



Vertragliche Schuldverhältnisse

Ref. jur. Tobias Rapp, B.Sc.

Institut für ausländisches und internationales Privat- und Wirtschaftsrecht
Lehrstuhl Prof. Dr. Dr. h.c. Thomas Pfeiffer

„Neujahrsgeschenk“



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

- Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz, ab 1. Januar)



Lenkung durch Recht: Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 3

Steuerfrei sind

1.
 - a) Leistungen aus einer Krankenversicherung, aus einer Pflegeversicherung und aus der gesetzlichen Unfallversicherung,
 - b) Sachleistungen und Kinderzuschüsse aus den gesetzlichen Rentenversicherungen einschließlich der Sachleistungen nach dem Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte,
 - c) Übergangsgeld nach dem Sechsten Buch Sozialgesetzbuch und Geldleistungen nach den §§ 10, 36 bis 39 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte,
 - d) das Mutterschaftsgeld nach dem Mutterschutzgesetz, der Reichsversicherungsordnung und dem Gesetz über die Krankenversicherung der Landwirte, die Sonderunterstützung für im Familienhaushalt beschäftigte Frauen, der Zuschuss zum Mutterschaftsgeld nach dem Mutterschutzgesetz sowie der Zuschuss bei Beschäftigungsverboten für die Zeit vor oder nach einer Entbindung sowie für den Entbindungstag während einer Elternzeit nach beamtenrechtlichen Vorschriften;

71. der aus einer öffentlichen Kasse gezahlte Zuschuss
 - a) für den Erwerb eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft in Höhe von 20 Prozent der Anschaffungskosten, höchstens jedoch 100 000 Euro. Voraussetzung ist, dass
 - aa) der Anteil an der Kapitalgesellschaft länger als drei Jahre gehalten wird,
 - bb) die Kapitalgesellschaft, deren Anteil erworben wird,
 - aaa) nicht älter ist als sieben Jahre, wobei das Datum der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister maßgeblich ist,
 - bbb) weniger als 50 Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente) hat,
 - ccc) einen Jahresumsatz oder eine Jahresbilanzsumme von höchstens 10 Millionen Euro hat und
 - ddd) nicht an einem regulierten Markt notiert ist und keine solche Notierung vorbereitet,

Programm



UNIVERSITÄT
HEIDELBERG
ZUKUNFT
SEIT 1386

- Mietvertrag
 - Wiederholung
 - Beendigung des Mietverhältnisses
 - Befristung
 - Kündigung
- Leasingvertrag



- Struktur des Mietrechts
 - Untertitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 535 ff. BGB)
 - Pflichten, Gewährleistung, Untermiete, Verjährung, **Beendigung**
 - Untertitel 2: Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 ff. BGB)
 - Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 549 ff. BGB)
 - Kapitel 1a: Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555a ff.)
 - Kapitel 2: Die Miete (§§ 556 ff. BGB)
 - Kapitel 3: Pfandrecht des Vermieters (§§ 562 ff. BGB)
 - Kapitel 4: Wechsel der Vertragsparteien (§§ 563 ff. BGB)
 - Kapitel 5: **Beendigung** des Mietverhältnisses (§§ 568 ff. BGB)
 - Kapitel 6: Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (§§ 577 f.)
 - Untertitel 3: Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ 578 ff. BGB)
 - **Beendigung**

Beendigung des Mietverhältnisses



- Dauerschuldverhältnis
 - Kein Rücktrittsrecht nach Überlassung der Mietsache (beachte § 572 BGB)
 - Aufhebungsvertrag, § 311 Abs. 1 BGB
 - Anfechtung, § 142 Abs. 1 BGB
 - Vor Überlassung uneingeschränkt möglich
 - Nach Überlassung jedenfalls nach § 123 Abs. 1 BGB
 - Grundnorm: § 542 BGB

- Befristung (sog. Zeitmietvertrag): § 542 Abs. 2 BGB
 - Fristberechnung nach §§ 186 ff. BGB
 - Bei Wohnraummiete eingeschränkt, § 575 BGB
 - Praktisch durchaus bedeutsam

- Kündigung
 - Ordentlich
 - Außerordentlich

Kündigung



- Gestaltungsrecht

- Einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung
 - Allgemeine Lehren, insb. Auslegung, Vertretung und Umdeutung
 - Rechts- und Potestativbedingungen

- Formfrei, bei Wohnraum schriftlich, § 568 Abs. 1 BGB
 - Mit Angabe von Gründen, §§ 573 Abs. 3, 569 Abs. 4 BGB

Ordentliche Kündigung



- Nach § 542 Abs. 1 BGB ohne Frist und Grund möglich, wenn vertraglich oder gesetzlich nichts Abweichendes geregelt ist
 - Frist des § 580a Abs. 3 BGB
 - Grundstücke, Räume und Geschäftsräume, § 580a Abs. 1, 2 BGB

- Wohnraummiete, §§ 573 ff. BGB
 - Frist des § 573c BGB
 - Berechtigtes Interesse des Vermieters, keine Änderungskündigung zur Mieterhöhung, § 573 Abs. 1 BGB
 - Schuldhafte Pflichtverletzung, Abs. 2 Nr. 1
 - Eigenbedarf, Abs. 2 Nr. 2
 - Verwertung, Abs. 2 Nr. 3
 - Sog. materiell-rechtliche Präklusion des Abs. 3 S. 2; erneute Kündigung aber möglich
 - Bereichsausnahmen in §§ 573a, 549 Abs. 2 BGB

Außerordentliche Kündigung



- Befristete außerordentliche Kündigung
 - Untermiete, § 540 Abs. 1 S. 2 BGB
 - 30-jährige Verträge, § 544 S. 1 BGB
 - Fristen nach §§ 573d, 575a, 580a Abs. 4 BGB

- Wohnraummiete
 - Tod des Mieters, §§ 563 ff. BGB
 - Modernisierung, § 555e BGB
 - Mieterhöhung, § 561 BGB

Widerspruch des Mieters



- Schutz des Mieters bei wirksamer Kündigung, § 574 ff. BGB
 - Sog. Sozialklausel, umfassende Interessenabwägung
 - Sozialbindung des Eigentums, Art. 14 Abs. 2 GG
 - Nachbarschaftliche Verwurzelung
 - Widerspruch, Form und Frist nach § 574b BGB
 - Fortsetzung nach § 574a BGB, beachte § 308a ZPO
 - Weitere Fortsetzung nach § 574c BGB

- Zwangsvollstreckungsrechtlicher Anschlusschutz
 - Räumungsfrist der §§ 721, 794a ZPO
 - Vollstreckungsschutz, § 765a ZPO



- Keine Änderungskündigungen, § 573 Abs. 1 S. 2 BGB
 - Vereinbarung, Staffelmiete, Indexmiete, §§ 557 ff. BGB
 - Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB
 - Form und Begründung, § 558a BGB
 - Modernisierungsmaßnahmen, § 559 ff. BGB
 - Einschränkungen durch Mietrechtsanpassungsgesetz (8 % und Kappungsgrenze)
 - Sonderkündigungsrecht des Mieters, § 561 BGB

- Deckelung der Anfangsmiete (sog. Mietpreisbremse)
 - Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, §§ 556d ff. BGB
 - MietpreisbegrenzungsVO BW, auch Heidelberg
 - Ausnahmen nur bei vorvertraglicher Aufklärung durch Mieter (1.1.2019)
 - Rückzahlungspflicht des Vermieters

Noch ein „Neujahrsgeschenk“



- Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (ab 1.1.2019)

2. Steuerfreie Einnahmen

§ 3

Steuerfrei sind

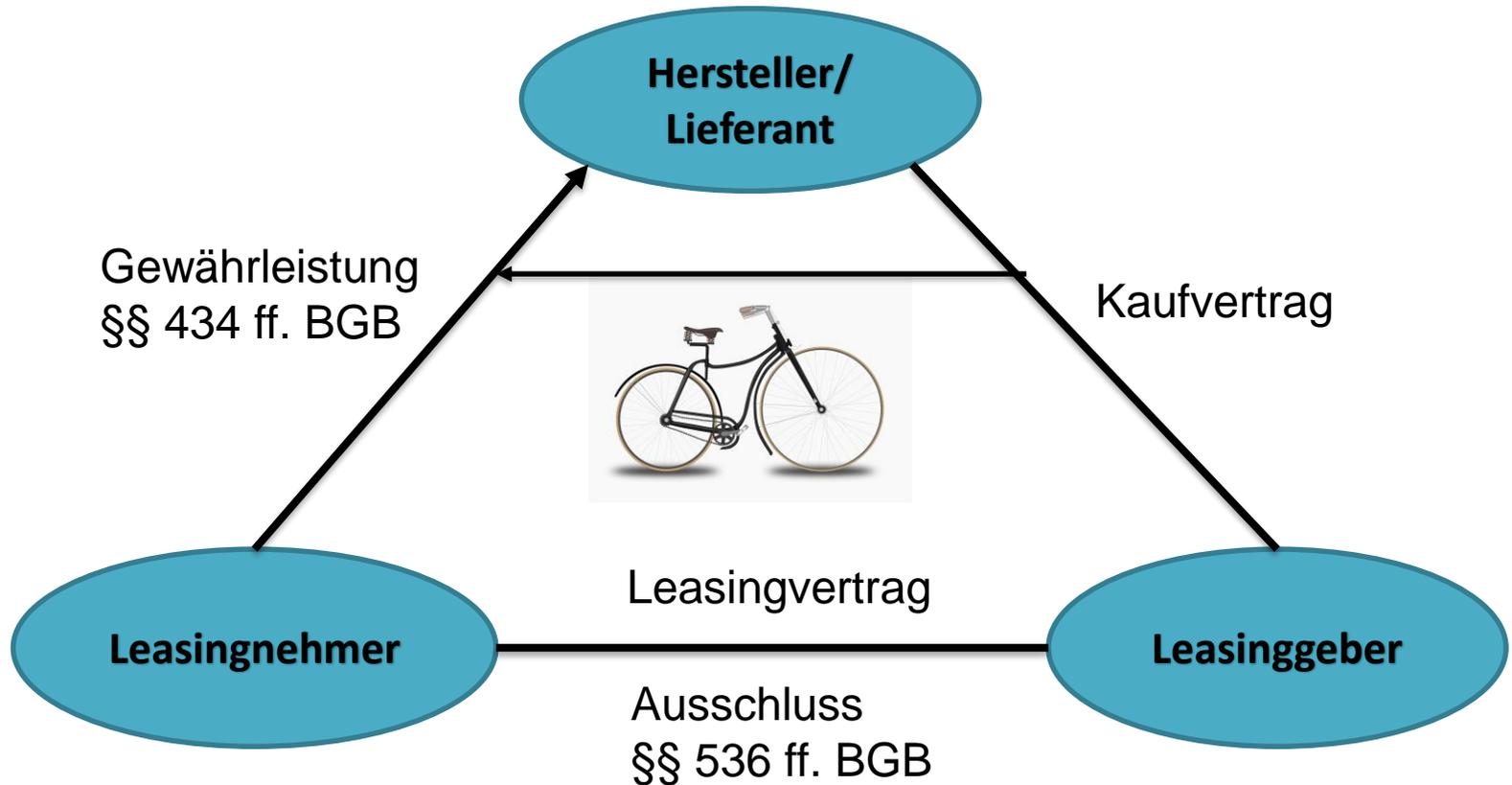
37. zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für die Überlassung eines betrieblichen Fahrrads, das kein Kraftfahrzeug im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 4 Satz 2 ist;

Leasingvertrag



- Atypischer Mietvertrag, je nach Ausgestaltung (str.)
- Finanzierungsleasing
 - Amortisation durch **einmalige** Überlassung, Risiko beim Leasingnehmer
- Operatingleasing
 - Amortisation durch **mehrmalige** Überlassung, Risiko beim Leasinggeber

Leasingvertrag



Abtretungskonstruktion

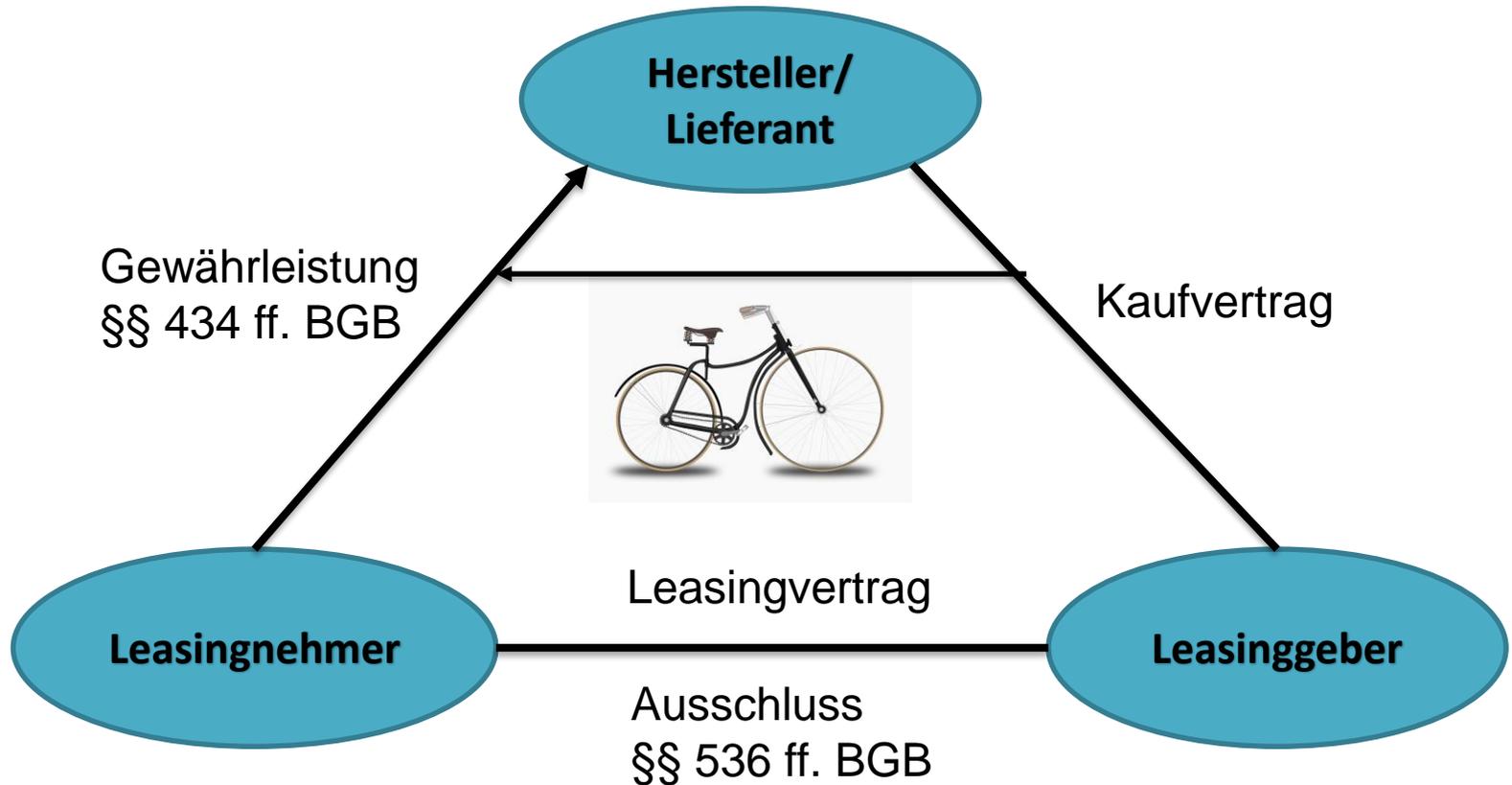


- Mietrechtlicher Gewährleistungsausschluss gegen kaufrechtliche Gewährleistungsrechte
- Drittverweisungsklausel und §§ 307, 309 Nr. 8 lit. b BGB?
 - Klausel unwirksam, wenn zwischen Hersteller und Leasinggeber Gewährleistungsrechte ausgeschlossen sind
- Verbraucher als Leasingnehmer
 - Kein Umgehungsgeschäft nach § 476 Abs. 1 S. 2 BGB
 - Vergleich mit Mieter
 - Finanzierungshilfe nach § 506 Abs. 2 BGB
 - Widerrufsrecht, §§ 506 Abs. 1, 495 Abs. 1, 355 BGB



- Ansprüche gegen Hersteller aus § 437 BGB
- Zahlung der Leasingraten
 - Leistungsverweigerungsrecht, § 320 BGB, wenn Leasingnehmer klageweise gegen Hersteller vorgeht
 - **Rücktritt**, § 313 Abs. 3 S. 1 BGB, wenn Hersteller Rücktritt akzeptiert bzw. Klage des Leasingnehmers erfolgreich ist
 - Kündigung widerspricht leasingtypischer Risikoverteilung
 - Rückwirkende Rückabwicklung nach §§ 346 ff. BGB (Leasingraten gegen Wert der Nutzungen)
- Verbraucher als Leasingnehmer
 - Keine Anwendung der §§ 506 Abs. 1, 358 bis 360 BGB
 - Keine Mehrheit von Vertragsverhältnissen mit verschiedenen Personen

Leasingvertrag





**UNIVERSITÄT
HEIDELBERG**
ZUKUNFT
SEIT 1386

Vielen Dank!

Feedback: rapp@ipr.uni-heidelberg.de