

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort		V
Literaturverzeichnis		XVIII
1. Teil		
Miete	1	1
A. Wirksamer Mietvertrag	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) Leihe	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. Primäranspruch des Mieters gem. § 535 Abs. 1	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
C. Primäranspruch des Vermieters gem. § 535 Abs. 2	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
D. Rechte des Mieters bei Mängeln	147	68
I. Anspruch auf Mängelbeseitigung, § 535 Abs. 1 S. 2	148	68
1. Anspruchsgrundlage	148	68
2. Prüfung	150	68
II. Aufwendungsersatz 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 Entrichtung 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
IV. Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 1	192	82
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
V. Kündigungsrecht, § 543 Abs. 2 Nr. 1	224	92
1. Gewährleistungspflichtiger Mangel	225	92
2. Erfolgreicher Fristablauf	227	93
3. (Kein) Ausschluss nach § 543 Abs. 4 S. 1	229	94
4. (Keine) Verwirkung (§ 242)	232	94
VI. Übungsfall Nr. 3	233	95
E. Sonstige Ansprüche des Mieters	235	99
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
F. Sonstige Ansprüche des Vermieters	274	107
I. Unterlassungsanspruch aus § 541 Abs. 1	274	107
1. Anspruchsentstehung	275	107
a) Wirksamer Mietvertrag	276	108
b) Vertragswidriger Gebrauch	277	108
c) Erfolgreiche 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) Vertretenmüssen	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 Erlöschensgründe	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) Formulklauseln	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
2. Teil		
Pachtvertrag	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
3. Teil		
Leihe	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 Verleihers	399	140
I. Rückgabeanspruch des Verleihers 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) Vertretenmüssen	418	144
b) Verjährung	421	144
C. Ansprüche des Entleihers	422	145
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 Schadensersatzes	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
 4. Teil		
Darlehen	450	157
A. Systematik	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. Wirksamer Darlehensvertrag	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
C. Primäranspruch des Darlehensgebers (§ 488 Abs. 1 S. 2)	485	172
I. Anspruchsentstehung	486	172
1. Wirksamer Darlehensvertrag	486	172
2. Inanspruchnahme des Darlehens	487	173

	Rn.	Seite
II. Rechtsvernichtende Einwendungen	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
III. Durchsetzbarkeit	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 Einredetatbestände	515	182
b) Einwendungsdurchgriff bei verbundenen Verträgen (§ 359)	516	182
D. Sekundäransprüche des Darlehensgebers	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
E. Ansprüche des Darlehensnehmers	523	184
I. Primäranspruch gem. § 488 Abs. 1 S. 1	523	184
II. Sekundäransprüche	524	184
F. Besondere Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge	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
G. Übungsfall Nr. 5	552	196
<i>Sachverzeichnis</i>		201