

# Dienstverträge

Der Dienstvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, in dem sich der eine Teil (Dienstverpflichteter) zur Leistung versprochener Dienste und der andere (Dienstberechtigter) zur Gewährung der vereinbarten Vergütung verpflichtet (§ 611 Abs. 1 BGB).

Beim Dienstvertrag wird die *Dienstleistung* als *solche*, beim *Werkvertrag* hingegen ein bestimmter *Arbeitserfolg*, ein Arbeitsergebnis, versprochen.

# Miete, Pacht, Leihe und Darlehen

Gebrauchsüberlassungsverträge =	zeitweise Überlassung des Gebrauchs eines Gegenstandes
Miete (§§ 535 ff. BGB) und Pacht (§§ 581 ff. BGB) =	entgeltlich
Leihe (§§ 598 ff. BGB) =	unentgeltlich

Miete und Leihe berechtigen nur zum Gebrauch von Sachen, die Pacht dagegen berechtigt zum *Gebrauch und zur Fruchtziehung*.

Besonderheiten beim Sachdarlehen (§§ 607 ff. BGB): Die überlassenen Gegenstände werden dem Vertragspartner übereignet. Es sind Sachen gleicher Art, Güte und Menge zurückzugeben.

	Entgelt	Gegenstand	Rückgabe
§ 535 BGB Miete	+	Sache	gleiche Sache
§ 581 BGB Pacht	+	Gegenstand= Sachen und Rechte	Gleicher Gegenstand
§ 598 BGB Leihe	-	Sache	gleiche Sache
§ 607 BGB Sachdarlehen	+ / -	Vertretbare Sache	gleiche Art und Güte
§ 488 BGB Darlehen	+ / -	Geldbetrag	Geldbetrag

# Mietverträge

Der Mietvertrag (= gegenseitiger Vertrag): eine Partei (Vermieter) verpflichtet sich, der anderen Partei (Mieter) den Gebrauch einer Sache auf Zeit zu gewähren, die andere Partei verpflichtet sich, die vereinbarte Miete zu zahlen (§ 535 BGB).

Vermieter muss nicht Eigentümer des Mietgegenstandes sein (Beispiel: Untermiete).

**Miete =** regelmäßig eine Geldleistung; ausnahmsweise auch Sach- oder Dienstleistungen (z.B. Naturalien, Hausmeisterdienste)

Der Mietvertrag ist grundsätzlich *formfrei*.

## Hauptpflichten

*Hauptpflicht des Vermieters* ist es, dem Mieter den Gebrauch der Sache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 Abs.1 BGB).

*Hauptpflicht des Mieters* ist die Verpflichtung zur Leistung der vereinbarten Miete (§ 535 Abs. 2 BGB).

Der Vermieter hat dem Mieter die Mietsache in einem gebrauchsfähigen Zustand zu überlassen (*Gebrauchsüberlassungspflicht*).

Die einmal eingeräumte Gebrauchsmöglichkeit ist während der Mietzeit zu erhalten (*Gebrauchserhaltungspflicht*).

1. Der Vermieter hat dem Mieter die Sache auf die Dauer der Mietzeit zu belassen.
2. Der Vermieter muss die Mietsache in dem vertragsgemäßen Zustand erhalten (Instandhaltungspflicht). Erhaltungs- und Reparaturarbeiten treffen den Vermieter.

## Nebenschichten

Der Vermieter muss dem Mieter grundsätzlich die auf die Mietsache gemachten *erforderlichen Aufwendungen* ersetzen.

*Aufwendungen* sind Leistungen des Mieters, die dieser, ohne dazu verpflichtet zu sein, macht, um den Bestand der Sache zu erhalten oder wiederherzustellen.

## Mängelhaftungsansprüche

Ist die Sache bei der Übergabe mit einem Mangel behaftet oder entsteht später ein solcher Mangel, so wird der Mieter automatisch *von der Entrichtung der Miete* ganz oder zum Teil befreit (§ 536 Abs. 1 BGB).

Der Mieter kann *Schadensersatz* verlangen, wenn der Sach- oder Rechtsmangel schon bei Vertragsschluss bestand (§ 536a Abs. 1 BGB; Garantiefhaftung).

Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Sachmangels im Verzug (§§ 286 f. BGB), so kann der Mieter den Mangel *selbst beseitigen* und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Der Mieter, dem der Besitz an der Mietsache eingeräumt ist, hat nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter die Mietsache zurückzugeben (*Rückgabepflicht*, § 546 Abs. 1 BGB).

## Beendigung der Miete

Mietverhältnisse, die für eine bestimmte Zeit eingegangen sind, enden mit Ablauf dieser Zeit (§ 542 Abs. 2 BGB), ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Beendigung durch Kündigung:

**Kündigung** = einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die darauf gerichtet ist, das Mietverhältnis zu beenden.

### Arten der Kündigung

Die *ordentliche Kündigung* kommt nur bei Mietverhältnissen über eine unbestimmte Zeit in Betracht (§ 542 Abs. 1 BGB). Ein besonderer Kündigungsgrund ist hier grundsätzlich nicht erforderlich.

Bei der ordentlichen Kündigung sind stets bestimmte *Kündigungsfristen* einzuhalten.

Für die *Wohnraummiete* ist das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung weitgehend eingeschränkt.

*Außerordentliche fristlose Kündigung*: sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund, § 543 BGB.

## Pachtverträge

Die Pacht ist ein gegenseitiger Vertrag, in dem sich der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den *Genuss der Früchte* für die Dauer der Pachtzeit zu gewähren, während der Pächter sich verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu leisten (§ 581 Abs. 1 BGB).

Auf die Pacht sind grundsätzlich die Vorschriften des Mietrechts entsprechend anzuwenden (§ 581 Abs. 2 BGB).

## Die Leihe

Die Leihe ist ein Vertrag, bei dem sich der Verleiher verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten (§ 598 BGB).

Der Leistung des Verleihers steht keine Leistung des Entleihers gegenüber. Die Leihe ist damit *kein gegenseitiger Vertrag*, so dass die §§ 320 ff. BGB nicht anwendbar sind.

## Das Sachdarlehen

Das Sachdarlehen ist ein Vertrag, bei dem der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer vertretbare Sachen mit der Verpflichtung zur Rückerstattung überlässt (vgl. § 607 Abs. 1 BGB).

Gegenstand des Sachdarlehens können nur *vertretbare Sachen* sein (§ 607 Abs. 1 BGB).

Bei anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen ist die überlassene Sache selbst, beim *Sachdarlehen* dagegen sind *Sachen gleicher Art, Güte und Menge* am Ende der Vertragszeit zurückzugeben.

Im Unterschied zum Mieter und Entleiher ist der Empfänger eines Darlehens nicht nur zum Gebrauch, sondern *auch zum Verbrauch der Sache berechtigt*.

Dem Sachdarlehensnehmer muss das Sacheigentum verschafft werden.

## Das Darlehen

Der Darlehensvertrag ist ein (gegenseitiger) Vertrag über die Zurverfügungstellung eines Geldbetrags, § 488 Abs. 1 BGB.

Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung des geschuldeten Zinses sowie zur Rückerstattung bei Fälligkeit verpflichtet.

Für Verbraucherdarlehensverträge sind die §§ 491 ff. BGB zu berücksichtigen.