

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort .....		V
Literaturverzeichnis .....		XVIII
<b>1. Teil</b>		
<b>Miete .....</b>	1	1
<b>A. Wirksamer Mietvertrag .....</b>	3	2
I. Vertragsschluss mit Inhalt gem. § 535 .....	4	2
1. Vertragspartner .....	5	3
2. Mietsache .....	6	3
3. Hauptleistungspflichten gem. § 535/Abgrenzungen .....	10	4
a) Leihen .....	11	5
b) Pacht .....	12	5
c) Mietkauf .....	13	5
d) Leasing .....	14	6
4. Beginn des Mietverhältnisses .....	17	8
II. Allgemeine Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	19	9
1. Allgemeine Wirksamkeitserfordernisse .....	19	9
2. Allgemeine Wirksamkeitshindernisse .....	20	9
a) Sittenwidriger Mietvertrag (§ 138) .....	21	9
aa) Mietwucher (§ 138 Abs. 2) .....	21	9
bb) Wucherähnlicher Mietvertrag (§ 138 Abs. 1) .....	26	12
cc) Sonstige Fallgruppen .....	29	13
b) Nichtigkeit wegen Anfechtung (§ 142 Abs. 1) .....	31	14
aa) Verdrängung der Anfechtung durch Gewährleistungsregeln? .....	32	14
bb) Ausschluss der „ex tunc“ – Wirkung nach Überlassung der Mietsache? .....	35	16
<b>B. Primäranspruch des Mieters gem. § 535 Abs. 1 .....</b>	36	17
I. Anspruchsentstehung .....	37	18
1. Wirksamer Mietvertrag und Anspruchsumfang .....	37	18
a) Wirksamer Mietvertrag .....	37	18
b) Anspruchsumfang .....	38	18
aa) Gebrauchsgewährung, § 535 Abs. 1 S. 1 .....	39	18
bb) Gewährleistung eines vertragsgemäßen Zustands, § 535 Abs. 1 S. 2 .....	42	20
2. Änderungen in der Person des Anspruchsinhabers bzw. Schuldners .....	44	20
a) Eintritt in die Vermieterpflichten nach § 566 (ggf. i.V.m. § 578) .....	45	21
aa) Hintergrund der Regelung .....	46	21
bb) Wirkungen des Eintritts .....	48	21
cc) Konsequenzen für die Primärleistungspflicht gem. § 535 Abs. 1 .....	50	22

	Rn.	Seite
b) Vertragsübernahme .....	52	22
c) Eintritt von Todes wegen .....	54	23
3. Eintritt eines vereinbarten Anfangstermins .....	55	23
4. Besondere Anspruchsvoraussetzung: Mangel .....	56	24
a) Sachmangel, § 536 Abs. 1 .....	57	24
b) Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, § 536 Abs. 2 .....	60	25
c) Rechtsmangel, § 536 Abs. 3 .....	63	26
5. (Keine) Anfängliche Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1) .....	65	27
6. Weitere rechtshindernde Einwendungen (nur in Bezug auf Gewährleistungspflicht) .....	66	27
a) Vom Mieter zu vertretender Mangel .....	66	27
b) Vertraglicher Ausschluss .....	67	28
aa) Umfang .....	68	28
bb) Wirksamkeit .....	70	28
II. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	79	33
1. Erfüllung und Erfüllungssurrogate .....	79	33
2. Nachträgliche Leistungsbefreiung nach § 275 .....	80	33
3. Fristablauf .....	82	34
a) Auswirkungen einer Befristung .....	82	34
b) Wirksamkeitsvoraussetzungen bei Wohnraummiete .....	84	34
aa) Schriftform bei Befristung über mehr als ein Jahr, § 550 .....	85	34
bb) Schriftliche Angabe eines besonderen Grundes, § 575 .....	88	36
c) Wirksamkeitsvoraussetzungen bei sonstigen Mietverträgen .....	90	36
d) Verlängerung trotz Fristablaufs .....	92	37
aa) Einvernehmliche Verlängerung .....	92	37
bb) Verlängerung durch Fortsetzung des Gebrauchs (§ 545) .....	93	37
4. Eintritt einer auflösenden Bedingung .....	95	38
5. Kündigung/Rücktritt/Widerruf .....	97	39
a) Kündigung .....	97	39
aa) Kündigung eines wirksam befristeten Mietvertrages .....	98	39
bb) Kündigung eines Mietverhältnisses mit unbestimmter Laufzeit .....	99	39
cc) Verlängerung durch Fortsetzung des Gebrauchs (§ 545) .....	102	40
b) Rücktritt .....	103	40
aa) Vertraglich vorbehaltenes Rücktrittsrecht .....	104	40
bb) Gesetzliches Rücktrittsrecht .....	105	40
c) Widerruf (§ 355) .....	106	41
III. Durchsetzbarkeit .....	107	41
1. Fälligkeit .....	108	41
2. Einreden .....	109	42
a) Verjährung .....	109	42
b) Zurückbehaltungsrechte aus §§ 273, 320 .....	110	42
IV. Übungsfall Nr.1 .....	114	47

	Rn.	Seite
<b>C. Primäranspruch des Vermieters gem. § 535 Abs. 2 .....</b>	116	51
I. Anspruchsentstehung .....	117	52
1. Wirksamer Mietvertrag .....	118	52
2. Änderungen in der Person des Anspruchsinhabers bzw. Schuldners ...	121	53
a) Gläubigerwechsel durch Abtretung der Mietforderung .....	122	53
b) Sonstige Fälle des Gläubigerwechsels .....	123	53
c) Sonstige Fälle des Schuldnerwechsels .....	124	53
3. Sonstige Voraussetzungen/rechtshindernde Einwendungen .....	125	54
a) Aufschiebende Bedingung/Anfangstermin .....	125	54
b) Wegfall wegen anfänglicher Unmöglichkeit (§ 326 Abs. 1 S. 1)/ anfängliche Minderung nach § 536 .....	126	54
II. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	132	56
1. Erfüllung und Erfüllungssurrogate .....	132	56
2. Nachträglicher Wegfall gem. § 326 Abs. 1 S. 1 und § 537 Abs. 2 .....	135	57
3. Nachträglich begründete Minderung (§ 536) .....	137	58
4. Beendigung des Mietverhältnisses .....	138	59
III. Durchsetzbarkeit .....	139	59
1. Fälligkeit .....	139	59
2. Einreden .....	141	59
IV. Übungsfall Nr. 2 .....	145	61
<b>D. Rechte des Mieters bei Mängeln .....</b>	147	68
I. Anspruch auf Mängelbeseitigung, § 535 Abs. 1 S. 2 .....	148	68
1. Anspruchsgrundlage .....	148	68
2. Prüfung .....	150	68
II. Aufwendungersatz bei / Vorschuss für Selbstvornahme aus § 536a Abs. 2 .....	151	69
1. Anspruchsentstehung .....	154	70
a) Wirksamer Mietvertrag und evtl. Voraussetzungen für Eintritt der Beteiligten in Schuldverhältnis .....	154	70
b) Mangel .....	155	70
c) Verzug des Vermieters mit Mängelbeseitigung, § 286 .....	157	70
d) Oder: Notwendigkeit umgehender Beseitigung .....	159	72
e) Aufwendungen des Mieters .....	160	73
f) Erforderlichkeit der Aufwendungen .....	162	73
g) (Kein) Ausschluss nach § 536b .....	163	74
aa) Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss, § 536b S. 1 .....	164	74
bb) Grob fahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluss, § 536b S. 2 .....	165	74
cc) Vorbehaltlose Annahme, § 536b S. 3 .....	167	75
dd) Ausschluss durch vorbehaltloses Weiterzahlen der Miete? .....	168	75
h) (Kein) Ausschluss nach § 536d .....	169	76
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	171	76
3. Durchsetzbarkeit .....	173	77
III. Minderung der Miete .....	176	78
1. Wirkungen des § 536 .....	177	78
a) Einwand gegen Anspruch auf Errichtung der Miete .....	177	78
b) Voraussetzung für Rückzahlungsanspruch .....	180	78

	Rn.	Seite
2. Gewährleistungspflichtiger Mangel .....	182	79
3. Erheblichkeit, § 536 Abs. 1 S. 3 .....	183	79
4. Umfang .....	184	80
5. (Kein) Ausschluss nach § 536b .....	186	80
6. (Kein) Ausschluss nach § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 .....	187	81
7. (Kein) Wirksamer vertraglicher Ausschluss, § 536d .....	189	81
8. (Keine) Verwirkung, § 242 .....	191	81
<b>IV. Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 1 .....</b>	<b>192</b>	<b>82</b>
1. Anspruchsentstehung .....	193	83
a) Wirksamer Mietvertrag, Einbeziehung Dritter und Mangel .....	193	83
b) Zeitlicher Anwendungsbereich .....	196	84
aa) Sachmängel und zugesicherte Eigenschaften .....	196	84
bb) Rechtsmängel .....	199	86
c) Anfängliche Mängel, § 536a Abs. 1 Var. 1 .....	200	86
d) Nachträglich entstandener Mangel .....	202	86
aa) Vom Vermieter zu vertretender Mangel, § 536a Abs. 1 Var. 2 .....	202	86
bb) Verzug mit Mängelbeseitigung, § 536a Abs. 1 Var. 3 .....	204	87
e) Kein Ausschluss nach §§ 536b ff. und durch Verwirkung .....	206	88
aa) Gesetzliche Ausschlussgründe, §§ 536b, 536c .....	206	88
bb) Vertraglicher Ausschluss .....	207	88
f) Ersatzfähiger Schaden .....	210	89
g) Art und Umfang des Schadensersatzes, §§ 249 ff .....	214	90
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	215	90
3. Durchsetzbarkeit .....	217	90
4. Konkurrenzen .....	219	91
5. Aufwendungsersatzanspruch aus § 284 i.V.m. § 536a Abs. 1 .....	221	91
<b>V. Kündigungsrecht, § 543 Abs. 2 Nr. 1 .....</b>	<b>224</b>	<b>92</b>
1. Gewährleistungspflichtiger Mangel .....	225	92
2. Erfolgloser Fristablauf .....	227	93
3. (Kein) Ausschluss nach § 543 Abs. 4 S. 1 .....	229	94
4. (Keine) Verwirkung (§ 242) .....	232	94
<b>VI. Übungsfall Nr. 3 .....</b>	<b>233</b>	<b>95</b>
<b>E. Sonstige Ansprüche des Mieters .....</b>	<b>235</b>	<b>99</b>
I. Aufwendungsersatz aus § 539 Abs. 1 .....	235	99
1. Anspruchsentstehung .....	236	99
a) Wirksamer Mietvertrag .....	236	99
b) Ersatzfähige Aufwendungen .....	237	99
c) Voraussetzungen einer echten GoA, § 677 .....	240	100
aa) Fremdgeschäftsführungswille des Mieters .....	241	100
bb) Ohne Auftrag oder sonstige Berechtigung .....	243	101
d) Berechtigung der Geschäftsführung .....	244	101
e) Umfang .....	246	101
f) Sonderfall: Unberechtigte Geschäftsführung .....	248	101
g) (Kein) Wirksamer Ausschluss .....	249	102
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	250	102
3. Durchsetzbarkeit .....	251	102

	Rn.	Seite
II. Anspruch auf Duldung der Wegnahme, § 539 Abs. 2 .....	253	103
1. Anspruchsentstehung .....	254	103
a) Wirksamer Mietvertrag .....	255	103
b) Einrichtungen des Mieters .....	256	103
c) (Kein) Wirksamer vertraglicher Ausschluss .....	259	104
d) (Kein) Ausschluss nach § 562b .....	261	105
e) Umfang (§ 258) .....	262	105
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	263	105
3. Durchsetzbarkeit .....	266	106
III. Ansprüche auf Zustimmung .....	269	106
IV. Rückerstattung im Voraus entrichteter Miete (§ 547) .....	270	106
V. Allgemeine Schadensersatzansprüche .....	272	106
<b>F. Sonstige Ansprüche des Vermieters .....</b>	<b>274</b>	<b>107</b>
I. Unterlassungsanspruch aus § 541 Abs. 1 .....	274	107
1. Anspruchsentstehung .....	275	107
a) Wirksamer Mietvertrag .....	276	108
b) Vertragswidriger Gebrauch .....	277	108
c) Erfolglose Abmahnung .....	279	108
aa) Abmahnung .....	279	108
bb) Erfolglosigkeit .....	283	109
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	284	109
3. Durchsetzbarkeit .....	286	109
II. Vornahme von Schönheitsreparaturen .....	287	109
III. Anspruch auf Sicherheitsleistung .....	290	110
1. Vertraglicher Anspruch .....	291	110
a) Grenzen der Vereinbarung in Wohnraummietverhältnissen .....	291	110
b) Auswirkungen eines Verstoßes gegen § 551 .....	293	110
aa) Individualvereinbarung .....	293	110
bb) Formulklausel .....	294	111
c) Rückzahlungsanspruch .....	297	112
2. Gesetzliche Anspruch auf Sicherheitsleistung .....	298	112
3. Rückgabe einer geleisteten Sicherheit .....	299	112
IV. Anspruch auf Rückgabe der Mietsache, § 546 .....	302	113
1. Anspruchsentstehung .....	303	113
a) Wirksamer Mietvertrag .....	303	113
b) Beendigung des Mietverhältnisses .....	304	113
c) Umfang .....	305	114
aa) Rückverschaffungspflicht des Mieters .....	305	114
bb) Rückverschaffungspflicht Dritter (§ 546 Abs. 2) .....	307	115
cc) Zustand .....	310	115
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	311	115
3. Durchsetzbarkeit .....	313	117
V. Entschädigungsanspruch aus § 546a Abs. 1 .....	316	117
1. Anspruchsentstehung .....	317	117
a) Wirksames, aber beendetes Mietverhältnis .....	317	117
b) Vorenthaltung der Mietsache .....	318	118
c) Umfang .....	321	118

	Rn.	Seite
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	323	119
3. Durchsetzbarkeit .....	325	119
VI. Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzung .....	327	120
1. Anspruchsgrundlagen .....	327	120
2. Pflichtverletzung .....	328	120
3. Besonderheiten .....	329	120
a) Vertretemüssen .....	329	120
b) Verjährung .....	331	121
aa) Beginn der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 1 .....	332	121
bb) Sonderfall: Zerstörung der Mietsache .....	335	122
cc) Einbeziehung Dritter .....	336	124
G. Vermieterpfandrecht .....	337	124
I. Entstehung des Vermieterpfandrechts .....	338	124
1. Wirksamer Mietvertrag über Räume oder Grundstücke .....	339	124
2. Forderung des Vermieters .....	340	124
3. Pfändbare, bewegliche Sache des Mieters .....	341	124
4. „Einbringen“ durch den Mieter .....	343	125
II. Erlöschen des Vermieterpfandrechts .....	344	125
1. Entfernung der Sache, § 562a .....	344	125
2. Sonstige Erlöschungsgründe .....	347	126
III. Schutz und Geltendmachung .....	348	126
H. Beendigung des Mietvertrages durch Kündigung .....	352	127
I. Kündigungserklärung .....	355	127
II. Allgemeine Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	357	128
1. Allgemeine Regeln .....	357	128
2. Insbesondere: Formnichtigkeit .....	358	128
a) Gesetzliche Schriftform (§§ 125 S. 1, 568) .....	358	128
b) Vertragliche Formgebote (§ 125 S. 2) .....	359	128
III. Kündigungsbefugnis .....	360	129
1. Allgemeines .....	360	129
2. Ordentliche Kündigung .....	362	130
a) Keine wirksame Befristung .....	362	130
b) Wohnraummietverträge .....	363	130
c) Sonstige Mietverträge .....	366	131
d) Vertragliche Einschränkungen .....	367	131
aa) Grundregel bei Wohnraummietverträgen .....	367	131
bb) Grundsätze bei sonstigen Mietverträgen .....	369	131
cc) Formularklauseln .....	370	132
3. Außerordentliche Kündigung .....	376	133
a) Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund .....	376	133
b) Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	378	134
IV Keine Verlängerung .....	379	134

	Rn.	Seite
<b>2. Teil</b>		
<b>Pachtvertrag</b> .....	381	136
A. Abgrenzung vom Mietvertrag .....	382	136
B. Regelung mit Ausnahme der Landpacht .....	385	137
I. Verweis auf Mietrecht .....	385	137
II. Besonderheiten .....	387	137
C. Landpacht (§ 585) .....	391	137
<b>3. Teil</b>		
<b>Leihe</b> .....	392	138
A. Wirksamer Leihvertrag .....	393	138
I. Vertragsschluss mit Inhalt gem. § 598 .....	393	138
1. Allgemeine Regeln und notwendiger Inhalt .....	393	138
2. Abgrenzung zu anderen Verträgen .....	395	139
3. Abgrenzung zum Gefälligkeitsverhältnis .....	396	139
II. Wirksamkeit des Vertrages .....	398	140
B. Ansprüche des Verleiher		
I. Rückgabeanspruch des Verleiher aus § 604 .....	399	140
1. Anspruchsentstehung .....	400	140
a) Wirksamer Leihvertrag .....	400	140
b) Beendigung der Leihe .....	401	140
aa) Kündigung, § 605 .....	401	140
bb) Fristablauf, § 604 Abs. 1 .....	403	141
cc) Zweckerreichung, § 604 Abs. 2 .....	404	141
dd) Zurückforderung, § 604 Abs. 3 .....	405	141
c) Umfang .....	406	141
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	409	142
3. Durchsetzbarkeit .....	411	142
II. Unterlassungsanspruch analog § 541 .....	412	143
III. Anspruch auf Erhaltung aus § 601 Abs. 1 .....	414	143
IV. Ansprüche wegen Pflichtverletzung .....	416	143
1. Anspruchsgrundlagen .....	416	143
2. Pflichtverletzung .....	417	143
3. Besonderheiten .....	418	144
a) Vertretenmüessen .....	418	144
b) Verjährung .....	421	144
C. Ansprüche des Entleiher		
I. Anspruch auf Erstattung von Verwendungen, § 601 Abs. 2 .....	422	145
1. Anspruchsentstehung .....	423	145
a) Wirksamer Leihvertrag .....	423	145
b) Ersatzfähige Aufwendungen .....	424	145
c) Ersatz nach GoA-Regeln .....	426	146
d) (Kein) Wirksamer Ausschluss .....	428	146
2. Rechtsvernichtende Einwendungen .....	429	147
3. Durchsetzbarkeit .....	430	147

	Rn.	Seite
II. Anspruch auf Duldung der Wegnahme, § 606 Abs. 2 S. 2 .....	432	147
III. Schadensersatzanspruch aus § 600 .....	434	147
1. Anspruchsentstehung .....	435	148
a) Wirksamer Leihvertrag .....	435	148
b) Arglistiges Verschweigen eines Mangels .....	436	148
aa) Mangel .....	436	148
bb) Arglist .....	437	148
c) Ersatzfähiger Schaden .....	439	149
d) Art und Umfang des Schadensatzes .....	440	149
2. Weitere Prüfung .....	441	149
IV. Schadensersatzansprüche wegen sonstiger Pflichtverletzungen .....	443	149
1. Anspruchsgrundlagen .....	443	149
2. Haftungsprivileg .....	445	150
V. Übungsfall Nr. 4 .....	448	152
<b>4. Teil</b>		
<b>Darlehen</b> .....	450	157
<b>A. Systematik</b> .....	450	157
I. Darlehensarten .....	450	157
II. Verbraucherdarlehen .....	453	158
1. Entgeltliches Darlehen (§ 491 Abs. 1) .....	453	158
2. Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 491 ff .....	454	159
a) Grundfall, § 491 Abs. 1 .....	454	159
aa) Verbraucher als Darlehensnehmer .....	455	159
bb) Unternehmer als Darlehensgeber .....	456	160
b) Existenzgründer, § 512 .....	458	162
c) Besondere Fälle .....	460	163
aa) „Dual Use“ .....	460	163
bb) Mehrere Darlehensnehmer .....	461	164
cc) BGB-Außengesellschaft .....	464	165
3. Ausnahmen, § 491 Abs. 2, Abs. 3 .....	465	166
4. Analoge Anwendung der §§ 491a ff .....	467	166
a) Schuldbeitritt .....	467	166
b) Schuldübernahme .....	468	167
<b>B. Wirksamer Darlehensvertrag</b> .....	469	167
I. Einigung mit Inhalt nach § 488 .....	470	167
II. Wirksamkeit des Vertrages .....	473	168
1. Wucher und wucherähnlicher Darlehensvertrag (§ 138) .....	474	169
a) Voraussetzungen .....	474	169
b) Besonderheiten bei der Rückabwicklung .....	477	170
2. Form .....	480	170
<b>C. Primäranspruch des Darlehensgebers (§ 488 Abs. 1 S. 2)</b> .....	485	172
I. Anspruchsentstehung .....	486	172
1. Wirksamer Darlehensvertrag .....	486	172
2. Inanspruchnahme des Darlehens .....	487	173

	Rn.	Seite
<b>II. Rechtsvernichtende Einwendungen .....</b>	489	173
1. Erfüllung und Erfüllungssurrogate .....	489	173
2. Widerruf bei Verbraucherdarlehensvertrag (§ 495) .....	493	174
a) Grundregel .....	493	174
b) Besonderheiten bei verbundenen Verträgen (§ 358) .....	494	175
aa) Begriff der „verbundenen Verträge“ .....	494	175
bb) Wirkung des Widerrufs eines verbundenen Vertrages .....	495	175
3. Sonstige .....	501	177
a) Rücktritt .....	501	177
b) Zeitablauf und Kündigung in Bezug auf Zinsen .....	502	177
<b>III. Durchsetzbarkeit .....</b>	503	178
1. Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches .....	503	178
a) Ablauf vereinbarter Fristen .....	503	178
b) Kündigung .....	504	178
aa) Ordentliche Kündigung .....	505	178
bb) Sonderregel des § 489 .....	506	178
cc) Außerordentliche Kündigung .....	508	179
2. Fälligkeit des Zinsanspruches .....	514	182
3. Einreden .....	515	182
a) Allgemeine Einredetabestände .....	515	182
b) Einwendungsdurchgriff bei verbundenen Verträgen (§ 359) .....	516	182
<b>D. Sekundäransprüche des Darlehensgebers .....</b>	517	183
I. Anspruchsgrundlagen .....	517	183
II. Besonderheiten beim Verbraucherdarlehensvertrag .....	518	183
1. Ausgangspunkt .....	518	183
2. Zinsregelung in § 497 .....	519	183
a) Ausnahme vom Zinseszinsverbot (§ 497 Abs. 1 S. 1, 2) .....	520	183
b) Zinssatz für § 288 .....	521	184
c) Begrenzung des Schadensersatzes .....	522	184
<b>E. Ansprüche des Darlehensnehmers .....</b>	523	184
I. Primäranspruch gem. § 488 Abs. 1 S. 1 .....	523	184
II. Sekundäransprüche .....	524	184
<b>F. Besondere Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge .....</b>	526	184
I. Grundvoraussetzung der §§ 506 ff .....	526	184
II. Entgeltliche Finanzierungshilfen i.S.d. § 506 .....	531	187
1. Teilzahlungsgeschäft i.S.d. §§ 506 Abs. 3, 507 f. .....	532	187
2. Entgeltliche Nutzungsverträge mit Abnahme- oder Ausgleichspflicht, § 506 Abs. 2 .....	538	189
3. Verträge mit sonstigem Zahlungsaufschub (§ 506 Abs. 1, Var. 1) .....	544	192
III. Ratenlieferungsvertrag i.S.d. § 510 .....	546	192
<b>G. Übungsfall Nr. 5 .....</b>	552	196
<i>Sachverzeichnis .....</i>		201