

Test

Miete – Pacht - Leihe



Rechtsnatur des Mietvertrags?

Mietrecht

I. Einführung

1. Rechtsnatur des Mietvertrags

Gebrauchsüberlassungsvertrag

Def: Die eine Vertragspartei ist verpflichtet,
der anderen Vertragspartei
zeitweise den Gebrauch einer Sache
oder eines sonstigen Gegenstandes zu überlassen.

Def. Mietvertrag?

2. Def. Mietvertrag

Zeitweilige Überlassung einer Sache gegen Entrichtung des vereinbarten ***Entgelts*** (der „Miete“), § 535.

- ***Gegenseitiger*** Vertrag i.S.d. §§ 320 – 326.
- Begründet ein ***Dauerschuld***verhältnis.

Hingegen erfolgt beim ***Leihvertrag*** die Gebrauchsüberlassung ***unentgeltlich***.

Abgrenzung zum Pachtvertrag?

3. Abgrenzung zum Pachtvertrag

Der Verpächter muss auch den Genuss der *Früchte* (§ 99) gewähren.

Pachtgegenstand können auch *Rechte* sein und andere *Gegenstände* (etwa Unternehmen).

Neuere Entwicklungen?

4. Neuere Entwicklungen

a) Neues Kapitel 1a (§§ 555a – 555f):

Grds. muss ein Mieter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dulden.

- „*energetische Modernisierung*“ -

b) Neues Unterkapitel 1a (§§ 556d – 556g):

Zweck: Dämpfung des Mietanstiegs.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. ist eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung unwirksam, § 556g I 1.

Was bedeutet „Bestellerprinzip“?

**c) *Stärkung des Bestellerprinzips,*
§ 2 Ia Wohnungsvermittlungsgesetz**

Ein Wohnungsvermittler
darf vom ***Wohnungssuchenden***
für die Vermittlung oder den Nachweis
der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen
über Wohnräume ***kein Entgelt*** fordern,
sich versprechen lassen oder annehmen,
wenn er vom ***Wohnungsanbieter beauftragt*** ist.

Systematik des Mietrechts?

5. Systematik des Mietrechts

Wie im BGB allgemein üblich,
gibt es einen „*AT*“ des Mietrechts (§§ 535 – 548).
Sodann folgen die praxisrelevanten Vorschriften
über die Wohnraummiete.

Auch zur Wohnraummiete gibt es „*Allgemeine Vorschriften*“ (§§ 549 – 555), die die allgemeinen Fragen regeln.

Entsprechend dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses folgen:

- Kapitel 2 Die Miete.**
- Kapitel 3 Pfandrecht des Vermieters.**
- Kapitel 4 Wechsel der Vertragsparteien.**
- Kapitel 5 Beendigung des Mietverhältnisses.**

**Lassen Sie sich nicht dadurch entmutigen,
dass Ihr Test vielleicht beim ersten Mal
nicht ganz wunschgemäß geklappt hat!**

**Bei der Wiederholung werden Sie rasch
Fortschritte feststellen!**

**Je öfter Sie die Fragen wiederholen
und mit den Antworten abgleichen,
desto sicherer werden Sie!**

Die weiteren Testfragen finden Sie
auf unseren Karteikarten beantwortet.

Viel Erfolg!



Worüber muss der Vermieter aufklären?

Wirksamkeit des Mietvertrags?

Mietrecht und AGG?

**Ist eine Benachteiligung wegen der Rasse
oder ethnischen Herkunft zulässig?**

Pflichten des Vermieters?

**Wie erfüllt der Vermieter
die Verpflichtung zur Gebrauchsüberlassung?**

Was bedeutet „Gebrauchserhaltungspflicht“?

Was hat der Vermieter zu dulden?

**Inwiefern kann die Gebrauchsüberlassung
kann im Einzelfall auch ein positives Tun erfordern?**

Wessen Aufgabe sind nach der gesetzlichen Regelung die Instandhaltung der Mietsache und Schönheitsreparaturen?

Ist die Instandhaltungspflicht abdingbar?

**Verstößt die Abwälzung der Instandhaltungspflicht
gegen § 307?**

Welche Renovierungsklauseln verstoßen gegen § 307?

Folge eines Verstoßes gegen § 307?

**Welche Ansprüche hat der Mieter,
wenn er aufgrund einer unwirksamen Klausel
Schönheitsreparaturen ausgeführt hat?**

Was bedeutet „Konkurrenzschutz“?

Wer hat die Lasten zu tragen?

Pflichten des Mieters?

Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs des Mieters?

Darf der Mieter untervermieten?

Rechtsfolgen der Verletzung von Mieterpflichten?

**Haftet ein Mieter, wenn er
ohne geschuldete Schönheitsreparaturen auszieht?**

Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters?

Was bedeutet „Rückgabe der Mietsache“?

Rechtsfolgen verspäteter Rückgabe?

Voraussetzungen der Mängelhaftung?

Def. Sachmangel?

Kann der Mangel aus einer Umweltbeziehung folgen?

**Hat der Mieter hat auch dann Mängelrechte,
wenn die Tauglichkeit der Mietsache
unerheblich gemindert wird?**

Abgrenzung der Eigenschaftszusicherung von einer Beschaffenheitsangabe?

Def. Rechtsmangel?

Mängelrechte des Mieters?

**Höhe der Mietminderung,
wenn die Tauglichkeit der Mietsache
vollständig aufgehoben ist?**

AGL für die Rückzahlung überzahlter Miete?

Voraussetzungen des Schadensersatzes?

**Was ist zu prüfen, wenn Dritte
mit der Mietsache in Berührung kommen?**

Voraussetzungen des Aufwendungsersatzes?

**Kann der Mieter Aufwandungsersatz verlangen,
wenn er ohne Verzug des Vermieters
eigenmächtig die Mängel beseitigt?**

Fristlose Kündigung des Mietvertrags möglich?

Verhältnis der Mängelrechte untereinander?

Haftungsausschluss?

Konkurrenzen der Mängelrechte zur Anfechtung?

Konkurrenzen der Mängelrechte zur c.i.c.?

**Was kann der Mieter tun,
bis der Vermieter den Mangel behoben hat?**

Beendigung des Mietverhältnisses?

Zweck der §§ 549 – 577a?

Anwendbare Normen?

Zweck des § 550?

Maximale Höhe einer „Kaution“?

Sind §§ 562 – 562d auf die Miete von Grundstücken und Nichtwohnräumen anwendbar?

Wann ist eine Sache „eingebracht“?

**Gutgläubiger Erwerb
eines Vermieterpfandrechts möglich?**

Welche Sachen sind unpfändbar?

Erlöschen des Vermieterpfandrechts?

Hintergrund des § 566?

Rechtsfolge des § 566?

**Warum gilt § 566 nur für
den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb?**

Mithaftung des bisherigen Vermieters?

Wohnraummieter M hat zum Jahresanfang die Miete für das ganze Jahr im Voraus an den Vermieter V bezahlt, obwohl monatliche Zahlung vereinbart war. Im März veräußert V die Wohnung an I, wovon M am 18. April Kenntnis erlangt. Ab wann kann I Mietzahlung verlangen?

**Unter welchen Voraussetzungen
sind befristete Mietverträge zulässig?**

Ordentliche Kündigung von Wohnraum: Zentrale Vorschrift?

**Ist eine ordentliche Kündigung möglich,
wenn der Zahlungsrückstand
eine Monatsmiete übersteigt?**

**Rechtsfolgen einer auf § 573 II Nr. 2 gestützten
Eigenbedarfskündigung,
wenn der Vermieter den Wunsch
zur eigenen Nutzung nicht ernsthaft verfolgt?**

Wann ist eine wirtschaftliche Verwertung angemessen?

Kündigungsfristen?

Funktion des § 569?

**Rechtsfolge bei der Wohnraummiete,
wenn der zur Kündigung führende wichtige Grund
im Kündigungsschreiben nicht angegeben wird?**

A.o. Kündigung mit gesetzlicher Frist?

Zentrale Vorschrift des sozialen Mietrechts?

**Was kann der Mieter verlangen,
wenn die Voraussetzungen des § 574 vorliegen?**

Hauptpflichten des Verpächters?

**Abgrenzung zwischen Miete und Pacht,
wenn Räume für eine kommerzielle Nutzung
(z.B. Arztpraxis) überlassen werden?**

Wer trägt das Risiko der Fruchtziehung?

Wann liegt eine „Landpacht“ vor?

Was ist eine „Gefälligkeitsüberlassung“?

Unterschiede Miete / Leihe?

Pflichten des Verleihers?

Pflichten des Entleihers?



Def. Sachdarlehen?

Dieser Test ist in folgendem Rhythmus zu wiederholen:

1 Tag - 2 Tage - 4 Tage - 1 Woche - 1 Monat - 4 Monate.

Sie werden schnell Fortschritte feststellen!

**Je öfter Sie die Fragen wiederholen
und mit den Antworten abgleichen,
desto sicherer werden Sie!**

**Da im Laufe der Zeit
doch wieder Einiges in Vergessenheit gerät,
sollten Sie rechtzeitig (!) vor der heißen Examensphase
sämtliche Tests wiederholen.**

Dr. Jacoby

Viel Erfolg im Examen!



www.JURISTISCHESFORUM.COM

