FACHBUCHREIHE
für wirtschaftliche Bildung

Wirtschaft im Blick

Wirtschaftskunde für *nicht* kaufmännische Berufsschulen

7. Auflage

Wolfgang Hafer

VERLAG EUROPA-LEHRMITTEL
Nourney, Vollmer GmbH & Co. KG
Düsselberger Straße 23
42781 Haan-Gruiten

Europa-Nr: 72817

Autor:

Wolfgang Hafer, OStR. a. D. Frankfurt a.M.

Fachwissenschaftliche Beratung:

Gerhard Volk, OStR. a. D., Dipl.-Hdl. Bad Homburg

Bildbearbeitung:

Zeichenbüro des Verlags Europa-Lehrmittel GmbH & Co. KG Ostfildern

Cartoons:

Pauline Kortmann Berlin

7. Auflage 2021

Druck 5 4 3 2 1

Alle Drucke derselben Auflage sind parallel einsetzbar, da sie bis auf die Behebung von Druckfehlern identisch sind.

ISBN 978-3-8085-4661-1

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der gesetzlich geregelten Fälle muss vom Verlag schriftlich genehmigt werden.

© 2021 by Verlag Europa-Lehrmittel, Nourney, Vollmer GmbH & Co. KG, 42781 Haan-Gruiten
www.europa-lehrmittel.de

Umschlaggestaltung, Layout und Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld – www.reemers.de

Umschlagkonzept: tiff.any GmbH, 10999 Berlin

Umschlagfoto: © peshkova – Fotolia.com

Druck: Plump Druck & Medien GmbH, 53619 Rheinbreitbach

Vorwort

„Wirtschaft im Blick“ vermittelt umfassendes Grundlagenwissen zu zentralen Themen der Wirtschaft. Es richtet sich an:

– **Lehrkräfte und Auszubildende in nicht kaufmännischen Berufen zum Einsatz in der Wirtschaftskunde bzw. Wirtschafts- und Betriebslehre.**

– **Schülerinnen und Schüler aller Schulformen, Studierende und Praktiker** nicht kaufmännischer Fachrichtungen, die im Selbststudium ihr Grundverständnis wirtschaftlicher Zusammenhänge vertiefen möchten,

– **Dozenten und Teilnehmer von Fortbildungen,** in denen wirtschaftliches Grundlagenwissen ergänzt und gefestigt werden soll.

Das ist die Konzeption dieses Lehrwerkes:

- Jedes Kapitel wird durch eine **Übersicht** eingeleitet, die in knapper Form über die wesentlichen Inhalte informiert.
- Jeder Lernbereich beginnt mit einer konkreten **Lernsituation mit Aufgabenstellungen.** Diese als offene Dialoge gestalteten Texte fordern die Lernenden zur eigenen Stellungnahme und Überprüfung der Faktenlage heraus und motivieren sie damit für den folgenden Lernstoff.
- Am Ende jeden Kapitels befindet sich ein **Aufgabenteil** zur Kenntnissicherung. Um die Richtigkeit der Bearbeitung überprüfen zu können, enthält der Anhang ausführliche Musterlösungen.
- Das Lehrbuch erfasst alle für die Kammerprüfung erforderlichen Lerninhalte. Die Lernbereiche folgen den Vorgaben der KMK-Konferenz.
- Ergänzt werden diese Lernbereiche durch das zukunftsweisende Kapitel **„Nachhaltiges Wirtschaften“.**
- Großes Augenmerk wird auf die Verständlichkeit und Anschaulichkeit der Darstellung gelegt. Zahlreiche Abbildungen und Übersichten ermöglichen das visuelle Einprägen von Strukturen. Vermerke auf der Randleiste erleichtern das Auffinden wichtiger Stichworte und Erläuterungen.
- Querverweise verknüpfen Lerninhalte der verschiedenen Kapitel und tragen dadurch dazu bei, die Vernetztheit wirtschaftskundlicher Sachverhalte zu erfassen.
- Das Lehrbuch ist eng mit dem zugehörigen **Arbeitsbuch** verzahnt. Dort befinden sich umfangreiche und vielfältige Übungen und Arbeitsvorschläge sowie die für die Bearbeitung erforderlichen Gesetzestexte.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Einsatz dieses Lehrwerkes, das für die neue Auflage umfassend überarbeitet und aktualisiert wurde. Ihr Feedback ist uns wichtig. Wenn Sie mithelfen möchten, dieses Buch für die kommenden Auflagen zu verbessern, schreiben Sie uns unter **lektorat@europa-lehrmittel.de**. Ihre Hinweise und Verbesserungsvorschläge nehmen wir gerne auf.

Der Verfasser Frühjahr 2021

Hinweise für die Benutzer

Vor Ihnen liegt das Unterrichtswerk **„Wirtschaft im Blick“**, das hiermit in der siebten Auflage erscheint. In neun Lerneinheiten soll Ihnen das Buch die Kenntnisse und Fähigkeiten vermitteln, die Sie für einen erfolgreichen Start ins Berufsleben benötigen.

Um Ihnen die Arbeit mit dem Buch zu erleichtern, wurde versucht, den Lernstoff so verständlich wie möglich zu formulieren.

Jeder Themenbereich wird eingeleitet durch eine „**Lernsituation**“ in Form eines offenen Dialogs. Auf diese Weise begleiten Sie zwei junge Leute auf ihrem Weg durch ihre Berufsausbildung sowie bei ihrem Einstieg in das Berufsleben und die Welt der Wirtschaft.

Großer Wert wurde darauf gelegt, dass Sie mit diesem Buch auch selbstständig arbeiten können. Daher beginnt jede Lerneinheit mit einer **stichwortartigen Übersicht** über alle wichtigen Inhalte, damit Sie sich gezielt und systematisch auf Lernkontrollen und Prüfungen vorbereiten können. Weiterhin finden Sie am Ende jedes Kapitels eine Reihe von **Kenntnisfragen und Übungsaufgaben**, mit denen Sie überprüfen können, ob Sie den Lernstoff beherrschen. Die richtigen Antworten finden Sie im Anhang.

Damit Sie sich im Text schnell orientieren können, sind auf jeder Seite die wichtigen Begriffe am Rand vermerkt. Ebenso befinden sich am Rand in anderer Farbe **Querverweise**, die Ihnen zeigen, wo Sie im Buch weitere Auskünfte zu einem bestimmten Sachverhalt finden können. Zudem wurde das Buch mit einem ausführlichen Stichwortverzeichnis ausgestattet.

Die **zahlreichen Abbildungen** sollen den Text nicht nur anschaulicher gestalten, sondern sie bieten in vielen Fällen zusätzliche Informationen, die den Text ergänzen.

Zu diesem Lehrbuch gehört ein Arbeitsbuch. Es ist inhaltlich auf das Lehrbuch so abgestimmt, dass Sie jederzeit dort nachschlagen können, wenn im Arbeitsbuch eine Aufgabe gelöst werden soll.

Ich wünsche Ihnen eine erfolgreiche Arbeit mit „Wirtschaft im Blick“.

Der Verfasser Frühjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Eintritt in das Berufsleben

I Grundlagen der betrieblichen Berufsausbildung . . . 9
II Rechte und Pflichten für Auszubildende und jugendliche Arbeitnehmer . . . 10
1.1 Grundlagen der betrieblichen Berufsausbildung . . . 11
1.1.1 Erste Orientierung im Beruf . . . 11
1.1.2 Ausbildungsvertrag . . . 12
1.1.3 Berufsschule und Betrieb (duales Ausbildungssystem) . . . 14
1.1.4 Beendigung des Ausbildungsverhältnisses . . . 17
1.1.5 Lebenslanges Lernen . . . 18
1.1.6 Wandel der Arbeitswelt . . . 20
1.1.7 Leben, Lernen und Arbeiten in Europa . . . 21
1.2 Rechte und Pflichten Auszubildender und jugendlicher Arbeitnehmer . . . 22
1.2.1 Berufsbildungsgesetz und Handwerksordnung . . . 23
1.2.2 Jugendarbeitsschutzgesetz . . . 24
1.2.3 Bildungsurlaub . . . 26
1.2.4 Mitbestimmung in Schule und Betrieb . . . 27

2 Nachhaltige Existenzsicherung

I. Grundlagen der sozialen Sicherung . . . 31
II. Sozialversicherungen . . . 31
III. Individualversicherungen . . . 32
IV. Individuelle Vermögensbildung . 33
V. Familie und Beruf . . . 33
2.1 Grundlagen . . . 34
2.1.1 Staatliche Hilfen . . . 35
2.1.2 Sozialversicherungen . . . 35
2.1.3 Soziales Netz . . . 36
2.1.4 Sozialgesetzbuch . . . 37
2.1.5 Individualversicherungen . . . 37
2.2 Das System der Sozialversicherungen . . . 38
2.2.1 Gesetzliche Krankenversicherung . . . 40
2.2.2 Gesetzliche Unfallversicherung . . . 43
2.2.3 Gesetzliche Rentenversicherung . . . 45
2.2.4 Arbeitslosenversicherung . . . 48
2.2.5 Gesetzliche Pflegeversicherung . 52
2.2.6 Sozialgerichtsbarkeit . . . 54
2.3 Individualversicherungen . . . 55
2.3.1 Personenversicherungen . . . 56
2.3.2 Sachversicherungen . . . 57
2.3.3 Vermögensversicherungen . . . 57
2.4 Individuelle Vermögensbildung . 58
2.4.1 Arbeitnehmer-Sparzulage . . . 59
2.4.2 Wohnungsbauprämie . . . 60
2.4.3 Staatlich geförderte private Rentenversicherung („Riester-Rente“) . . . 60
2.4.4 Eigenheimrente („Wohn-Riester“) . . . 61
2.4.5 Vermögenswirksame Leistungen durch den Arbeitgeber . . 61
2.5 Familie und Beruf . . . 62
2.5.1 Grundlagen . . . 63
2.5.2 Mutterschutzgesetz (MuSchG) . . 64
2.5.3 Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetz (BEEG) . . . 65
2.5.4 Kinderförderungsgesetz (KiföG) . . . 66
2.5.5 Kindergeld . . . 66

3 Arbeitsrecht und Arbeitsschutz

I. Arbeitsvertrag . . . 69
II. Formen des Entgelts . . . 70
III. Tarifverträge . . . 70
IV. Betriebliche Mitbestimmung (Betriebsrat) . . . 71
V. technischer Arbeitsschutz: Arbeitssicherheitsvorschriften . . . 71
VI. sozialer Arbeitsschutz: Arbeitsschutzgesetze . . . 72
VII. Arbeitsgerichtsbarkeit . . . 73

4 Vertragsrecht

Auf einen Blick

I. Grundlagen des Vertragsrechts

1. Rechtsordnung	Die Rechtsordnung umfasst das öffentliche Recht und das private Recht, zu dem auch das Vertragsrecht gehört.
2. Personen und Rechtsgeschäfte	Rechtssubjekte können natürliche Personen (Menschen) und juristische Personen (Unternehmen, Behörden u.Ä.) sein. Alle natürlichen und juristischen Personen sind rechtsfähig, das bedeutet, dass sie Inhaber von unveräußerlichen Rechten sind. Gegenstand von Rechtsgeschäften können Sachen oder Rechte sein. Ein Rechtsgeschäft kann einseitig oder zweiseitig veranlasst sein. Geschäftsfähigkeit bedeutet, dass die entsprechende Person rechtsgültige Geschäfte abschließen darf. Die Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen beginnt nach Vollendung des 7. Lebensjahres. Anschließend besteht bis zur Volljährigkeit nur eine eingeschränkte Geschäftsfähigkeit.

II. Verträge

1. Absprache und Vertrag	Grundlage des Vertragsrechts ist die Vertragsfreiheit. Ein Vertrag beruht auf dem Willen der Vertragsparteien, eine rechtliche Bindung einzugehen. Fehlt dieser Wille, handelt es sich nur um eine Absprache.
2. Gültigkeit von Verträgen	Verträge sind ungültig (nichtig), wenn – sie von nicht Geschäftsfähigen geschlossen wurden, – sie nicht der vorgeschriebenen Form entsprechen, – sie gegen ein Gesetz oder gute Sitten verstoßen, – sie nur zum Schein oder Scherz abgeschlossen wurden. Verträge sind anfechtbar, wenn – ihnen ein Irrtum in der Erklärung, in der Übermittlung oder über den Inhalt zu Grunde liegt, – sie durch arglistige Täuschung oder widerrechtliche Drohung zustande kamen. Verträge von Minderjährigen, die ohne Einwilligung der Eltern abgeschlossen wurden, können innerhalb von 2 Wochen durch den gesetzlichen Vertreter für unwirksam erklärt werden (schwebende Unwirksamkeit).

3. Kaufverträge	Beim *Kaufvertrag* findet eine Eigentumsübertragung gegen Entgelt statt. Die Form von Kaufverträgen ist grundsätzlich freigestellt. Ausnahmen: Ratenverträge müssen schriftlich abgefasst, Immobilienverträge notariell beglaubigt sein. Die mit dem Kaufvertrag verbundenen Rechte und Pflichten werden in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) festgehalten.
4. weitere Vertragsarten	Bei einer *Schenkung* findet eine Eigentumsübertragung ohne Gegenleistung statt. Bei einem *Tauschvertrag* überlässt man sich gegenseitig das Eigentum an Rechten oder Sachen. In einem *Mietvertrag* wird Eigentum dem Mieter gegen Entgelt zur Nutzung überlassen. Bei einem *Leasingvertrag* wird eine Sache für eine bestimmte Zeit gegen Gebühr dem Leasingnehmer überlassen. Nach Ablauf der Zeit kann er die Sache zum Restwert kaufen oder zurückgeben. Bei einem *Pachtvertrag* wird ebenfalls Eigentum gegen Entgelt zur Verfügung gestellt, der Pächter hat das Recht auf Nutzung und Verwertung der Erträge. Bei einem *Leihvertrag* werden Sachen einer anderen Person für eine bestimmte Zeit unentgeltlich überlassen. Bei einem *Kreditvertrag* wird in der Regel Geld gegen Zins für eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt. Bei einem *Dienstvertrag* wird Arbeit gegen Entgelt verrichtet. Bei einem *Werkvertrag* wird ein bestimmtes Arbeitsergebnis gegen Entgelt geliefert.
5. Pflichtverletzungen	Wird ein Rechtsgeschäft nur mangelhaft erfüllt, bestehen folgende Möglichkeiten: – Bei *Kaufvertrag*: Reparatur bzw. Umtausch (Nacherfüllung) oder Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung). – Bei *Zahlungsverzug* (tritt automatisch ein, wenn nicht innerhalb von 30 Tagen gezahlt wurde): Mahnung(en) mit Verzugszinsen und Fristsetzung. Weitere Schritte: gerichtliches Mahnverfahren bis zur Zwangsvollstreckung. – Bei *Lieferverzug*: nach vergeblicher Mahnung Rücktritt vom Vertrag oder Einklagen der Lieferung. Bei fest vereinbartem Liefertermin entfällt die Notwendigkeit einer Mahnung. – Bei Annahmeverzug: Die Ware kann anderweitig verkauft oder die Annahme eingeklagt werden.
6. Verbraucherschutz	Bestimmungen im BGB über die *Allgemeinen Geschäftsbedingungen* schützen die Verbraucher vor Übervorteilung bei Kaufverträgen. Das *Produkthaftungsgesetz* regelt die Haftung der Hersteller für Schäden durch fehlerhafte Produkte oder durch mangelhafte Instruktion. *Verbraucherberatungsstellen*, die *Stiftung Warentest* und weitere Organisationen dienen zur Beratung und Information des Konsumenten.

4.1 Grundlagen

Lernsituation 15: Ist die Firma eine Person?

„Sag mal Anke, weißt du, was du für eine Person bist?“

„Wie meinst du das denn jetzt?“

„Nein, sag mal, was bist du für eine Person?“

„Willst du mich jetzt ärgern?“

„Nein, im Ernst. Mein Cousin hat mir das erzählt, der studiert Jura. Der sagt, du bist eine natürliche Person.“

„Natürlich bin ich eine natürliche Person. Fass mich an. Ich bin doch kein Gespenst!“

„Und dein Hund, der Leo?“

„Natürlich ist der auch eine natürliche Person. Sieh ihn dir doch an! Du kannst ihn anfassen, du kannst ihn hören, du kannst ihn riechen. Und er kann dich sogar beißen.“

„Mücken können dich auch beißen, aber das sind doch deshalb noch lange keine Personen. Sonst könntest du die doch garnicht totschlagen. Da müsstest du ja womöglich mit einer Anklage rechnen wegen Mückenmord. Oder wie ist das bei einer Schlachterei? Tägliche Massenmorde. Wieso dürfen die das?“

„Worauf willst du eigentlich hinaus?“

„Glaubst du, dass deine Firma eine Person ist“

„Quatsch. Ich kann die Firma doch nicht anfassen, oder heiraten oder so.“

„Aber du kannst sie verklagen.“

„Wirklich? Ich verklage doch den Chef und nicht die Firma, oder?“

„Und wenn du was für die Firma bestellst? Bestellst du das für dich oder für die Firma?“

„Für die Firma natürlich, was soll ich mit dem Zeug.“

„Und wer bezahlt die Rechnung?“

„Die Firma natürlich, ich doch nicht.“

„Na siehst du, also ist die Firma eine Person.“

„Na schön, dann heirate ich jetzt die Firma, das ist doch eine gute Partie.“

Arbeitsauftrag

1. Versuchen Sie anhand dieses Dialogs herauszuarbeiten, was eigentlich in juristischem Sinne eine Person ist.
2. Sollte man auch Tieren den Status einer Person zugestehen? Überlegen Sie die Konsequenzen.

4.1.1 Rechtsordnung

Abb. 1: Justitia

Fast jeder kennt die Figur der Justitia, eine antik gekleidete Dame mit verbundenen Augen, die eine Waage und ein Schwert in den Händen hält. Die Symbolik ist offenkundig: Die verbundenen Augen sollen zeigen, dass vor dem Gesetz alle gleich sind, die Waage symbolisiert das unbestechliche Abwägen, ob Rechtsansprüche berechtigt sind und das Schwert schließlich steht für das Recht, Verstöße gegen die Rechtsordnung zu bestrafen. Damit wird anschaulich symbolisiert, wonach sich in *einem* **Rechtsstaat** die Rechtsprechung zu richten hat.

Rechtsstaat

Zu dieser *Rechtsordnung* gehören das öffentliche und das private Recht, wie folgende Übersicht zeigt (Abb. 2).

Rechtsordnung	
privates Recht	öffentliches Recht
bürgerliches Recht Arbeitsrecht Sozialrecht Handelsrecht u. a.	Grundgesetz Strafrecht Steuerrecht Verwaltungsrecht u. a.

Abb. 2: Rechtsordnung in der Bundesrepublik Deutschland

Öffentliches Recht

Im öffentlichen Recht werden *Rechtsverhältnisse zwischen Staat und Personen* geregelt. So kann der Staat gegen einen Rechtsbrecher Anklage erheben und einen Prozess führen. Umgekehrt kann auch jeder Bürger den Staat verklagen, beispielsweise wenn er durch ein Gesetz seine Grundrechte bedroht sieht.

Privates Recht

Im privaten Recht geht es um die Regelung von *Rechtsverhältnissen zwischen Personen.* Der Staat stellt dafür Gesetze und gegebenenfalls auch Gerichte (z.B. Arbeitsgerichte und Sozialgerichte) zur Verfügung. Grundlage des privaten Rechts ist die *Vertragsfreiheit*, die sich aus folgenden drei Elementen zusammensetzt (Abb. 3).

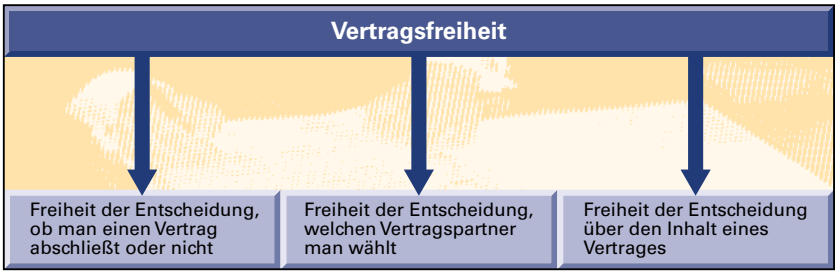


Abb. 3: Elemente der Vertragsfreiheit

4.1.2 Personen und Rechtsgeschäfte

Natürliche und juristische Personen

Abb. 4: „Sache" Hund

Die kinderlose Witwe Bolte fühlt ihr Ende nahen. Das einzige Wesen, das ihr nahe steht, ist ihr Hund Willy. Daher möchte sie ihn zum Erben einsetzen und geht zum Notar. Aber Frau Bolte erlebt eine herbe Enttäuschung: Der Notar erklärt ihr, ein Tier könne nicht als Erbe eingesetzt werden, auch nicht, wenn es Willy heiße und mit Witwe Bolte von einem Teller esse, denn erben dürften nur *Personen*. Personen könnten aber nur Menschen *(natürliche Personen)* oder von Menschen geschaffene und geführte Institutionen *(juristische Personen)* sein.

Der Notar schlägt daher vor, sie solle ihr Vermögen einem Tierheim vererben unter der Auflage, dass man sich dort stets liebevoll um Willy kümmern möge. Ein Tierheim sei nämlich eine juristische Person und daher im Gegensatz zu Willy erbberechtigt.

Juristische und natürliche Personen werden, was Rechtsverhältnisse betrifft, vollkommen gleich behandelt. Eine Firma oder eine Behörde kann daher genauso Verträge schließen und verklagt werden wie eine natürliche Person.

Willenserklärungen

Form der Willenserklärung

Abb. 5: Übereinstimmende Willenserklärung

Diese Personen legen Tag für Tag durch Willenserklärungen Rechtsverhältnisse fest. Jeder Einkauf, jedes Geschenk ist eine solche Willenserklärung. In welcher Form die Willenserklärung abgegeben wird, ist grundsätzlich nicht vorgeschrieben. In

der Regel wird sie durch *ausdrückliche Äußerung* (mündlich, schriftlich) vereinbart, oft aber auch nur durch *schlüssiges Handeln,* wie beispielsweise beim Bezahlen in einem Supermarkt oder beim Einsteigen in ein Taxi. Es kann sogar sein, dass auch bloßes *Schweigen* genügt. Wichtig ist nur, dass die Willenserklärung eindeutig und unmissverständlich ist.

Rechtsgeschäfte

Gegenstand von Rechtsgeschäften

Das Ergebnis dieser Willenserklärungen nennt man *Rechtsgeschäfte*. Rechtsgeschäfte können sich auf **Sachen** (z. B. ein Möbelstück) oder **Rechte** (z. B. ein Nutzungsrecht) beziehen.

Einseitige und zweiseitige Rechtsgeschäfte

Wichtig ist auch, dass es sowohl einseitige also auch mehrseitige Rechtsgeschäfte gibt. **Einseitige Rechtsgeschäfte** sind beispielsweise ein *Testament* oder eine *Kündigung*. Die bekannteste und weitaus häufigste Form eines **mehrseitigen Rechtsgeschäfts** ist demgegenüber der *Vertrag*. Abb. 6 bietet eine Übersicht:

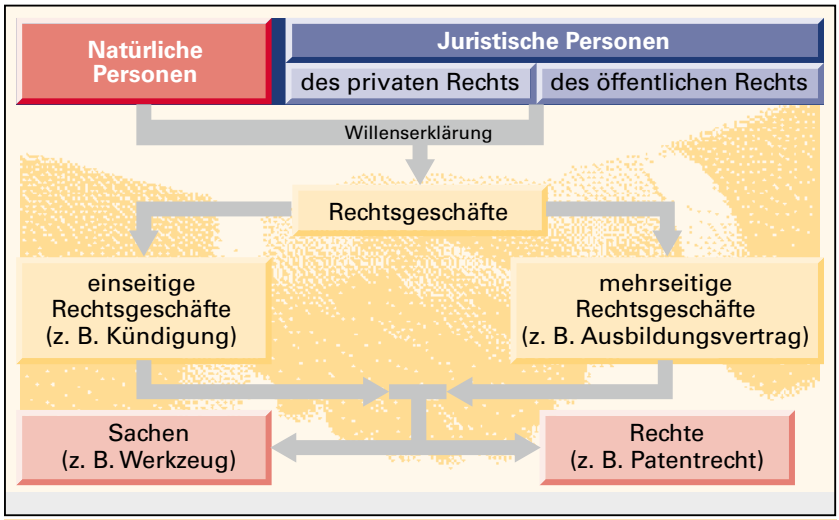


Abb. 6: Übersicht: Rechtsgeschäfte

Rechts- und Geschäftsfähigkeit

Nur eine Person, die *rechts- und geschäftsfähig* ist, kann Rechtsgeschäfte abschließen.

Rechts- und Geschäftsfähigkeit juristischer Personen

Juristische Personen werden rechts- und geschäftsfähig durch die Eintragung in das zuständige Register (z.B. Handelsregister) oder durch staatliche Verleihung. Ihre Rechts- und Geschäftsfähigkeit endet, wenn sie aus dem Register gelöscht werden oder wenn die staatliche Zulassung aufgehoben wird.

Rechts- und Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen

Rechtsfähigkeit natürlicher Personen

Bei *natürlichen Personen* ist das etwas komplizierter. Denn bei ihnen fallen Rechts- und Geschäftsfähigkeit nicht zusammen. So kann ein Dreijähriger zwar bereits erben, denn *ab der Geburt* sind alle Menschen *rechtsfähig*, das heißt, sie verfügen über bestimmte Rechte: etwa das Recht auf Unversehrtheit, das Recht auf Schutz des Eigentums oder eben das Recht zu erben.

Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen

Das Recht Verträge abzuschließen ist dagegen an ein *bestimmtes Alter* gebunden. Der Grund ist leicht einzusehen: Man stelle sich nur vor, unser Dreijähriger könnte unbegrenzt über sein ererbtes Vermögen verfügen und einkaufen gehen! Um Kinder und Jugendliche vor unbesonnenen Geschäften zu schützen, hat der Gesetzgeber daher die *Geschäftsfähigkeit* abgestuft, wie Abb. 7 zeigt.

Geschäftsunfähigkeit	Beschränkte Geschäftsfähigkeit	Volle Geschäftsfähigkeit
Rechtsgeschäfte geschäftsunfähiger Personen sind nichtig (= von Anfang an ungültig)	Beschränkt geschäftsfähige Personen können, von Ausnahmen abgesehen, selbstständig nur Rechtsgeschäfte abschließen, die ihren finanziellen bzw. verstandesmäßigen Möglichkeiten entsprechen	Alle Rechtsgeschäfte sind voll wirksam
	Trifft zu für:	
■ Kinder vor Vollendung des 7. Lebensjahres ■ Personen mit dauernder krankhafter Störung der Geistestätigkeit	■ Kinder ab dem vollendeten 7. Lebensjahr und Jugendliche unter 18 Jahren ■ Unter Betreuung gestellte Personen	■ Alle juristischen Personen ■ Natürliche Personen ab dem vollendeten 18. Lebensjahr

Abb. 7: Stufen der Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen

Die Rechtsfähigkeit einer *natürlichen Person* endet mit dem Tod, die Geschäftsfähigkeit kann jedoch bereits vorher eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen werden, wenn eine *dauerhafte* geistige Störung vorliegt, die eine freie Willensbestimmung ausschließt (Abb. 8):

	Natürliche Personen	Juristische Personen	
		privaten Rechts	öffentlichen Rechts
Beginn der Rechtsfähigkeit	Mit der Geburt	Durch Eintrag in das zuständige Register	Durch staatliche Verleihung
Beginn der Geschäftsfähigkeit	Nach Vollendung des 7. Lebensjahres (außer bei dauerhafter schwerer Störung der Geistestätigkeit)		
Ende der Rechtsfähigkeit	Mit dem Tod	Durch Löschung des Eintrags	Durch Aufhebung der staatlichen Zulassung
Ende der Geschäftsfähigkeit	Mit dem Tod oder bei Eintritt einer dauerhaften schweren Störung der Geistestätigkeit		

Abb. 8: Rechts- und Geschäftsfähigkeit von Rechtspersonen

4.2 Verträge

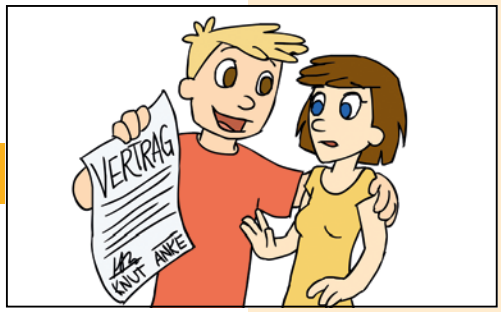
Lernsituation 16: Vertrag ist Vertrag

„Anke," erklärt Knut feierlich, „ich habe beschlossen, dich zu heiraten."

„Aha."

„Ja, ich habe auch gleich einen Vertrag aufgesetzt. Siehst du? Steht alles drin, unsere Namen und dass wir uns helfen werden in guten und schlechten Tagen. So. Du musst nur noch da unten unterschreiben."

„Aber so geht das doch nicht."



„Wie? Du willst nicht? Liebst du mich denn nicht?"

„Also, wir können doch nicht einfach so einen Vertrag schließen, dass wir heiraten."

„Wieso nicht?"

„Na, vielleicht gibt es da Vorschriften?"

„Was für Vorschriften? Sind wir denn keine freien Bürger? Dürfen wir nicht frei entscheiden? Dürfen wir nicht heiraten wann und wen und wie wir wollen? Leben wir denn nicht in einem Rechtsstaat? Gibt es denn keine Vertragsfreiheit?"

„Und wenn ich jetzt unterschreibe und ich es mir dann morgen anders überlege und sage, war nicht so ernst gemeint, was dann?"

„Dann zeige ich dir deine Unterschrift. Vertrag ist Vertrag."

Arbeitsauftrag

1. „Vertrag ist Vertrag", sagt Knut. Klären Sie anhand der folgenden Ausführungen, ob diese Aussage wirklich stimmt.
2. Klären Sie, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, um rechtswirksam heiraten zu können.

4.2.1 Absprache und Vertrag

Abb. 9: Lottospiel

Max bittet am Freitag seinen Arbeitskollegen Markus für ihn seinen Lottoschein abzugeben, weil er noch länger im Betrieb bleiben müsse. Markus nimmt den Schein an sich, verspricht sich darum zu kümmern, erledigt noch eine wichtige Arbeit, die ihn sehr in Anspruch nimmt und fährt dann nach Hause.

Erst am Samstagnachmittag bemerkt Markus den Lottozettel in seiner Jackentasche. Für die Abgabe des Scheins ist es nun zu spät. „Er hätte sowieso nicht gewonnen“, beruhigt sich Markus.

Am Montag bittet ihn dann aber Max freudig erregt um den Lottoschein, er habe „fünf Richtige“! Als ihm Markus zerknirscht gesteht, er habe den Schein gar nicht abgegeben, ist Max natürlich außer sich und fordert von Markus Schadensersatz für den entgangenen Lottogewinn. Aber Markus denkt gar nicht daran. „Tut mir leid, aber da hättest du deinen Schein eben selber abgeben müssen!“, erklärt er.

Max wendet sich deshalb empört an einen Rechtsanwalt. Aber dort erlebt er eine weitere Enttäuschung. Er erfährt, dass er keinen Anspruch auf Schadensersatz habe, da kein *Vertrag* geschlossen worden sei. Es habe sich lediglich um eine Gefälligkeit gehandelt, um eine Absprache. Denn wenn Markus gewusst hätte, dass Max Schadensersatz fordern würde, hätte er sich auf die *Absprache* mit Sicherheit nicht eingelassen. Markus fehlte also – juristisch gesprochen – der *Wille zur rechtlichen Bindung*.

Ein Vertrag kommt also erst dann zustande, wenn ihm der Wille zur rechtlichen Bindung zu Grunde liegt.

4.2.2 Gültigkeit von Verträgen

Nichtigkeit

Auch wenn beide Vertragsparteien den Willen zur rechtlichen Bindung haben, kann es sein, dass der Vertrag trotzdem von Anfang an ungültig oder – wie die Juristen sagen – *nichtig* ist. Dafür kann es eine ganze Reihe von Gründen geben:

Abb. 10: Nichtiger Kauf

Mangelnde Geschäftsfähigkeit

Grundvoraussetzung für die Gültigkeit eines Vertrages ist, dass die Partner überhaupt geschäftsfähig sind (§ 104 und § 105 BGB). Nicht geschäftsfähig sind Personen, die auf Grund ihres Zu-

standes oder Alters nicht in der Lage sind, die Konsequenzen ihres Handelns zu überblicken. Dazu gehören:

- Kinder vor Vollendung des 7. Lebensjahres,
- Personen mit schweren geistigen Behinderungen,
- Personen die sich beim Vertragsabschluss in einem Zustand vorübergehender geistiger Störung (beispielsweise im Alkoholrausch) befinden.

Ein besonderer Fall sind Verträge von Personen, die wegen geistiger Behinderung oder psychischer Erkrankung unter Betreuung gestellt wurden. In solchen Fällen ist die Geschäftsfähigkeit davon abhängig, wie weit die Konsequenzen des Vertrages vom Behinderten erkannt werden können.

Formwidrigkeit

Vorgeschriebene Form	Beispiele
Schriftlich	Ausbildungsvertrag, Darlehensvertrag, befristeter Mietvertrag, Bürgschaft, Ratenzahlungsvertrag, Versicherungsvertrag
Handschriftlich	Testament (falls nicht notariell)
Durch Beamten oder Notar beglaubigte Unterschrift („öffentliche Beglaubigung“)	Eheschließung, Ehescheidung, Eintrag ins Grundbuch, Eintrag ins Handelsregister u. Ä.
Unterschrift der Vertragsparteien und eines Notars („notarielle Beurkundung“)	Kauf einer Immobilie, Adoption, Ehevertrag, Erbvertrag

Abb. 11: Formvorschriften für Verträge

Grundsätzlich gibt es keine Vorschrift, in welcher Weise ein Vertrag abzuschließen ist. In bestimmten Fällen wird allerdings vom Gesetz eine bestimmte Form verlangt, wie Abb. 11 zeigt. Werden diese Formvorschriften nicht eingehalten, sind die entsprechenden Verträge nichtig (§ 125 BGB).

Abb. 12: Bestechung

Verstoß gegen Gesetz oder gute Sitten

Es leuchtet sofort ein, dass ein Vertrag über ein gesetzeswidriges Geschäft nicht rechtlich gültig sein kann (§ 134 BGB). Aber was ist ein Verstoß gegen die guten Sitten (§ 138 BGB)? Ein solcher Verstoß liegt beispielsweise vor, wenn ein Antiquitätenhändler einer ahnungslosen Rentnerin wertvolle alte Möbel zu Ramschpreisen abkauft oder wenn Eltern mit ihrer Tochter einen Vertrag schließen, in dem sie der Tochter einen hohen Geldbetrag versprechen, wenn sie einen von ihnen

ausgesuchten Ehepartner heiratet. Der häufigste Verstoß gegen die guten Sitten liegt aber in der Ausnutzung einer Notlage, beispielsweise in der Weise, dass Wucherzinsen oder Wuchermieten vereinbart werden.

Mangelnde Ernstlichkeit

Abb. 13: Scherzgeschäft

Ein Vertrag kann nur gültig sein, wenn er ernst gemeint ist. Wenn beispielsweise ein Vater, um Steuern zu sparen, mit seinem Sohn vertraglich vereinbart, dass er ihm 50 000 € schenkt, ohne dass der Sohn das Geld tatsächlich erhält, handelt es sich um ein **Scheingeschäft** (§117 BGB). Das Gleiche gilt, wenn ein Vertrag nur zum Scherz abgeschlossen wird, um beispielsweise jemanden zu beeindrucken (**Scherzgeschäft**, § 118 BGB). Solche Schein- und Scherzgeschäfte sind ebenfalls nichtig.

Scheingeschäft

Scherzgeschäft

4

Anfechtbarkeit

In den bisher genannten Fällen waren die Verträge von vornherein ungültig, es kamen also gar keine gültigen Verträge zustande, sondern sie waren von Anfang an *nichtig*. Daneben gibt es aber auch Verträge, die erst nachträglich für ungültig erklärt, also *angefochten* werden können. Das ist in folgenden Fällen möglich:

Anfechtbarkeit bei Irrtum

Irren ist menschlich, das weiß auch das *Bürgerliche Gesetzbuch*. Deswegen kann man in folgenden Fällen einen irrtümlich zustande gekommenen Vertrag anfechten:

Abb. 14: falsche Lieferung

- **Irrtum in der Erklärung** (§ 119 BGB), wenn beispielsweise eine Auftragsnummer falsch aufgeschrieben wurde,
- **Irrtum über den Inhalt eines Vertrages** (§ 119 BGB), wenn beispielsweise jemand aus Versehen ein Pflegemittel für dritte Zähne anstatt einer Zahnpasta kauft,
- **Irrtum in der Übermittlung** (§ 120 BGB), wenn beispielsweise eine Mutter ihren kleinen Sohn mit einem Einkaufszettel losschickt und er irrtümlich 5 Brote statt 5 Brötchen kauft.

Irrtum in der Erklärung

Irrtum über den Inhalt

Irrtum in der Übermittlung

Was soll ein kahlköpfiger Mensch mit einem Föhn, den er geschickt bekam, weil er die Bestellnummer verwechselt hatte? Was soll jemand, der über ein gesundes Gebiss verfügt, mit einem Pflegemittel für dritte Zähne? Was soll die Mutter mit 5 Broten anfangen?

Anfechtungsfrist

Ganz klar: Hier lagen einfach Verwechslungen vor, es bestand niemals ernsthaft die Absicht diese Waren zu erwerben. Daher besteht das Recht, diese irrtümlich abgeschlossenen Verträge anzufechten, also wieder rückgängig zu machen. Allerdings muss dies *sofort* geschehen, sobald der Irrtum bemerkt wurde, sonst sind die Verträge gültig.

Irrtum im Motiv

Abb. 15: Gekauft ist gekauft

Von diesen Arten von Irrtümern klar zu unterscheiden ist allerdings der *Irrtum im Motiv*. Angenommen, Sabrina kauft sich die neue CD ihrer Lieblingsband und ist nach dem ersten Anhören von der Musik zutiefst enttäuscht. Sie kann dann trotzdem nicht verlangen, dass das Geschäft die CD wieder zurück nimmt. Warum nicht? Weil der Irrtum lediglich auf einer falschen Einschätzung beruhte. Pech gehabt.

4

Anfechtbarkeit bei arglistiger Täuschung oder Drohung

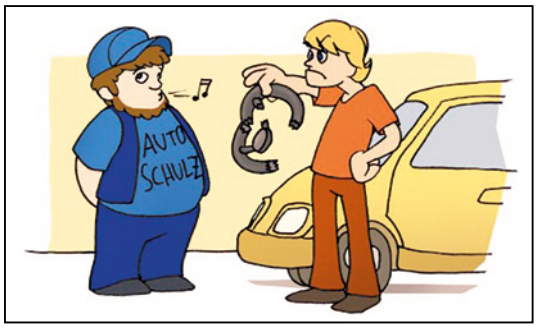


Abb. 16: versteckter Mangel

„Der Wagen ist absolut unfallfrei!“, versichert der Gebrauchtwagenhändler mit seinem ehrlichsten Gesicht. Uwe lässt sich überzeugen und kauft das Fahrzeug für 2000 Euro, ein „Schnäppchenpreis“, wie der Verkäufer erklärt. Später stellt sich bei einer Inspektion heraus, dass der Verkäufer gelogen hatte.

Eine solche Zusicherung wider besseres Wissen nennt man *arglistige Täuschung*.

Anfechtungsfrist

Ein Vertrag, der durch eine solche arglistige Täuschung zustande kam, ist anfechtbar (§ 123 BGB). Da die Täuschung oft erst später erkannt wird, kann man einen solchen Vertrag **innerhalb eines Jahres** anfechten (§ 124 BGB).

Drohung

Das Gleiche gilt für ein Rechtsgeschäft, das durch eine **Drohung** erzwungen wurde. Wenn beispielsweise ein Handwerksmeister seinen Sohn mit der Drohung, ihn sonst zu enterben, zum Abschluss eines Ausbildungsvertrages in seinem Beruf zwingt, kann der Sohn diesen Vertrag *innerhalb eines Jahres* anfechten, sobald die Zwangslage aufhört (§ 123 und 124 BGB).

Schwebende Unwirksamkeit

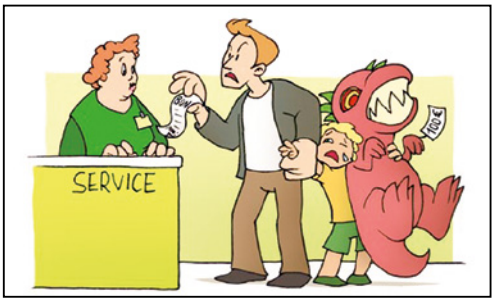


Abb. 17: Annullierung eines Kaufs

Wie bereits bekannt, sind Personen zwischen 7 und 18 Jahren nur beschränkt geschäftsfähig (§ 106 BGB). Das bedeutet, dass deren Rechtsgeschäfte in der Regel erst dann gültig werden, wenn nicht *innerhalb von 14 Tagen* ein Erziehungsberechtigter dem Vertrag die *Genehmigung verweigert* hat. (§ 108 BGB). Diesen Sachverhalt nennt man *schwebende Unwirksamkeit*.

Dieses Recht trifft aber nicht für alle Verträge von Minderjährigen zu. Ausgenommen sind:

- Verträge, die den Minderjährigen nur **rechtliche Vorteile** bringen, wie etwa Geschenke ohne erhebliche Folgekosten (§ 107 BGB),
- Verträge, die aus **Eigenmitteln**: also Taschengeld, selbst zusammengesparten Geldbeträgen, der Auszubildendenvergütung oder einem Arbeitsentgelt finanziert wurden (§ 110 BGB),
- Verträge, die ein **minderjähriger Leiter eines Unternehmens** für den Geschäftsbetrieb abschließt (Minderjährige können vom gesetzlichen Vertreter mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichtes ermächtigt werden ein Unternehmen zu führen, § 112 BGB).

Ausnahme: rechtlicher Vorteil

Ausnahme: Eigenmittel

Ausnahme: unternehmerische Tätigkeit

4

4.2.3 Kaufvertrag

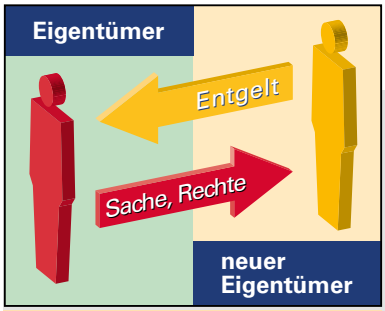


Abb. 18: Kaufvertrag

Die weitaus häufigste Vertragsform ist der Kaufvertrag. Hierzu lautet § 433 des BGB:

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

Antrag und Annahme

Bevor es zu einem Kaufvertrag kommt, vergleicht man in der Regel verschiedene Angebote (*Anträge*). Man kann sich die Angebote auch zuschicken lassen und dann bestellen.

Der Anbieter ist für eine bestimmte Frist, die er selbst festlegen kann, an sein Angebot gebunden, er kann also nicht plötzlich, nachdem man sein Angebot angenommen hat, die Preise oder Lieferbedingungen ändern, wenn nicht besondere Umstände vorliegen.

Zustandekommen eines Kaufvertrages

Abb. 19: Handy im Angebot

Wird das Angebot angenommen, ist ein Kaufvertrag zustande gekommen. Damit ist der Verkäufer verpflichtet, die Ware in einwandfreiem Zustand dem Käufer so bald wie möglich zu übergeben. Der Käufer seinerseits muss dem Verkäufer den vereinbarten Preis bezahlen. Er wird damit neuer Eigentümer der Ware.

Form von Kaufverträgen

Kaufverträge sind in der Regel an keine Form gebunden. In jedem Fall ist es aber sinnvoll, für größere Käufe die Verträge *schriftlich mit Unterschrift* abzuschließen, um im Streitfall beweiskräftige Unterlagen zu haben. Vorgeschrieben ist die *Schriftform* in folgenden Fällen:

4

Kaufverträge mit vorgeschriebener Schriftform

- für Ratenkaufvertrag,
- für Immobilienkaufverträge (zusätzlich erforderlich: notarielle Beglaubigung.

Inhalte des Kaufvertrages

Ein schriftlicher Kaufvertrag sollte folgende Angaben enthalten:

Bezeichnung der Ware

Endpreis

Skonto

Lieferbedingungen

Zahlungsbedingungen

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Abb. 20: Vertragsabschluss

- Genaue Bezeichnung der **Ware und der Menge**.
- **Endpreis** (mit Mehrwertsteuer), möglicherweise **Skonto** (Rabatt bei sofortiger Zahlung).
- **Lieferbedingungen**: Wenn kein Liefertermin genannt wird, muss sofort geliefert werden.
- **Zahlungsbedingungen**: Wenn kein Zahlungstermin genannt wird, muss sofort bezahlt werden. In der Regel wird unter Eigentumsvorbehalt geliefert, d.h. die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum des Verkäufers.
- **Erfüllungsort und Gerichtsstand**: Damit ist der Ort gemeint, an dem die Leistung erbracht wird. Hinsichtlich der Übergabe der Ware ist dies der Firmensitz oder der Wohnsitz des *Verkäufers*, hinsichtlich der Bezahlung ist dies der Firmensitz oder der Wohnsitz des *Käufers*.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Schriftlich abgefasste Kaufverträge enthalten in aller Regel umfangreiche meist kleingedruckte Passagen, die „*Allgemeinen Geschäftsbedingungen*" (AGB). Damit der Käufer nicht benachteiligt wird, gibt es hierzu im *Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)* gesetzliche Vorschriften.

Hier die wichtigsten Regelungen:

- Firmen müssen ihre Kunden spätestens bei Vertragsabschluss auf ihre AGB hinweisen und ihnen die Möglichkeit geben, die einzelnen Punkte genau zu prüfen. Das gilt auch bei Internetgeschäften. — Hinweispflicht
- Die Bedingungen müssen mühelos lesbar sein und so verständlich formuliert werden, dass sie auch ein Nichtjurist verstehen kann. — Lesbarkeit
- *Überraschende Klauseln*, d.h. Vertragsinhalte, mit denen man nicht rechnen konnte, sind unwirksam. — überraschende Klauseln
- Vorschriften des BGB, die den Käufer schützen sollen, dürfen nicht durch andere Bestimmungen der AGB umgangen werden. So dürfen beispielsweise *Gewährleistungsansprüche* nicht aufgehoben werden. Erlaubt ist allerdings, dass sich der Verkäufer in den AGB das Recht auf Reparatur oder Ersatzlieferung vorbehält, bevor ein Anspruch auf Preisnachlass oder Rücktritt vom Vertrag geltend gemacht werden kann. — Gewährleistungsansprüche
- Der Verkäufer haftet dafür, dass die Ware tatsächlich die zugesicherten Eigenschaften besitzt. Eine Kaufsache kann also zurückgegeben werden, wenn sie nicht die in der Werbung versprochenen Eigenschaften (z.B. Benzinverbrauch bei Kfz) hat. Die *Gewährleistungsfrist* beträgt im Allgemeinen *2 Jahre.* — Haftung des Verkäufers
- Der Käufer hat das Recht zu wissen, wie lange er zeitlich an seinen Auftrag gebunden ist. Er sollte also auf einen verbindlichen *spätesten Liefertermin* drängen. Wenn dieser Termin verstrichen ist, kann er eine kurze Nachfrist setzen. Danach ist der Kaufvertrag aufgehoben. — Lieferfrist
- Nach Vertragsabschluss dürfen die Preise für Waren oder Leistungen, die innerhalb von 4 Monaten geliefert oder erbracht werden, nicht erhöht werden. — Preisbindung

4

Widerruf von Kaufverträgen

Grundsätzlich können Kaufverträge, die den gesetzlichen Regelungen entsprechen, nicht widerrufen werden: Mit Annahme des Antrags ist der Kaufvertrag rechtsgültig – mit Ausnahme folgender Kaufverträge:

Abb. 21: Haustürgeschäft

- *„Haustürgeschäfte" (§ 312 BGB).* Das sind Verträge, die an der Haustür, in der Privatwohnung, am Arbeitsplatz, auf der Straße, in Verkehrsmitteln oder bei Freizeitveranstaltungen – z. B. Kaffeefahrten – geschlossen wurden und deren Wert *40 €* übersteigt, — Haustürgeschäfte
- *Versandhausbestellungen,*
- *Ratenkaufverträge,*
- *Zeitungsabonnements,*
- *Verträge, die im Internet oder am Telefon abgeschlossen wurden.*

andere widerrufbare Kaufverträge

Solche Verträge kann man nachträglich widerrufen, indem man *innerhalb von 14 Tagen* dies *eindeutig* (z.B. Brief, Email) mitteilt oder die erworbene Sache wieder zurückschickt. *Der Käufer muss vom Verkäufer über dieses* **Widerrufsrecht** *sogar eindeutig informiert werden*, ansonsten hat er bis zu sechs Monate Rückgabefrist (§ 355 BGB). — Informationspflicht des Verkäufers zum Widerrufsrecht

nicht bestellte Ware

Und was macht man mit **unverlangt zugeschickter Ware**? Sobald sie benutzt wird, ist der Kaufantrag angenommen, also ein Vertrag zustande gekommen. Wer das nicht will, kann die Ware auf Kosten des Verkäufers zurückschicken. Man kann sie aber auch zu Hause lagern und abwarten, ob sie der Verkäufer zurückfordert.

4.2.4 Weitere Vertragsarten

Es gibt natürlich nicht nur Kaufverträge, sondern Verträge für alle nur denkbaren privaten und geschäftlichen Angelegenheiten. Im Wesentlichen lassen sich diese Verträge folgenden Vertragsarten zuordnen:

Schenkung (Geschenk)

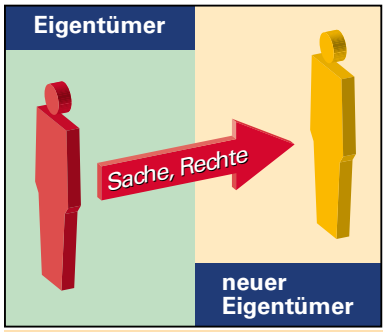


Abb. 22: Schenkung

Bei einer Schenkung (§§ 516 – 534 BGB) wird ebenso wie beim Kaufvertrag ein Eigentum übertragen, allerdings ohne Gegenleistung des Beschenkten. Der Beschenkte muss sich noch nicht einmal bedanken! Trotzdem gehört das Geschenk nun tatsächlich dem Beschenkten, es kann nicht zurückgefordert werden, geschenkt ist geschenkt. Mehr noch: Wenn das Geschenk Mängel enthielt, die der Schenkende arglistig verschwiegen hatte, kann der Beschenkte sogar Schadenersatz fordern!

Natürlich kann der Beschenkte das Geschenk auch zurückweisen, dann fand eben kein Vertragsabschluss statt. Angenommen, Peter will Paul sein völlig schrottreifes Auto schenken, um die Verschrottungskosten zu sparen, dann wird sich Paul die Annahme dieses Geschenkes sicher sehr gut überlegen.

Tauschvertrag

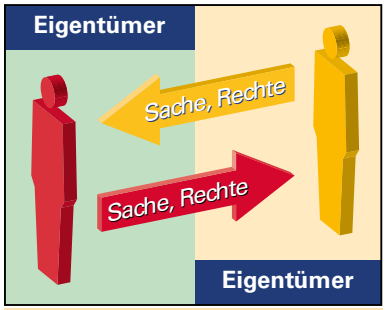


Abb. 23: Tauschvertrag

Der Tausch (§ 480 BGB) ist eng verwandt mit dem Kaufvertrag, deshalb gelten alle Gesetze für den Kaufvertrag sinngemäß auch für Tauschverträge. Der Unterschied zum Kaufvertrag liegt nur darin, dass beim Tauschvertrag nicht eine *Sache gegen Geld* übereignet wird, sondern eine *Sache mit einer anderen Sache* „bezahlt“ wird.

Mietvertrag

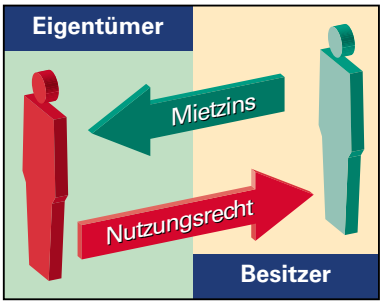


Abb. 24: Mietvertrag

Im Gegensatz zum Kaufvertrag wird beim Mietvertrag (§§ 535 – 580 BGB) kein Eigentum übertragen, das Eigentum wird nur einer anderen Person zur Nutzung überlassen, die dafür dem Eigentümer Miete zahlt. Der Mieter wird also **Besitzer**, der Vermieter bleibt aber **Eigentümer**. Vermietet werden können bewegliche Sachen wie Autos oder Werkzeuge, oder unbewegliche Sachen wie eine Wohnung oder ein Haus (Immobilien).

Besitzer und Eigentümer

Grundsätzlich beinhaltet ein Mietvertrag die in Abb. 25 genannten Pflichten.

Pflichten des Vermieters	Pflichten des Mieters
Überlassen der gemieteten Sache **P**flege und Erhalt der Mietsache	**p**ünktliche Bezahlung der Miete **v**ertragsmäßiger Gebrauch der Mietsache

Abb. 25: Pflichten aus dem Mietvertrag

4

Wohnungs-Mietvertrag

Abb. 26: Wohnungsmietvertrag

Natürlich hat das Mieten einer Wohnung viel weitreichendere Bedeutung als das Mieten eines Autos. Eine Wohnung befriedigt schließlich ein Existenzbedürfnis! Obwohl auch für Mietverträge grundsätzlich die Vertragsfreiheit gilt, hat der Gesetzgeber daher für den *Wohnungsmietvertrag* einige wichtige Festlegungen getroffen:

- Mietverträge können ohne zeitliche Begrenzung vereinbart werden. Die Schriftform ist dabei nicht gesetzlich vorgeschrieben.
- Befristete Mietverträge, die für mehr als ein Jahr geschlossen werden, *müssen* schriftlich abgeschlossen werden (§ 530 BGB).
- Nach Ablauf der Frist müssen Vermieter oder Mieter innerhalb von 2 Wochen mitteilen, dass sie den Vertrag beenden wollen, sonst verlängert er sich auf unbestimmte Zeit.

Schriftform

Verlängerung

Höhe der Miete

Die Miete kann nicht beliebig hoch angesetzt werden, sondern sie muss sich nach der **ortsüblichen Vergleichsmiete** richten, d.h. nach der Miete, die im Umkreis für eine Wohnung gleicher Größe, gleichen Zustands, gleichen Alters und gleicher Ausstattung üblich ist. Diese *ortsübliche Vergleichsmiete* lässt sich in den meisten Städten dem sogenannten **Mietspiegel** entnehmen, Liegt die Miete sehr weit darüber, kann der Vermieter sogar wegen Mietwuchers verklagt werden.

ortsübliche Vergleichsmiete

Mietspiegel

Auch für **Mieterhöhungen** gibt es klare Begrenzungen:

Mieterhöhungen

- Mieterhöhungen sind grundsätzlich nur möglich, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete höher liegt (§ 558(1) BGB).
- Die Miete darf innerhalb von 3 Jahren nur um höchstens 20% angehoben werden (§ 558(3) BGB).
- Nach Modernisierungsmaßnahmen darf die jährliche Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewandten Kosten erhöht werden (§ 559 BGB).

Miet-Nebenkosten

Griesheim, Innenstadt, 2 ZW, von privat, 45 m², Altbau, Küche, Duschbad, Kellerraum, verkehrsgünstig gelegen, 540,- € + 90 € Nebenkosten
Telefon: 64347-123456

Kathrin aus Mecklenburg findet einen Ausbildungsplatz im Rhein-Main-Gebiet. Sie mietet dort eine kleine Wohnung für eine Kaltmiete von 540 Euro zuzüglich 90 Euro Umlagen und Nebenkosten. Kathrin wundert sich: „Wieso muss ich noch mal 90 Euro zahlen? Wozu zahle ich denn Miete?“

4

Betriebskosten

Tatsächlich hat der Vermieter aber das Recht, eine Reihe von laufenden Kosten, die sogenannten **Betriebskosten**, zusätzlich zur Miete dem Mieter anzurechnen. Dazu gehören vor allem:

- Grundsteuer,
- Wasserversorgung und Abwasser,
- Fahrstuhlkosten (falls vorhanden),
- Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung,
- Hausstrom,
- Heizung (bei gemeinsamer Heizungsversorgung),
- Schornsteinreinigung,
- Gebäudeversicherungen,
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftsantenne,
- Hausreinigung (sofern nicht Sache der Mieter) und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Hauswart (falls vorhanden),
- Wascheinrichtungen (falls vorhanden).

Kaution

Zudem muss Kathrin dem Vermieter auch noch eine *Kaution* bezahlen. Sie beträgt in ihrem Fall das 1½-fache der Kaltmiete, also in diesem Falle 810 Euro.

Der Vermieter muss dieses Geld auf einem verzinsten Sonderkonto anlegen. Es dient ihm als Sicherheit, falls Kathrin größere Schäden verursachen sollte und muss mitsamt Zinsen beim Auszug zurückgezahlt werden, wenn die Wohnung in einwandfreiem Zustand übergeben wurde.

Pflichten des Mieters

Abb. 27: Wohnungsrenovierung

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung pfleglich zu behandeln. Im Mietvertrag ist daher zumeist festgelegt, wann der Mieter bestimmte Räume **renovieren** muss.

Renovierung

Der Mietvertrag enthält zudem eine **Hausordnung**. Darin ist beispielsweise festgelegt:

Hausordnung

- *Pflege von* **Gemeinschaftseinrichtungen** (z. B. Treppe putzen).
- Regelung der **Nachtruhe** (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr darf Musik nur in Zimmerlautstärke gehört werden).
- **Besuchsregelungen:** Besuch darf jederzeit empfangen werden, auch für längere Zeit. Die Wohnung darf aber nicht zweckentfremdet werden. Auch Untervermietung ist nur mit Einwilligung des Vermieters zulässig.
- **Ein- und Umbauten:** Ein Mieter darf in der Wohnung (mit Zustimmung des Vermieters) Ein- und Umbauten vornehmen, wenn sie die Statik nicht gefährden. Er muss sie aber auf Wunsch des Vermieters bei Auszug wieder beseitigen.
- **Reparaturen:** Zudem ist im Mietvertrag fast immer festgelegt, dass der Mieter Reparaturen bis zu einer vereinbarten Höhe auf eigene Kosten durchführen lassen muss. Erst wenn dieser Betrag überschritten wird, geht die Reparatur zu Lasten des Vermieters.

Pflege
Nachtruhe
Besuche
Ein- und Umbauten
Reparaturen

4

Pflichten des Vermieters

© Tomicek

Abb. 28: Mietminderung

Der Vermieter hat vor allem dafür zu sorgen, dass die Wohnung und das gesamte Mietshaus instand gehalten werden. Dazu gehören auch Heizung, sowie Strom- und Wasserversorgung. Kümmert sich der Vermieter nicht hinreichend darum, hat der Mieter drei Möglichkeiten:

- Er kann, solange der mangelhafte Zustand andauert, die Miete kürzen, im Extremfall sogar verweigern (§ 536 BGB).
- Er kann zusätzlich Schadensersatz fordern (§ 536a (1) BGB).
- Er kann den Schaden selbst beseitigen, wenn der Vermieter nichts unternimmt und dafür vom Vermieter eine Aufwandsentschädigung verlangen (§ 536a (2) BGB).

Mögliche Maßnahmen des Mieters bei Mängeln

Kündigung des Mietvertrages

Grundsätzlich kann ein Mietvertrag vom Mieter oder vom Vermieter jederzeit unter Einhaltung einer gesetzlich festgelegten *Frist* gekündigt werden. Abb. 29 nennt diese Fristen. Der Vermieter darf allerdings nur dann ordentlich kündigen, wenn er **Eigenbedarf** nachweisen kann.

Eigenbedarf

Mietdauer	Kündigungsfrist	
	für den Mieter	für den Vermieter
Unter 5 Jahre	3 Monate	3 Monate
5 bis 8 Jahre		6 Monate
Über 8 Jahre		9 Monate

Abb. 29: Kündigungsfristen für Mietwohnungen (unbefristeter Vertrag)

Gründe für eine fristlose Kündigung

Davon abgesehen kann ein Mietverhältnis auch **fristlos** gekündigt werden. Für einen Mieter kann das der Fall sein, wenn in dem Haus unzumutbare Zustände herrschen, ohne dass der Vermieter Abhilfe schafft.

Ein Vermieter kann dem Mieter vor allem dann fristlos kündigen, wenn dieser den Hausfrieden erheblich stört, die Miete nicht zahlt oder die Wohnung vertragswidrig nutzt.

Pachtvertrag

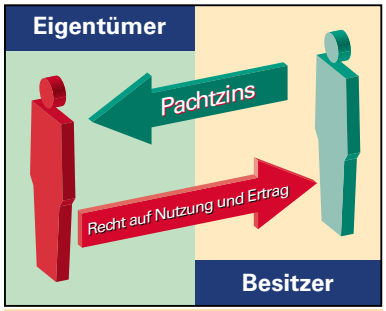


Abb. 30: Pachtvertrag

Der Pachtvertrag (§§ 581 – 597 BGB) hat große Ähnlichkeit mit dem Mietvertrag. Auch hier wird das Eigentum an einer Sache einer anderen Person zum Gebrauch überlassen, die dafür einen Pachtzins bezahlt.

Im Unterschied zum Mietvertrag hat der Pächter aber nicht nur das Recht auf Nutzung, sondern auch auf den Ertrag. Wird beispielsweise ein Grundstück verpachtet, darf der Pächter die Früchte, die er dort geerntet hat, auf eigene Rechnung verkaufen.

Leasingvertrag

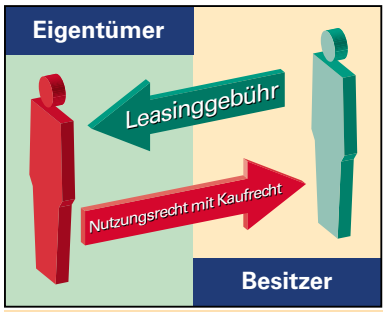


Abb. 31: Leasingvertrag

Leasingverträge sind in den letzten Jahren vor allem in der Wirtschaft immer beliebter geworden.

Im Prinzip ist Leasing eine Mischform aus Miete und Ratenkauf. Ein Leasingvertrag muss deshalb schriftlich abgeschlossen werden.

Angenommen, eine Firma *least* einen LKW, dann verpflichtet sich die Firma, für den LKW eine festgelegte Zeit lang regelmäßig eine bestimmte Gebühr zu bezahlen. Zusätzlich ist oft noch eine bestimmte Sonderzahlung zu leisten. Dafür bekommt die Firma einen neuen LKW zur Verfügung gestellt. Die Firma ist verpflichtet, für die Instandhaltung des LKW zu sorgen, zudem wird in der Regel auch eine bestimmte Kilometerzahl festgelegt, die nicht überschritten werden darf.

Ist die vereinbarte Leasingzeit abgelaufen, kann unsere Firma nun zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Entweder gibt sie den LKW zurück und least, wenn sie will, einen neuen, oder sie kauft den LKW für den Restwert.

Dieses Verfahren hat mehrere Vorteile:

Vorteile eines Leasingvertrages

- Zum einen sind die Leasinggebühren nicht wie bei einer Miete „verloren“, sondern sie werden wie eine Ratenzahlung auf den Kaufpreis angerechnet.
- Zum zweiten kann auf diese Weise eine Firma sich immer wieder mit neuen Produktionsmitteln ausstatten, die nach einer bestimmten Zeit einfach wieder zurückgegeben werden können.
- Nicht zuletzt ist für die Wirtschaft dieses Verfahren auch deshalb interessant, weil die Leasinggebühren von der Steuer abgesetzt werden können.

Nachteile eines Leasingvertrages

Aus dem gleichen Grund ist das Leasing für Privatpersonen auch nicht unbedingt empfehlenswert. In der Regel kommt man mit einem Ratenkredit beim Autokauf günstiger weg als mit einem Leasingvertrag, denn Privatpersonen können die Leasinggebühren *nicht* von der Steuer absetzen.

Leihvertrag

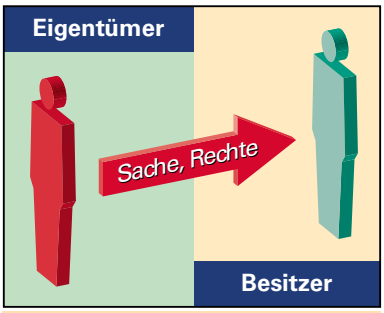


Abb. 32: Leihvertrag

Im Unterschied zum Mietvertrag wird beim Leihvertrag (§§ 598 – 605 BGB) die Nutzung einer Sache *unentgeltlich* gestattet. Wenn keine Frist vereinbart wurde, kann der Verleiher sein Eigentum jederzeit zurück verlangen. Das bekannteste Beispiel für einen Leihvertrag ist wohl die Pfandflasche: Die Flasche wird dem Kunden unentgeltlich zur Verfügung gestellt, das Pfand dient lediglich als Anreiz, die Flasche auch wirklich wieder dem Eigentümer zurück zu geben.

Kreditvertrag

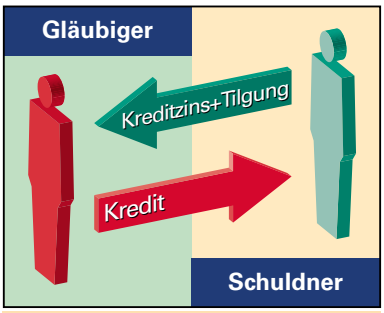


Abb. 33: Kreditvertrag

Wer Geld braucht, kann einen Kredit aufnehmen (§§ 607 – 609 BGB). Der Kreditgeber stellt das Geld zur Verfügung und verlangt dafür einen bestimmten *Zins*. In der Regel wird vertraglich festgelegt, in welchem Zeitraum (*Laufzeit*) und in welchen Raten (*Tilgung*) der Kredit zurückgezahlt werden muss.

Näheres dazu auf S. 180–182

Ein Kreditvertrag muss schriftlich abgeschlossen und persönlich unterschrieben werden; ein Vertragsabschluss per Internet ist daher nicht zulässig. Er muss im Wesentlichen folgende Regelungen enthalten (§ 492 BGB):

Vertragsinhalte

- Höhe des Kreditbetrages,
- Höhe der regelmäßigen Teilrückzahlungen für Tilgung, Zinsen und alle sonstigen Kosten,