

# **Hans-Weinberger-Akademie der AWO e.V.**

**- BGB und Vertragsrecht -**

**RAin Silke Thulke-Rinne**

**Rechtsanwaltskanzlei Thulke-Rinne**

**Rudolf-Breitscheid-Str. 19**

**90762 Fürth**

**[thulke@st-anwalt.de](mailto:thulke@st-anwalt.de)**

**0911/979 13 54**

## Gliederung

1. Rechtliche Grundlagen
2. Vertragsabschluss und Vertragswirkungen
3. Leistungsstörungen
4. Erlöschen von Forderungen
5. Einrede
6. Übergang von Forderungen
7. Beendigung des Vertrages
8. Pflichtverletzungen
  - a) Allgemeines
  - b) Verletzung vorvertraglicher Pflichten
  - c) Gewährleistung
9. Vertragsarten
  - a) Kaufvertrag
  - b) Schenkung
  - c) Miete
  - d) Dienstvertrag
  - e) Heimvertrag

# 1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vertragsrechts sind im **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)** geregelt.

Auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind mittlerweile Teil des BGB

## ABG:

- vorformulierte Vertragsklauseln für eine Vielzahl von Verträgen
- werden dem anderen Vertragspartner vorgeschrieben können von diesem nicht abgeändert werden
- §§ 305 ff. BGB
- Unterliegen der richterlichen Kontrolle und können bei Widerspruch zum Gesetz für unwirksam erklärt werden

## 2. Vertragsabschluss und Vertragswirkungen

### Grundsatz der Vertragsfreiheit:

Ausnahme: **Kontrahierungszwang** bei Monopolstellung eines der Vertragspartner

- es steht jedem Bürger frei einen Vertrag mit einem anderen abzuschließen
- die Vertragsparteien können den Vertragsinhalt grundsätzlich frei bestimmen

Ausnahme: Vertrag darf nicht gegen das Gesetz verstoßen

### Formfreiheit:

- Es besteht grundsätzlich Formfreiheit; es ist also keine besondere Form des Vertrages vorgeschrieben
- Ein Vertrag kann grundsätzlich auch mündlich abgeschlossen werden
- Ausnahme: Das Gesetz schreibt zwingend eine bestimmte Form vor wie **Schriftform** (z.B. bei Heimvertrag, Bürgschaft und Wohnungsmietvertrag) oder **notarielle Beurkundung** (z.B. bei Kaufvertrag über ein Grundstück)
- Wird die vom Gesetz vorgeschriebene Form nicht beachtet, ist der Vertrag nichtig und daher unwirksam

## Angebot + Annahme = Vertrag

- Vertragsschluss durch **zwei übereinstimmende Willenserklärungen**
- Vertrag kann auch **konkludent** z.B. durch wortloses Zahlen des Kaufpreises angenommen werden (Beispiel: Brötchenkauf)

## Vertragsmängel als Anfechtungsgrund:

- Beschränkte Geschäftsfähigkeit bzw. Geschäftsunfähigkeit
- Irrtum
- Täuschung
- Drohung
- Sittenwidrigkeit

## Beschränkte Geschäftsfähigkeit bzw. Geschäftsunfähigkeit:

- Willenserklärung einer geschäftsunfähigen Person ist nichtig und damit unwirksam
- Gibt eine beschränkt geschäftsfähige Person eine Willenserklärung ab, ist sie schwebend unwirksam bis der gesetzliche Vertreter sie genehmigt

## Irrtum:

- Inhaltsirrtum
- Erklärungsirrtum
- Irrtum über Eigenschaft einer Person oder Sache

### Drohung/arglistige Täuschung:

- **Beispiel:** Wird bei Abschluss des Heimvertrages dem stark seh- und körperbehinderten aber geistig nicht behinderten Bewohner wahrheitswidrig auch vom Heimleiter mitgeteilt, dass es sich nur um eine kurzfristige Unterbringung wegen des Urlaubs der Tochter handelt, tatsächlich aber eine dauerhafte Unterbringung geplant ist, kann der Bewohner den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten.

### Sittenwidrigkeit:

- Ein Vertrag ist nichtig, wenn er gegen die guten Sitten verstößt
- Ausnutzung der Zwangslage einer Person oder Unerfahrenheit um dadurch ungerechtfertigte Vermögensvorteile zu erlangen (**Wucher**)

### Stellvertretung:

- Jede Vertragspartei kann sich bei Abschluss des Vertrags durch ein Bevollmächtigten vertreten lassen
- Für die **wirksame Stellvertretung** ist eine **Vollmacht** für den Stellvertreter erforderlich
- Überschreitet der Stellvertreter seine Vertretungsmacht oder handelt er ohne Vollmacht, haftet er persönlich; der Vertrag ist dann schwebend unwirksam, kann aber vom Vertretenden genehmigt werden
- Ausschluss der Stellvertretung bei **höchst persönlichen Geschäften** (Eheschließung, Errichtung eines Testaments)

- Der Stellvertreter handelt in Namen desjenigen, den er vertritt; er gibt beim Vertragsabschluss seine Willenserklärung für diese Person ab
- Der Stellvertreter handelt im Auftrag, er muss daher die Weisungen des Vertretenden befolgen.
- **Beispiel:** Der Geschäftsführer eines Altenheimes, der mit einem Reinigungsunternehmen die regelmäßige Reinigung der Räumlichkeiten vertraglich vereinbart, handelt als Bevollmächtigter im Auftrag des Heimträgers. Zur Zahlung der Vergütung wird deshalb nicht der Geschäftsführer persönlich sondern der Heimträger durch den Vertrag verpflichtet.
- Besondere Form der Stellvertretung ist der **gesetzliche Vertreter**

**Beispiel:** Der Vorstand eines Vereins, Geschäftsführer einer Gesellschaft, Eltern von minderjährigen Kindern, Betreuer

-hier ist keine Vollmacht erforderlich, dass Gesetz bestimmt den Umfang der Vertretungsmacht

#### ↔ **Boote**

-ähnliche Stellung wie der Stellvertreter, gibt aber keine Willenserklärung ab sondern überbringt lediglich die Willenserklärung eines anderen bzw. nimmt sie entgegen

-auch geschäftsunfähige Personen können Boote sein

Durch den Vertragsschluss entsteht ein **Schuldverhältnis**

- Die Vertragsparteien haben **wechselseitig** ein **Anspruch** auf die vereinbarte Leistung/Gegenleistung

### 3. Leistungsstörungen

Ist eine der Vertragsparteien nicht bereit oder nicht in der Lage, den Vertrag zu erfüllen und damit seine Leistung zu erbringen, liegt eine **Leistungsstörung** vor.

#### Formen der Leistungsstörung:

- **Verzug des Gläubigers** (=kann die Leistung fordern)
- **Verzug des Schuldners** (=hat die Leistung zu erbringen)
- **Unmöglichkeit**

#### Schuldnerverzug:

- Beim Schuldnerverzug wird die vertraglich vereinbarte Leistung nicht rechtzeitig sondern verspätet erbracht
- Voraussetzung:
  - Fälligkeit (Rechnung fällig stellen)
  - Mahnung
  - Verschulden
- Die Leistung ist **fällig**, wenn sie vom Gläubiger gefordert werden kann (vereinbarter Zeitpunkt)



## - **Mahnung:**

-Die Mahnung ist eine Aufforderung des Gläubigers, dass der Schuldner die vertragliche Leistung nun unverzüglich erbringen muss

-ist für die Leistung ein bestimmter Zeitpunkt bereits im Vertrag bestimmt, tritt der Verzug auch ohne Mahnung ein

-**Beispiel:** Mietvertrag (3. Werktag eines Monats); der Mieter kommt dann automatisch ab dem 4. Werktag ohne Mahnung in Verzug

## - **Verschulden**

- Verzug liegt nur dann vor, wenn der Schuldner ihn verschuldet hat

-es wird automatisch vom Verschulden ausgegangen, das Gegenteil muss der Schuldner beweisen

## **Rechtsfolgen des Schuldnerverzugs:**

- Schadenersatz
- Verzugszinsen
- Rechtsanwaltskosten/Inkassokosten
- Überziehungszinsen
- Mahnkosten
- Mahnkosten

### **Beispiel:**

Bestellt eine Person Ware bei einem Versandhaus und wird diese auch geliefert, erfolgt jedoch keine Zahlung, so tritt der Verzug mit der ersten Mahnung des Versandhauses ein. Der Kunde muss jetzt Verzugszinsen bezahlen und Mahnkosten. Wird die Zahlung wiederum nicht geleistet, kann das Versandhaus ein Inkassounternehmen oder ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung der Zahlung beauftragen. Die hierfür anfallenden Kosten hat der Kunde ebenfalls zu tragen.

### **Gläubigerverzug:**

- Beim Gläubigerverzug ist der Schuldner zwar bereit und in der Lage, seine vertraglichen Pflichten zu erfüllen, jedoch der Gläubiger als Empfänger der Leistung nicht bereit, diese anzunehmen
- Erforderlich ist, dass dem Gläubiger die vertragliche Leistung tatsächlich angeboten wird
- Folge: Haftungserleichterung (Der Schuldner haftet dann nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit z.B. bei Vernichtung der Ware)
- Geldschulden sind ab dem Augenblick des Gläubigerverzugs nicht mehr zu verzinsen
- **Beispiel:** Es wurde in einem Vertrag vereinbart, dass die Heimkosten auf ein bestimmtes Konto überwiesen werden. Der Heimträger wechselt das Bankinstitut und lässt das bisherige Girokonto löschen, ohne den Bewohner dies mitzuteilen. Eine Zahlung ist daher nicht zu dem vereinbarten Termin möglich.

Der Heimträger ist in Annahmeverzug, so dass der Bewohner trotz der verspäteten Zahlung keine Zinsen zu zahlen hat.

### **Unmöglichkeit**

- Unmöglichkeit liegt vor, wenn es dem Schuldner nicht möglich ist, die vertraglich vereinbarte Leistung zu erbringen
- Der andere Vertragspartner kann dann vom Vertrag zurücktreten mit der Folge, dass der Vertrag insgesamt rückabgewickelt wird und bereits erbrachte Leistungen wie im voraus entrichteter Kaufpreis zurückzugeben sind
- Der andere Vertragspartner kann auch Schadenersatz wegen der Nichterfüllung der vertraglichen Pflichten geltend machen z.B. Mehrkosten durch neuen Vertrag
- **Beispiel:** Es wird mit einem zukünftigen Bewohner ein Heimvertrag abgeschlossen und die Aufnahme in das Altenheim für den 01.10. vereinbart. Der künftige Bewohner muss bereits bei Abschluss des Vertrages eine Anzahlung leisten. Durch einen Brand wird das Heim am 28.09. zerstört. Die Aufnahme des künftigen Heimbewohners ist dadurch unmöglich, so dass der zukünftige Heimbewohner den Rücktritt erklären kann. Der Heimvertrag ist dann aufzuheben und die bereits geleistete Anzahlung zurückzuzahlen.

## 4. Erlöschen von Forderungen

Eine Forderung erlischt, wenn das Recht die vertragliche Leistung zu beanspruchen, erlischt.

### **Erlöschen durch:**

- Erfüllung
- Leistung an Erfüllungs Statt
- Hinterlegung
- Aufrechnung

### **Erfüllung:**

- Erfüllung an den Gläubiger selbst oder mit dessen Genehmigung an einen Dritten
- **Beispiel:** Der Käufer einer Ware bezahlt den vereinbarten Kaufpreis. Er erfüllt damit seine Verpflichtung, so dass die Kaufpreisforderung erlischt.
- **Beispiel:** Eine Altenpflegerin hat dem Heim Schadenersatz zu leisten, da sie grob fahrlässig einen Bewohner geschädigt hat. Sie verkauft daher ihren Pkw und vereinbart mit dem Käufer, dass er den Preis nicht an sie sondern direkt an ihren Arbeitgeber das Heim bezahlt.

### Leistung an Erfüllungs Statt:

- Der Schuldner erbringt eine andere Leistung als die vertraglich vereinbart, womit der Gläubiger aber einverstanden ist
- Ersatzleistung
- **Beispiel:** Wird beim Neuwagenkauf eine Inzahlungnahme des Gebrauchtwagens vereinbart, so wird der Kaufpreis in Höhe des Wertes des Gebrauchtwagens anstatt durch Barzahlung mit der Übergabe des Wagens entrichtet.

### Hinterlegung:

- Geld, Wertpapiere, Urkunden und Kostbarkeiten werden bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts in Verwahrung gegeben
- Durch die Hinterlegung erfolgt dann ebenfalls die Erfüllung der Forderung
- Eine Hinterlegung erfolgt dann, wenn ein Annahmeverzug des Gläubigers vorliegt oder eine Ungewissheit über die Person, an die die Leistung zu erbringen ist, besteht
- Eine Hinterlegung ist aber nur in den gesetzlich genannten Fällen möglich
- **Beispiel:** Wenn nach einem Todesfall im Altenheim nicht mit Sicherheit festgestellt werden kann, wer empfangsberechtigter Erbe ist, können Wertgegenstände wie Schmuck beim AG hinterlegt werden. Der Erbe hat dort die Möglichkeit, die Herausgabe mit dem Erbschein zu verlangen.

## Aufrechnung:

- Voraussetzung sind gegenseitige, fällige Forderungen
- Der Schuldner kann dann mit einer ihm gegen den Gläubiger zustehenden fälligen Forderung die Aufrechnung erklären
- Beide Forderungen müssen gleichartig sein z.B. bei Geldforderungen
- **Beispiel:** Hat das Altenheim ein Anspruch auf einen Heimkostensatz von 2.500,- €, steht dieser Forderung ein Anspruch des Heimbewohners gegen das Heim auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von 1.000,- € wegen fahrlässiger Beschädigung seines Eigentums zu, so kann der Heimbewohner mit seiner Forderung aufrechnen. Er muss dann nur noch 1.500,- € an das Heim bezahlen.
- Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Leistung wegen Einrede (z.B. Verjährung) verweigert werden kann
- Eine Aufrechnung ist auch dann nicht möglich bei einer unpfändbaren Forderung
- **Beispiel:** Die Pflegekraft P schädigt ihren Arbeitgeber, den Heimträger H grob fahrlässig. H kann deshalb mit Schadenersatzansprüchen gegen die Pflegekraft monatlich aufrechnen jedoch nur in Höhe des pfändbaren Anteils an ihrem Gehalt.

## **5. Einreden**

### **Einreden sind:**

- Verjährung
- Zurückbehaltungsrecht
- Einrede des nicht erfüllten Vertrages

### **Verjährung:**

- Verjährung ist die häufigste und wichtigste Einrede
- Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann der Schuldner die Einrede der Verjährung geltend machen und hat das Recht, die Leistung zu verweigern
- Im Gesetz sind verschiedene Verjährungsfristen geregelt, die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre (§195 BGB)
- Beginn der Verjährung ist Schluss des Jahres (31.12.), in dem der Anspruch entstanden ist (§199 BGB)
- Nach 3 Jahren verjähren auch Schadenersatzansprüche aus einer unerlaubten Handlung (Delikt), z.B. Schadenersatz aus Körperverletzung
- Erst nach 30 Jahren tritt die Verjährung ein bei rechtskräftigen Ansprüchen aus Urteilen, gerichtlichen Vergleichen, Vollstreckungsbescheiden, etc. (§197 BGB)
- Die Verjährung kann durch ein Anerkenntnis des Schuldners, den Einredevorzicht des Schuldners oder durch gerichtliche Maßnahmen wie Klage oder Mahnbescheid unterbrochen werden

- Gewährleistungsansprüche an Gegenständen verjähren in 2 Jahren
- **Beispiel:** Wird im Altenheim ein Personalcomputer angeschafft und wird festgestellt, dass das Gerät fehlerhaft arbeitet, kann der Fehler innerhalb einer Frist von 2 Jahren geltend gemacht werden. Der Verkäufer wird sich danach auf Verjährung berufen.

### **Zurückbehaltungsrecht:**

- Der Schuldner kann die Herausgabe der Leistung verweigern, wenn er seinerseits noch ein Anspruch gegen den Gläubiger hat, der ebenfalls noch nicht erfüllt ist.
- Macht der Schuldner sein Zurückbehaltungsrecht geltend, kann der Gläubiger die Leistung erst fordern, wenn er seine eigene Leistung erbracht hat
- **Beispiel:** Nach dem Tod eines Bewohners errechnet die Buchhaltung des Heimes, dass der Heimkostensatz für einen Monat noch nicht bezahlt ist. Als die Angehörigen erscheinen, um die Wertsachen abzuholen, kann der Heimleiter die Herausgabe unter Berufung auf das Zurückbehaltungsrecht so lange verweigern, bis der Heimkostensatz restlos bezahlt ist. Erst dann muss er die Wertsachen herausgeben.



### **Einrede des nichterfüllten Vertrages:**

- Liegt nur bei gegenseitigen Verträgen, wie z.B. Kaufvertrag
- Der Käufer kann durch die Einrede des nichterfüllten Vertrages die Zahlung so lange verweigern, bis der Verkäufer die Ware geliefert hat. Dies gilt aber dann nicht, wenn der Käufer sich zur Vorleistung verpflichtet hat.
- Einreden müssen nicht automatisch berücksichtigt werden, derjenige, der sich auf die Einrede beruft, muss diese ausdrücklich geltend machen und die Einrede erheben (schriftlich oder mündlich)

## **6. Übergang von Forderungen**

### **Übergang durch:**

- Abtretung
- Schuldübernahme
- Schuldbeitritt
- Gesamtschuldverhältnis

### **Abtretung:**

- Der Anspruch auf die vertragliche Leistung wird auf eine andere Person übertragen, die dann der neue Gläubiger ist; danach kann nur noch der neue Gläubiger die Leistung fordern, nicht mehr der alte Gläubiger
- Diese Übertragung muss durch einen Abtretungsvertrag erfolgen
- Zum Schutz des Schuldners muss der alte Gläubiger den Schuldner die Abtretung unter Angabe des neuen Gläubigers mitteilen; der Schuldner kann dann die Vorlage des Abtretungsvertrages verlangen
- Wird der Schuldner nicht über die Abtretung entsprechend informiert und leistet deshalb an den alten Gläubiger, kann der neue Gläubiger nicht nochmals fordern
- Eine unpfändbare Forderung kann nicht abgetreten werden
- Der Schuldner behält auch nach der Abtretung sämtliche Gegenrechte, wie Einrede der Verjährung oder Aufrechnungsanspruch

- **Beispiel:** Die Altenpflegerin A hat ihrer Kollegin M einen Kredit in Höhe von 5.000,- € gewährt. Nachdem mehrere Jahre vergangen sind und M nicht mehr im Heim arbeitet, fordert A sie zur Rückzahlung auf. M weigert sich. Da A keine rechtliche Auseinandersetzung will, tritt sie den Anspruch auf Rückzahlung der 5.000,- € an ein Inkassounternehmen ab, das dann den Anspruch bei M geltend machen kann.

### **Gesamtschuldverhältnis:**

- Beim Gesamtschuldverhältnis sind mehrere Personen zur Erbringung der Leistung verpflichtet
- Von den mehreren Schuldner wird jeder der Schuldner einzeln verpflichtet; der Gläubiger hat die Wahl von welchen der Schuldner er fordert.
- Der Gläubiger kann den gesamten Betrag aber nur einmal fordern
- Erfüllt einer der Schuldner, wirkt dies zu Gunsten aller anderen Schuldner
- Der Schuldner, der die Forderung erfüllt, hat einen Ausgleichsanspruch gegenüber den anderen Schuldner in Höhe ihres Anteils

## 7. Beendigung des Vertrages

### Beendigung durch:

- Erfüllung
- Kündigung
- Rücktritt
- Anfechtung

### Erfüllung:

- In der Regel wird der Vertrag durch den Austausch der vereinbarten Leistungen und damit die Erfüllung beendet

### Kündigung:

- Gerade bei Verträgen mit längerer Laufzeit den sogenannten **Dauerschuldverhältnissen** (z.B. Heimverträge, Abonnementverträgen) gibt es keine einmalige Erfüllung, Beendigung hier durch Kündigung möglich
- **Differenzieren:** Ordentliche fristgerechte Kündigung und außerordentliche fristlose Kündigung
- Der völlige Ausschluss einer Kündigung im Vertrag ist nicht zulässig
- Die außerordentliche fristlose Kündigung ist nur in besonderen Fällen bei erheblichen Pflichtverstößen möglich
- Die fristgerechte ordentliche Kündigung ist die Kündigung zu einem vertraglich vereinbarten oder gesetzlich festgelegten Zeitpunkt nach Ablauf der Kündigungsfrist

- Die Kündigung muss gegenüber dem Vertragspartner ausdrücklich erklärt werden
- Teilweise ist Schriftform vorgeschrieben
- Folge einer wirksamen Kündigung ist die Beendigung der vertraglichen Pflichten beider Vertragspartner zum festgelegten Zeitpunkt
- **Beispiel:** Altenpfleger D hat verschiedenen Bewohnern ohne medizinische Notwendigkeit Sedativa verabreicht. Nachdem der Heimträger ihn deshalb abgemahnt hat und er die Medikamente jedoch weiter verabreicht hat, erfolgt die Kündigung wegen Verletzung seiner Pflichten. Der Altenpfleger akzeptiert die Kündigung, so dass das Arbeitsverhältnis dadurch beendet wird.

### **Rücktritt:**

- Die Befugnis zum Rücktritt ergibt sich aus Gesetz oder aus dem Vertrag
- Bei einem Rücktritt wird der Vertrag rückabgewickelt, das heißt die vertraglichen Leistungen müssen zurückerstattet werden und die vertragliche Beziehung wird beendet.
  - ↔ Die Kündigung wirkt zum Kündigungszeitpunkt, der Rücktritt wirkt rückwirkend von Anfang an
- Der Vertragspartner kann z.B. dann zurücktreten, wenn der Andere seine Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht erfüllt
- **Beispiel:** Ist der Heimträger nicht in der Lage, das im Heimvertrag zugesagte Zimmer zur Verfügung zu stellen, kann der Heimbewohner vom Vertrag zurücktreten und einen neuen Heimvertrag mit einem anderen Heimträger abschließen.

- Wie bei der Kündigung ist auch hier eine ausdrückliche Rücktrittserklärung notwendig
- Der schriftliche Widerruf innerhalb von 2 Wochen bei Verbraucherverträgen (z.B. Abonnementverträge, Verbraucherkreditverträge und Haustürgeschäfte ist eine besondere Form des Rücktritts
- Der Widerruf ist nur innerhalb von 2 Wochen möglich
- Der Vertragspartner muss bei Vertragsschluss schriftlich über sein Widerrufsrecht belehrt werden

## 8. Pflichtverletzungen

### Verschulden:

- Der Schuldner haftet dafür, wenn er den Vertrag nicht, nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß erfüllt.
- Der Schuldner haftet zuerst für eigenes Verschulden aber auch für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen, derer er sich zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung bedient
- Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; Haftung für leichte Fahrlässigkeit kann ausgeschlossen werden
- **Beispiel:** Eine Altenpflegerin versäumte, die Tür zur geschlossenen Station zu verschließen. Ein Bewohner verlässt dadurch das Heim und erfriert in der winterlichen Kälte, da er verwirrt und ziellos durch den angrenzenden Park läuft und schließlich auf einer Bank einschläft. Es wurde hier die vertragliche Betreuungspflicht für den Bewohner verletzt, so dass der entstandene Schaden, unter anderem die Kosten der Beerdigung, durch das Heim zu tragen sind. Der Schaden wurde durch die Altenpflegerin als Erfüllungsgehilfin des Heims verursacht.

### Verletzung vorvertraglicher Pflichten:

- Grundsätzlich besteht nur Haftung im Rahmen eines bestehenden wirksamen Vertrages
- Gelegentlich aber auch Haftung aus Verschulden bei Vertragsabschluss bzw. im vorvertraglichen Bereich, z.B. bei der Aufnahme von Vertragsverhandlungen

- Durch das Rechtsverhältnis werden Obhuts-, Sorgfalts-, Auflegungs- und Mitteilungspflichten begründet.
- **Beispiel:** Ein zukünftiger Heimbewohner besichtigt das Heim und möchte nach der Besichtigung den Heimvertrag unterschreiben. Er stürzt auf dem gereinigten Fußboden im Heim. Der Heimträger ist zum Schadenersatz verpflichtet.
- Voraussetzung einer Haftung auch hier ist das Verschulden des Vertragspartners
- Dem Vertragspartner ist derjenige Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden ist, dass er auf das Verhalten des anderen vertraut hat

### **Gewährleistung:**

- Jeder Vertragspartner hat dafür einzustehen, dass die Leistung ordnungsgemäß erbracht wird.
- Dies liegt nicht vor, wenn die verkaufte Sache Mängel hat oder eine Dienstleistung mangelhaft erbracht wird.
- Jede im BGB geregelte Vertragsart hat eigene Gewährleistungsvorschriften
- Der Gläubiger hat im Rahmen der Gewährleistung einen Anspruch auf Rücktritt, Herabsetzung der Vergütung, bzw. Nachbesserung und Schadenersatz



## 9. Vertragsarten

### a) Kaufvertrag:

- Die Vertragsparteien sind der Käufer und der Verkäufer
- Der Kaufvertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden
  - Ausnahme:
    - Grundstückkaufvertrag
    - Notarielle Beurkundung
    - Abzahlungs- oder Haustürgeschäft: Schriftform
- Aus Beweis Zwecken wird jedoch die Schriftform empfohlen

Der **Verkäufer** ist zur Übergabe der verkauften Sache an den Käufer und zur Verschaffung des Eigentums verpflichtet

Der Käufer ist zur Kaufpreiszahlung und zur Abnahme verpflichtet

**Beispiel:** Das Altenheim bestellt bei einem Kraftfahrzeughändler einen Kleinbus. Nachdem der Wagen zur Abholung bereit steht, teilt das Heim mit, dass es kurzfristig ein anderes Fahrzeug erworben und daher kein Interesse an dem Kauf mehr hat. Der Kraftfahrzeughändler kann jedoch die Zahlung des Kaufpreises und die Abnahme des Kleinbusses fordern.

Bei **Mängeln des Kaufgegenstandes** hat der Käufer das Recht auf

- Nacherfüllung
  - ↔ Der Verkäufer hat das Recht den Mangel zu beseitigen
- Rücktritt vom Vertrag
- Minderung des Kaufpreises
- Schadenersatz
- Ist eine Sache mangelhaft, ist der Verkäufer zunächst zur Nacherfüllung aufzufordern. Kann er oder will er dies nicht, so kann der Käufer vom Kaufvertrag zurücktreten oder den Kaufpreis mindern oder daneben Schadenersatz fordern.
- Ansprüche aus Gewährleistungen verjähren nach 2 Jahren

## **b) Schenkung:**

- Schenkung ist ein einseitiger Vertrag, der nur eine der Vertragsparteien verpflichtet
  
- Die Schenkung ist eine unentgeltliche Zuwendung, bei der ein Vermögensgegenstand vom Schenker auf den Beschenkten übertragen wird
- Eine Schenkung liegt dann nicht vor, wenn eine Gegenleistung erfolgt (dann unter Umständen Kaufvertrag)
- Eine Schenkung ist auch dann nicht gegeben, wenn nur der Gebrauch einer Sache unentgeltlich gewährt wird (dann unter Umständen Leihe)
- Auch die Schenkung ist ein Vertrag (Schenkungsvertrag)
- Es gibt 2 Arten von Schenkung: Anschenkung und Schenkungsversprechen
- **Anschenkung:**
  - der Schenkungsvertrag wird mit Übergabe der verschenkten Sache geschlossen
  - eine ausdrückliche Erklärung ist nicht erforderlich
  - die Übergabe ist zugleich Vertragsangebot und Vertragserfüllung; die Annahme des Vertragsangebotes erfolgt mit der Entgegennahme des Gegenstandes
- **Schenkungsversprechen:**
  - Bedarf der notariellen Beurkundung, sonst Nichtigkeit
  - Heilung des Formmangels durch Übergabe des Gegenstandes

- **Beispiel:** Der pflegebedürftige Herr K verspricht der Altenpflegerin B, die ihn Privat betreut, dass er ihr ein Geldbetrag in Höhe von 10.000,- € nach der Fälligkeit des Festgeldes zukommen lässt und bestätigt dies auch schriftlich. Nachdem der Festgeldbetrag zur Verfügung steht, verweigert er die Zahlung. B kann das Schenkungsversprechen nicht gerichtlich durchsetzen, da keine notarielle Urkunde darüber vorliegt, sondern nur eine schriftliche Erklärung

- bei einem Wirksamen Schenkungsvertrag hat der Beschenkte Anspruch auf Erfüllung

- Der Schenker kann die Einrede des Notbedarfs geltend machen bei Verarmung des Schenkers

- Bei Verarmung des Schenkers kann auch im Nachhinein der geschenkte Gegenstand zurückgefordert werden, kommt häufig vor durch den Sozialhilfeträger hinsichtlich der Heimkosten.

- Der Rückforderungsanspruch ist 10 Jahre nach der Schenkung ausgeschlossen

- Der Schenker kann die Schenkung auch bei grobem Undank widerrufen

- Der Widerruf muss ausdrücklich erklärt werden

- Der Schenker kann auch das Geschenk auch zurückfordern, wenn die mit der Schenkung verbundene Auflage nicht erfüllt worden ist.

- **Beispiel:** Frau M übergibt jedem ihrer 4 Kinder ein Betrag von 30.000,- € in Bar. Nach 2 Jahren muss sie nach einer

schweren Erkrankung in ein Pflegeheim untergebracht werden. Das gesamte Vermögen der Bewohner M ist nach 2 weiteren Jahren verbraucht. Frau M muss daher die geschenkten Beträge wieder zurückfordern oder die Rückforderung wird durch das vorständige Sozialamt geltend gemacht. Dies ist innerhalb von 10 Jahren möglich.

- Im Heimbereich sind Schenkungen zu Gunsten von Mitarbeitern des Heims grundsätzlich untersagt.

### **c) Miete:**

- Vertragsparteien sind der Mieter und der Vermieter
- Der **Vermieter** ist dazu verpflichtet, den Mietgegenstand zur Verfügung zu stellen
- Mietgegenstand kann eine Wohnung, ein Grundstück aber auch ein Kraftfahrzeug sein
- Der Vermieter muss den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung dulden
- Der **Mieter** ist verpflichtet, die Miete zu zahlen
- Der Mietvertrag kann formfrei geschlossen werden, ist mithin auch mündlich gültig
- Ausnahme: Mietvertrag über Grundstück oder Räume z.B. Wohnungen (muss schriftlich geschlossen werden)
- Beispiel: Frau A mietet von einem Heimträger einer alten Wohnung. Ein schriftlicher Mietvertrag wird nicht geschlossen. Als Frau A in ein Pflegeheim untergebracht werden muss, fordert der Vermieter der alten Wohnung die Renovierung. Da dies jedoch nicht schriftlich vereinbart worden war, besteht keine Pflicht zur Renovierung. Der mündliche Mietvertrag hat Frau A nur zur Zahlung der Miete verpflichtet.
- Die Mietzeit kann **befristet** für einen bestimmten Zeitraum sein oder **unbefristet** auf unbestimmte Zeit
- Unbefristete Mietverträge enden durch Kündigung, die schriftlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist erfolgen muss
- Der Vermieter hat die Pflicht, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu überlassen daher während der Mietzeit eine Instandhaltungspflicht

- Ist die Mietsache mangelhaft, hat der Mieter Gewährleistungsrechte und kann unter Umständen die Miete mindern
- **Beispiel:** Frau A stellt kurz nach ihrem Einzug in die gemietete Wohnung fest, dass die Fenster nicht dicht verschlossen werden können. Sie fordert den Vermieter zur Beseitigung dieses Mangels auf. Sofern er keine neuen Fenster einsetzen oder die alten abdichten lässt, kann Frau A einen Teil der Miete abziehen. Sie kann sogar fristlos kündigen, wenn die Wohnung sich dadurch nicht mehr heizen lässt und sie zu erkranken droht.
- Kommt der Mietvertraglichen Verpflichtungen, unter anderem Zahlung des Mietzinses und Nutzung der Mietsachen nur zum vertraglichen Gebrauch nicht nach, kann der Vermieter die schriftliche Kündigung erklären
- Bei schwerwiegenden Verstößen (z.B. Mietrückstand von 2 Monaten und mehr) kann der Vermieter auch die fristlose Kündigung erklären
- Nach Ende der Mietzeit muss der Mieter die Mietsache nebst Zubehör in ordnungsgemäßem Zustand zurückgeben
- Bei übermäßige Abnutzung kann der Vermieter Schadenersatz fordern

## **d) Dienstvertrag:**

- Die eine Vertragspartei muss eine Dienstleistung erbringen, die andere Vertragspartei die dafür vereinbarte Vergütung
- Z.B. stundenweise Betreuung einer pflegebedürftigen Person, Dozententätigkeit, Behandlungsvertrag zwischen Arzt und Patient und Vertrag zwischen Rechtsanwalt und Mandant
- Arbeitsvertrag ist eine Unterform des Dienstvertrages
- Beim Arbeitsvertrag wird die Dienstleistung in persönlicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit erbracht (Arbeitnehmer, Angestellte) beim Dienstvertrag sind es Selbstständige
- Der Vertrag kann mündlich geschlossen werden, Schriftform ist erforderlich bei Ausbildungsverträgen, befristeten Arbeitsverträgen oder wenn es der Tarifvertrag vorschreibt
- Wurde im Vertrag keine Vergütung vereinbart, so gilt die übliche Vergütung
- Im Vertrag wird die Art der Dienstleistung, der Umfang der Dienste, Arbeitszeiten, Arbeitskleidung, etc. bestimmt
- Die Dienstleistung ist in der Regel persönlich zu erbringen
- Bei Verletzung der Vertragspflichten kann die jeweils andere Partei die Kündigung erklären und ggf. Schadenersatz geltend machen
- Der Dienstverpflichtete hat eine besondere Treupflicht gegenüber dem Dienstherrn, der Dienstherr hat eine besondere Fürsorgepflicht gegenüber dem Dienstverpflichteten
- Der Dienstherr hat die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen gegen Berufsunfälle zu treffen



## **e) Heimvertrag:**

- Der Heimvertrag ist ein Vertrag der besonderen Art bestehend aus einem Dienstvertrag und einem Mietvertrag – es ist ein gemischter Vertrag
- Welche Rechtsvorschriften zur Anwendung kommen bestimmt sich danach, welche Elemente in dem Vertrag überwiegen
  - Bei Pflegeheim steht die Dienstleistung, die Pflege, im Vordergrund, so dass hier Dienstvertragsrecht Anwendung findet
  - Bei alten Wohnheimen liegt der Schwerpunkt auf der Gewährung von Wohnraum, so dass Mietrecht anzuwenden ist.

© Rechtsanwaltskanzlei Thulke-Rinne, RAin Silke Thulke-Rinne

Rudolf-Breitscheid-Str. 19

90762 Fürth

[thulke@st-anwalt.de](mailto:thulke@st-anwalt.de)

0911/979 13 54

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen jeglicher Art oder Verwendung durch Andere auch in Auszügen sind nicht gestattet.