentragung, ggfs. Verwendungsersatz
- Pflichten des Mieters:
 - Hauptpflicht (§ 535 II BGB): Zahlung der Miete
 - Nebenpflichten:
 - Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs
 - Obhutspflicht
 - Rückgabepflicht am Ende der Mietzeit
 - Nicht (lt. Gesetz): Schönheitsreparaturen; Übertragung nur durch Vertrag bzw. wirksame (!) AGB

Hauptpflicht des Vermieters

- Pflicht zur Gebrauchsüberlassung (Besitz)
- In geeignetem Zustand für vertragsgemäßen Gebrauch:
 - Vor Übergabe: Ggfs. Herstellungspflicht (§ 535 I 2 Alt. 1 BGB)
 - Nach Übergabe: Instandhaltungspflicht (§ 535 I 2 Alt. 2 BGB)
 - Umfasst Pflicht zur Beseitigung von Störungen, z.B. durch andere Mieter (Nachbarn, Konkurrenten, Baulärm)
- Steht im Synallagma zur Mietzahlungspflicht
 - => Zurückbehaltungsrecht des Mieters nach § 320 BGB!

Gewährleistungsrecht (§§ 535 ff. BGB)

Gewährleistungsrecht verdrängt ab Übergabe der Mietsache das allgemeine Leistungsstörungenrecht (auch für §§ 275/326 BGB)

1. Wirksamer Mietvertrag

2. Vorliegen eines Mangels i.S.v. § 536 BGB

- Sachmangel: Negative Abweichung der Istbeschaffenheit von der Sollbeschaffenheit. Beispiele:
 - Physischer Fehler: Schimmel an den Wänden, Flächenabweichung gegenüber Vertrag (ab 10%), ...
 - Umweltfehler: Unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit, z.B. durch Behinderung des Zugangs, baurechtliches Verbot der vertragsgemäßen Nutzung, ...
 - Kein Umweltfehler: Fehlende Stellplätze, fehlende Attraktivität eines Einkaufszentrums, Baulärm... Maßstab gem. BGH: Könnte der Vermieter die Störung gem. § 906 BGB abwehren?
 - Kein Sachmangel: Corona-bedingtes Betriebsverbot („Lockdown“), BGH BeckRS 2022, 48 => § 313 BGB
- Rechtsmangel: Gebrauchsvereitelung durch privates Recht eines Dritten (z.B. Doppelvermietung). Öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind Sachmängel!

3. Kein Ausschluss der Gewährleistungsrechte

- § 536b bei Kenntnis des Mangels
- § 536c bei unterlassener Mängelanzeige (sperrt nur Schadensersatz, Minderung und Kündigung, nicht Mängelbeseitigung)

Gewährleistungsrecht (§§ 535 ff. BGB)

4. Rechtsfolgen:

- § 535 I 2 BGB: Mängelbeseitigungsanspruch (Hauptleistungspflicht)
=> § 320 BGB: Künftige Mietzahlung nur Zug um Zug gegen Mängelbeseitigung (BGH: Mängelrüge erforderlich => nur für die Zukunft); Mietanspruch erlischt aber nicht => Nachzahlung erforderlich
- § 536 I BGB: Minderung *ipso iure*, keine Erklärung des Mieters erforderlich (ggfs. Rückforderung nach § 812 I 1 Alt. 1 BGB); beachte aber § 536c BGB
- § 536a I BGB: Schadensersatzanspruch des Mieters für Mangelfolgeschäden (Garantiehftung für anfängliche, Verschuldenshaftung für nachträgliche Mängel)
- § 536a II BGB: Aufwendungsersatz bei Mängelbeseitigung durch den Mieter (Selbstvornahme) bei Verzug des Vermieters; ohne Verzug evtl. § 539 I BGB i.V.m. GoA (str.; a.A. BGH)
- § 543 I BGB: Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung bei erheblicher Beeinträchtigung der vertragsgemäßen Nutzung (§ 543 II 1 Nr. 1 BGB)

5. Verjährung:

- Allgemeine Regelungen (§§ 195, 199 BGB), nicht § 548 BGB
- Mängelbeseitigungsanspruch entsteht täglich neu => sogar unverjährbar => allenfalls Verwirkung (§ 242 BGB)

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M1 = LG Frankfurt 2-15 O 23/20; Fall M2 = BGH VIII ZR 157/17