



Das neue BGB für alle

Der Mietvertrag

Rechtsquelle

Titel IX „Verschiedene Spezialverträge“, Cap. V „Der Mietvertrag“, Artikeln 1777 – 1823 beinhalten allgemeine Verfügungen, und die Artikeln 1824 – 1835 beinhalten die besondere Regelungen in Sachen von Wohnungsvermietungen

Begriff

Art. 1.777 definiert den Mietvertrag als der Vertrag wodurch eine Seite, genannt **Vermieter (oder Verpächter)**, sich verpflichtet der anderen Seite, genannt **Mieter (oder Pächter)**, die Benutzung eines Gutes für einen bestimmten Zeitraum zu gewährleisten, gegen einem Preis, genannt **Miete (Mietpreis)**.

Die Miete kann aus einer **Geldsumme** oder aus irgendeiner andere **Güter oder Leistungen** bestehen.

Arten der Miete - Art. 1.778

Die Vermietung stellt dar jene Art der Miete die als Gegenstand unbewegliche Güter (Immobilien) und bewegliche Güter hat, andere als die landwirtschaftliche Güter.

Die Verpachtung stellt dar jene Art der Miete die als Gegenstand landwirtschaftliche Güter hat.

Merkmale des Miet/Pachtvertrags

- ein gegenseitig verpflichtender (bilaterales) Vertrag – wird geschlossen zwischen die beide Seiten des Vertrags: der Vermieter und der Mieter.
- entgeltlicher Vertrag – jede Seite beabsichtigt einen Vorteil zu erhalten: der Vermieter will die Miete erhalten und der Mieter will den Gegenstand benutzen.
- Vertrag im gegenseitigen Einvernehmen – wird geschlossen über einem einfachen Willenserklärung beider Seiten: Art. 1.781 schreibt vor dass man einen Mietvertrag als geschlossen betrachtet sobald die Seiten das Gegenstand und den Preis vereinbart haben
- benannter Vertrag – er ist im BGB benannt
- ausgehandelter Vertrag – die Seiten können alle Klauseln aushandeln, anders als im Falle der Beitritts- oder verbindlichen Verträgen, wo eine der Seiten kann die von der anderen Seite abgefassten Klauseln nicht ändern.

Dauer der Miete

Die maximale Dauer der Miete ist 49 Jahre. Wenn die Seiten eine längere Frist stipulieren, wird diese von Rechts wegen zu 49 Jahre reduziert.

Wenn die Seiten die Dauer der Miete nicht im Vertrag feststellen, doch ohne ein Vertrag auf unbestimmter Dauer zu wünschen, in Abwesenheit de Usancen wird die Miete betrachtet als geschlossen:

- a) für einen Jahr, im Falle der nicht möblierten Wohnungen oder Räume für die Ausübung der Tätigkeiten eines Professionisten;
- b) für die Dauer entsprechend der Zeiteinheit für welche die Miete berechnet wurde, im Falle der beweglichen Güter oder der unmöblierten Zimmer oder Wohnungen;
- c) für die Dauer der Vermietung des Gebäudes, im Falle der beweglichen Güter die zur Verfügung des Mieters gestellt worden sind im Rahmen der Benutzung eines Gebäudes.

Verpflichtungen des Vermieters

- den vermieteten Gegenstand dem Mieter zu übergeben. Der Vermieter ist verpflichtet den Gegenstand zusammen mit alle in verwendbaren Zustand zu übergeben.
- den Gegenstand in verwendbaren Zustand aufrechtzuerhalten auf der ganzen Dauer der Vermietung. Der Vermieter ist verpflichtet, alle Reparaturen vorzunehmen, die notwendig sind um den Gegenstand auf der

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“

Das Inhalt dieses Materials ist keine offizielle Interpretation des neuen Bürgergesetzbuchs und deckt nicht alle Aspekte dieses Themas.

ganzen Dauer der Vermietung in verwendbaren Zustand aufrechtzuerhalten,

- dem Mieter den ungestörten und friedlichen Besitz des Gegenstands auf der ganzen Dauer der Vermietung zu gewährleisten. Der Vermieter muss sich von irgendwelcher Tat enthalten, welche ein solcher Besitz verhindern, einschränken oder stören könnte. Wenn ein Dritter irgendwelcher Recht in Anspruch nimmt über den vermieteten Gegenstand, muss der Vermieter den Mieter schützen auch in Abwesenheit einer tatsächlichen Störung
- die Garantie gegen alle Fehler des Gegenstands, die dessen Benutzung verhindern oder einschränken, selbst wenn beim schließen des Vertrags nicht bekannt und ohne Rücksicht ob diese vor der Vermietung bestanden oder danach entstanden sind.

Verpflichtungen des Mieters

- den vermieteten Gegenstand zu übernehmen;
- die Miete in der Summe und am Termin wie im Vertrag bestimmt zu zahlen. Wenn nicht anders bestimmt ist, ist der Mieter verpflichtet die Miete zu den Terminen, gemäß den Usancen zu zahlen. Wenn es keine Usancen gibt und wenn nicht anders bestimmt wurde, wird die Miete im voraus bezahlt für die ganze Dauer des Vertrags, wenn diese einen Monat nicht überschreitet; am ersten Arbeitstag von jedem Monat, wenn die Dauer der Vermietung länger als einen Monat ist, aber kürzer als ein Jahr; im ersten Arbeitstag des jeden Vierteljahres, wenn die Dauer der Vermietung mindestens ein Jahr beträgt.
- den Gegenstand mit der erforderlichen Sorgfalt zu benutzen. Wenn der Mieter den Gegenstand modifiziert oder seine Bestimmung ändert oder wenn er den Gegenstand benutzt auf einer schädlichen Art hinsichtlich des Vermieters, kann dieser letzte Schadenersatz fordern und, je nach dem Fall, die Beendigung des Vertrags.
- die Besichtigung des Gegenstands vom Vermieter zu erlauben auf angemessene Zeitintervallen in Anbetracht der Art und Bestimmung des Gegenstands, als auch von den Personen die den Gegenstand kaufen oder die, am Ende des Vertrags vermieten möchten, ohne dass damit ihm eine ungerechtfertigte Verhinderung der Benutzung des Gegenstands verursachen wird.
- den Gegenstand beim Beenden des Mietvertrags aus irgendeinem Grund zurückzugeben.

Neuheitselemente

Das BGB enthält eine Vielfalt an neue Bestimmungen auf diesem Gebiet. Einige davon übernehmen Lösungen aus dem Rechtspraxis, andere fügen Details zu den alten Texten. In Anbetracht der Auswirkungen sehr wichtig sind folgende Bestimmungen:

- **Art. 1.798** - Sowohl die Mietverträge die geschlossen werden über eine Privaturkunde eingetragen beim Finanzamt, als auch diejenige die notariell beurkundete Mietverträge sind **Vollstreckungstitel für die Zahlung der Miete** an den Terminen und unter der Bedingungen wie im Vertrag oder, in deren Abwesenheit, vom Gesetz bestimmt.
- **Art. 1.809 § (2) und (3)** - Betreffend der **Verpflichtung um den vermieteten Gegenstand zurückzugeben**, ist der Vertrag, der auf einer bestimmter Dauer, notariell beurkundet und der Vertrag auf bestimmter Dauer, über Privaturkunde geschlossen und eingetragen beim zuständigen Finanzamt, gemäß dem Gesetz, **Vollstreckungstitel beim Ablauf der Frist**.
- **Art. 1.811** - **Gegenüberstellbarkeit des Mietvertrags gegenüber dem Erwerber**. Wenn der Mietgegenstand veräußert wird, ist das Recht des Mieters dem Erwerber gegenüberstellbar, wie folgt:
 - a) im Falle der Immobilien die im Grundbuch eingetragen sind, wenn die Vermietung in das Grundbuch eingetragen wurde;
 - b) im Falle der Immobilien die nicht im Grundbuch eingetragen sind, wenn das bestätigten/beglaubigten Datum der Vermietung vordatiert ist gegenüber dem bestätigten/beglaubigten Datum der Veräußerung;
 - c) im Falle der Immobilien die zu einer Meldepflicht unterworfen sind, wenn der Mieter diese Förmlichkeiten erfüllt hat;
 - d) im Falle der anderen Immobilien, wenn am Datum der Veräußerung der Gegenstand vom Mieter benutzt wurde.

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“