



# Schuldrecht I (Vertragsschuldverhältnisse) 27 – Mietvertrag: Rechte, Pflichten, Gewährleistungsrecht

Prof. Dr. Michael Beurskens, LL.M. (Gew.  
Rechtsschutz), LL.M. (University of Chicago),  
Attorney at Law (New York)

# Was behandeln wir heute?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

1

Wie ist das Mietrecht aufgebaut?

2

Welche Pflichten bestehen im Mietvertrag?

3

Wie ist die Gewährleistung im Mietrecht geregelt?



Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

1

Wie ist das Mietrecht  
aufgebaut?



## Welche Gliederung verwendet das Gesetz?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

§§ 535-548  
BGB

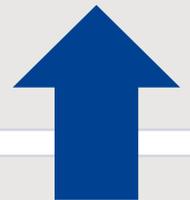
- Allgemeine Regelungen (für alle denkbaren Mietgegenstände)

§§ 549-555  
BGB

- Regelungen für Wohnraum

§§ 578-580a  
BGB

- Regelungen für andere Räume, Grundstücke und sonstige Sachen





Was bedeutet das in der Klausur?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

1. Streitentscheidende Norm(en) finden



2. konkreten Mietgegenstand qualifizieren



3. Prüfen, ob / welche Regelung Anwendung findet (beachte Verweise in § 578 BGB)





Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

2

Welche Pflichten bestehen  
im Mietvertrag?



# Welche **Pflichten** haben die Parteien?

Gesetz

**Pflichten**

Gewährleistung

Nicht: Übereignung  
(inkl. Ratenkauf)

**Gebrauchsüberlassung**

Bei Fruchtziehung  
(§ 99 BGB): Pacht

**Keine Rechtsmiete –  
aber Rechtspacht**

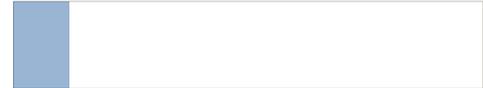


Zug-um-Zug  
(§ 320 BGB)

**Geldzahlung**

Sonst Leihe  
(§§ 598 ff. BGB)

Auf Zeit:  
Frist oder Kündigung



Von welchen Verträgen ist der Mietvertrag noch **abzugrenzen**?

- Gesetz
- Pflichten**
- Gewährleistung



## Was kann man alles mieten?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

**Sache** = körperlicher Gegenstand (§ 90 BGB)

Wohnraum

PKW

Grundstück

DVD

Auch fremde Sachen (insb. Untermiete)

Nicht: Recht („Lizenz“)



## Was bedeutet „**Gebrauchsüberlassung**“?

Gesetz

**Pflichten**

Gewährleistung

Unmittelbarer Besitz  
(§ 854 Abs. 1 BGB)

*oder*

bloße  
Zugänglichmachung

Duldung der Nutzung,  
keine Rückforderung  
→ bei Überschreitung: §  
541 BGB

Abwehr von Störungen  
Dritter

In **gebrauchsfähigem Zustand** (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB)

Grds. Gebrauchserhaltungspflicht, inkl. Schönheitsreparaturen  
→ abdingbar, auch durch AGB



## Welche **weiteren Pflichten** treffen den Vermieter?

Gesetz

**Pflichten**

Gewährleistung

Lastentragung  
(§ 535 Abs. 1 S. 3 BGB)

Bei Räumen:  
Versorgung mit Wasser / Wärme / Elektrizität

Rücksichtnahmepflichten (§ 241 Abs. 2 BGB)

Aufklärung / Warnung

Schutz vor Schädigung  
(Sicherung)





## Welche Pflichten treffen den **Mieter**?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Zahlung der Miete

Obhut über Mietsache (§ 536c Abs. 1 BGB),  
Rücksichtnahmepflicht (§ 241 Abs. 2 BGB)

Schönheitsreparatur nur aufgrund von Vertrag  
→ bei Auszug ohne Vornahme §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB



## Was gilt bei **Beendigung** des Mietvertrags?

Rückgabepflicht (§ 546 Abs. 1 BGB) – konkurriert zu § 985 BGB

- Verschaffung unmittelbaren Besitzes (inkl. Zubehör)  
> bloße Besitzaufgabe
- Auch Dritte, denen Gebrauch überlassen wurde (§ 546 Abs. 2 BGB)

Folgen bei Verletzung (§ 546a BGB)

- Vereinbarte Miete oder
- Höhere ortsübliche Miete
- Schadensersatz (§ 546a Abs. 2 BGB) – insb. entgangener Gewinn (§§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB) – beachte: § 571 BGB

## Welche **Formen der Kündigung** sind zu unterscheiden?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

### Ordentliche Kündigung (§ 542 Abs. 1 BGB)

- Nur für unbefristetes Mietverhältnis
- Fristen: § 573c BGB, § 580a BGB

### Außerordentliche Kündigung

- Befristete außerordentliche Kündigung wenn ordentliche Frist zu lang oder Mietverhältnis befristet (insb. § 540 Abs. 1 S. 2 BGB, § 554 Abs. 3 BGB, § 561 BGB, § 544 BGB, § 563 Abs. 4 BGB BGB)
- Fristlose außerordentliche Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) – bei wichtigem Grund (Sonderfall zu § 314 BGB), Beispiele in § 543 Abs. 2, § 569 BGB



Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

3

Wie ist die Gewährleistung  
im Mietrecht geregelt?



## Welche **Pflichtverletzungen** sind zu unterscheiden?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Nichtleistung,  
verspätete Leistung;  
Schlechtleistung vor  
Gefahrübergang

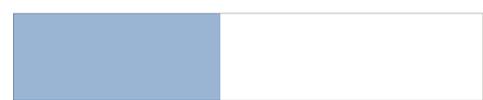
- §§ 280 I, III, 281 BGB
- §§ 280 I, III, 283 BGB
- § 311a Abs. 2 BGB
- § 323 BGB

Rücksichtsnahme-  
pflichtverletzung  
(§ 241 Abs. 2 BGB)

- § 280 I BGB
- §§ 280 I, III, 282
- § 324 BGB
- Ggf. § 543 BGB

Schlechtleistung  
nach  
Gebrauchsüberlassun  
g

- §§ 536 ff. BGB
- Nicht: §§ 280 ff., 323 ff. BGB





## Welche **Rechte** hat der Mieter bei Mängeln der Mietsache?

Gesetz

Pflichten

**Gewährleistung**



**Kumulativ möglich**





## Was ist ein „Sachmangel“?

- Gesetz
- Pflichten
- Gewährleistung**

### Sachmangel

Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit  
(~ § 434 I BGB)

Aufhebung / erheb. Minderung der Tauglichkeit  
(§ 536 I 1, 536 I 3 BGB)  
→ geringe Beeinträchtigung / leichte Beseitigung

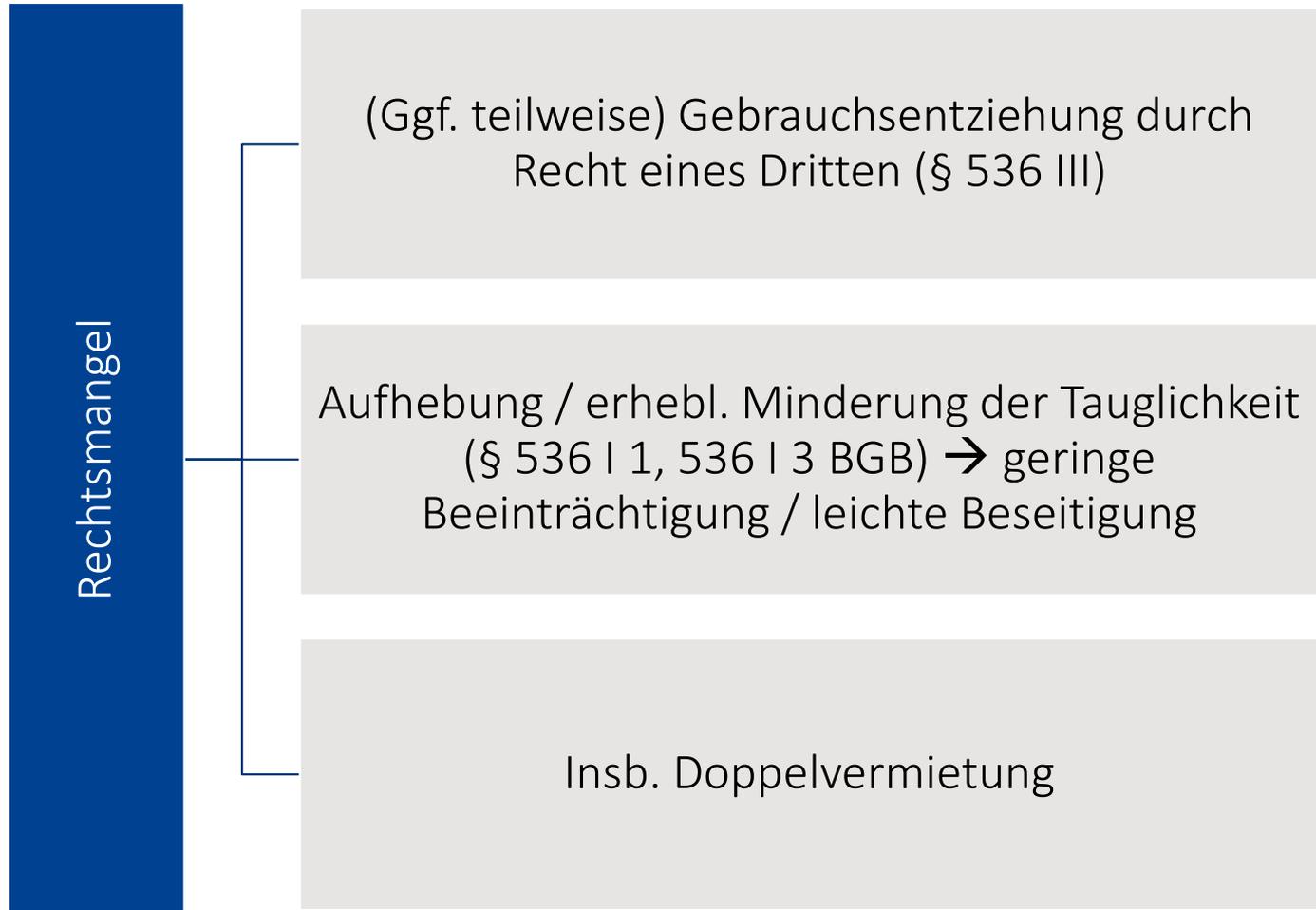
Problem: Störungen von außen (Baustellenlärm)





## Was ist ein „**Rechtsmangel**“?

- Gesetz
- Pflichten
- Gewährleistung**





# Was ist eine „**zugesicherte Eigenschaft**“?

Gesetz

Pflichten

**Gewährleistung**

Zugesicherte Eigenschaft (§ 536 II BGB  
=Garantie iSv § 276 I a.E. BGB)

Verschuldensunabhängige Einstandspflicht  
→ mehr als bloße Angabe

Erheblichkeit irrelevant (anders als bei  
„Sachmangel“ bzw. „Rechtsmangel“)





Was ist für die **Minderung** zu beachten?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

automatisch

- kein Gestaltungsrecht (anders: § 441 Abs. 1 BGB)

Rückzahlung nach  
§ 812 I 1, 1. Var. BGB

- nicht nach § 346 I (anders: § 441 Abs. 4 BGB)





## Wann gibt es **Schadenersatz**?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

### Bei Vertragsschluss vorhandener Mangel

- Verschuldensunabhängige (Garantie-)Haftung (§ 536a I, 1. Var. BGB)
- Anders: § 437 Nr. 3 BGB iVm § 311a Abs. 2 BGB

### Mangel entsteht nach Vertragsschluss

- Ursache von Vermieter zu vertreten (§ 536a I, 2. Var. BGB)
- Vermieter beseitigt trotz Mahnung nicht und hat Nichtbeseitigung zu vertreten (§ 536a I, 3. Var. BGB iVm § 286 BGB)

Statt / neben der Leistung egal



## Wer kann Schadensersatz verlangen?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Angehörige

Besucher

Mitfahrer

Schuldverhältnis mit Schutzwirkung  
(arg. ex §§ 311 Abs. 3 S. 1, 328 BGB)

beachte: Maßstab des § 536a BGB → Garantieverantwortung für anfängliche Mängel auch für Dritte

Was muss man zum **Aufwendungsersatz**  
(§ 536a Abs. 2 BGB) wissen?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Nicht: „vergebliche Aufwendungen“ (wie § 284 BGB)

- Sondern: tatsächliche Kosten der Mängelbeseitigung

Zwei Konstellationen

- Verzug (§ 286) mit Mängelbeseitigung
- Umgehende Beseitigung für Erhalt / Wiederherstellung notwendig (~ § 286 II Nr. 4)



## Was regelt § 539 BGB?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

§ 539 Abs. 1 BGB: Aufwendungsersatz  
str. anwendbar bei Selbstvornahme ohne Verzug?



- Fremdgeschäftsführungswille (§ 677 BGB)
- Interesse+Wille (§ 683 S. 1 BGB) oder Genehmigung (§ 684 S. 2) oder öffentlich-rechtliche Pflicht (§ 679 BGB)

§ 539 Abs. 2 BGB: Wegnahmerecht



§ 258 BGB





## Wann ist die Haftung **ausgeschlossen**?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

§ 536b BGB  
~ § 442 BGB



Kenntnis / grob fahrl. Unkenntnis bei Vertragsschluss (wenn nicht Arglist)

Oder Annahme ohne Vorbehalt der Rechte (~ Werkvertrag)

§ 536c II BGB  
~ § \* BGB



Kein Gewährleistungsrecht solange keine Mängelanzeige

§ 536d BGB  
~ § \* BGB



Kein (vertr.) Gewährleistungsausschluss bei Arglist

Beachte auch § 309 Nr. 7, Nr. 8a



## Wann ist eine **Kündigung** möglich?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Kein Rücktritt (nach §§ 323 ff. BGB)



Außerordentliche (fristlose) Kündigung aus wichtigem Grund  
(vertragsgemäßer Gebrauch nicht vollständig gewährt bzw.  
entzogen iSv § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB)



Grds. Abmahnung / Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich (§ 543  
Abs. 3 BGB) – Ausnahme: nicht erfolgversprechend / bes.  
Gründe



# Wann **verjähren** die Gewährleistungsansprüche?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

SchE Mieter gegen Vermieter



§§ 195, 199 BGB

Drei Jahre ab Kenntnis / grob fahrlässiger Unkenntnis zum Jahresende

Höchstfristen  
§§ 199 Abs. 2, Abs. 3 BGB

SchE Vermieter gegen Mieter



§ 548 Abs. 1 BGB

Sechs Monate ab Rückerhalt der Mietsache





## Was gilt für konkurrierende Ansprüche?

Gesetz

Pflichten

Gewährleistung

Vor Überlassung der Mietsache: grds. allgemeine Regeln  
(Arg. § 536 Abs. 1 BGB)

- **Anfechtung:** § 119 II BGB (+); § 123 (+)
- **Unmöglichkeit:** §§ 280 I, III, 283 (+); Problem: § 311a II vs. § 536a

Nach Überlassung der Mietsache

- **Anfechtung:** § 119 II str. wg. §§ 536b, 536c; § 123 (+)
- **§ 320 BGB (+)** – trotz Vorleistungspflicht, § 556b I BGB
- **§ 311 II BGB** nicht mehr für Mangel; § 313 BGB (-)

§§ 823  
ff. BGB  
(+)



## Welche Rechte hat der **Vermieter**?

Gesetz

Pflichten

**Gewährleistung**

