

## **Erläuterungspapier zu den bbi-Mietvertragsbedingungen zur Verwendung gegenüber „Verbrauchern“**

### **I. Neue Mietvertragsbedingungen gegenüber „Verbraucher“:**

Vorliegend präsentieren wir die neuen und jetzt erstmals verabschiedeten „bbi-Mietvertragsbedingungen zur Verwendung gegenüber Verbrauchern“ („B2C – „Business to Consumer“).

Die bisherigen und weiterhin angebotenen bbi-Mietvertragsbedingungen haben ihren personellen Geltungsbereich grundsätzlich im unternehmerischen Geschäftsverkehr („B2B“ – „Business to Business“) bzw. gegenüber *„einem Unternehmer, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen“* (gemäß § 310 Abs. 1 BGB). Diese bbi-Mietvertragsbedingungen decken auch das Schwerpunkt-Geschäft der bbi-Mitgliedsunternehmen bei der Vermietung von Baumaschinen, Baugeräten und Industriemaschinen ab und sollten auch aus verschiedenen AGB-rechtlichen und wettbewerbsrechtlichen Gründen nicht gegenüber „Verbrauchern“ zugrunde gelegt werden. Aus diesem Grunde bietet der bbi jetzt die „bbi-Mietvertragsbedingungen zur Verwendung gegenüber Verbrauchern“ an, damit die Mitgliedsfirmen das (in der Regel) zahlenmäßig erheblich geringere Geschäft mit den „privaten Mietern“ rechtlich besser gestalten kann.

Zusätzlich verfügt der bbi auch noch über eine weitere Version von Mietvertragsbedingungen, die zur Bestellabwicklung über das Internet im Rahmen eines „Online-Shop“ genutzt werden können. Diese „online-Version“ ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Erläuterungspapiers.

### **II. Anwendungsbereich: „Verbraucher“ als Mieter:**

Wichtig ist, dass sich der Vermieter vor Vertragsschluss vergewissert, ob es sich bei seinem Vertragspartner, den Mieter, um einen „Unternehmer“ oder um einen „Verbraucher“ handelt.

Nach der gesetzlichen Definition ist Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder Ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können (§ 13 BGB).

Allgemein kann man sagen, dass es sich bei dem privaten Mieter grundsätzlich um einen solchen „Verbraucher“ handelt, der beispielsweise ein Arbeitsgerät für den privaten Einsatz für einige wenige Tage, vielleicht auch schwerpunktmäßig nur für das Wochenende anmieten möchte: z. B. Anmietung einer Hebebühne, um das eigene Einfamilienhaus zu streichen oder die Dachrinne in Eigenarbeit zu reparieren.

Sobald es sich bei dem Vertragspartner um einen „Unternehmer“ handelt, entfällt in der Regel die Eigenschaft als „Verbraucher“, so dass auf die altbewährten „bbi-Mietvertragsbedingungen“ (B2B) zurückgegriffen werden kann. Ein „Unternehmer“ liegt beispielsweise dann vor, wenn es sich bei dem Mieter um eine Firma handelt, wie zum Beispiel bei GmbH, AG, KG, OHG, UG (haftungsbeschränkt) bzw. Mini-GmbH, e.K.

Aber auch der landwirtschaftliche Betrieb, der freiberuflich Tätige und auch ein sonstiger Kleingewerbetreibender sind in der Regel „Unternehmer“ im rechtlichen Sinne.

### **III. Wie werden die neuen „bbi-Mietvertragsbedingungen“ (B2C) gegenüber einem Verbraucher (Privatperson) Bestandteil des Mietvertrages?**

Wenn ein Mietvertrag mit einer Privatperson geschlossen werden soll, sind Besonderheiten gegenüber einem Vertragsschluss mit einem Unternehmer zu beachten.

Ist der Vertragspartner Unternehmer, müssen ihm die AGB nicht unbedingt ausgehändigt werden. Er muss nur in die Lage versetzt werden, sich über die Bedingungen ohne weiteres Kenntnis zu verschaffen; hierbei kann von dem Unternehmer erwartet werden, dass er die AGB beim Vermieter sogar proaktiv anfordert (Holschuld).

Ist Vertragspartner hingegen ein Verbraucher, dann reicht es nicht aus, die Mietbedingungen beispielsweise einfach auf der Homepage zur Verfügung zu stellen.

Beim Vertragsschluss mit einem Verbraucher werden gemäß § 305 Abs. 2 BGB Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) in der Regel nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Verwender (= der Vermieter) auf sie vor oder bei Vertragsabschluss ausdrücklich hinweist, er dem anderen Vertragspartner (= der private Mieter) die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen, und der Vertragspartner mit ihrer Geltung einverstanden ist.

In der Regel wird ja auch bei der Vermietung an eine Privatperson ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen. Hier ist ein Einbeziehungshinweis zwingend notwendig, wie zum Beispiel:

*„Für diesen Mietvertrag gelten die umseitigen Allgemeinen Mietvertragsbedingungen.“*

oder

*„Folgender Mietvertrag wird unter Zugrundelegung der umseitig abgedruckten (oder alternativ: der als Anlage beigefügten) Allgemeinen Mietvertragsbedingungen zwischen Vermieter ... und Mieter ... abgeschlossen.“*

Generell ist wichtig, dass klar und eindeutig darauf hingewiesen wird, dass Grundlage des Mietvertrages diese Allgemeinen Mietvertragsbedingungen sein sollen.

Weiterhin ist grundsätzlich zwingend erforderlich, dass dem privaten Mieter diese Miet-AGBs auch (nachweislich) übergeben bzw. ausgehändigt werden bzw. alternativ auf der Rückseite des Mietvertrages abgedruckt sind.

#### **IV. Besondere Klauseln im Hinblick auf den privaten Mieter (Verbraucher):**

Nachfolgend verweisen wir auch die wichtigsten Abweichungen bei den einzelnen Mietvertragsklauseln im Vergleich zu den bbi-Mietvertragsbedingungen gegenüber Unternehmern (B2B).

##### **Zu Ziffer 6.1:**

Da es sich in der Regel um Tages- oder Wochenend-Vermietungen handelt, ist die 8-Stunden-Abrechnungsregel unter Zugrundelegung der Fünf-Tage-Woche (Montag bis Freitag), nicht der übliche Standard bei der Mietberechnung, sondern eher die Ausnahmeregelung, so dass im Mietvertrag selbst eine mieterbezogene Vereinbarung getroffen werden kann.

##### **Zu Ziffer 6.2:**

Es dürfen stets nur Bruttopreise genannt werden, also keine Preisangaben „zuzüglich Mehrwertsteuer“ oder dergleichen.

##### **Zu Ziffer 6.4:**

Kein Maschinenabholungsrecht durch den Vermieter ohne gerichtlichen vollstreckbaren Titel.

##### **Zu Ziffer 6.5:**

Eine Kautions ist grundsätzlich zu verzinsen.

##### **Zu Ziffer 7.1:**

Jegliche Verweise auf „Auftraggeber“ oder dergleichen sind zu vermeiden, weil der private Mieter ja gerade nicht für einen Dritten bzw. Auftraggeber tätig wird.

##### **Zu Ziffer 7.2:**

Der Gesichtspunkt der „Zumutbarkeit“ ist bei privaten Mietern stärker zu berücksichtigen.

### **Sonstige nicht vorhandene Klauseln:**

Im Vergleich zu den „bbi-Mietvertragsbedingungen“ gegenüber Unternehmern (B2B) beinhalten die vorliegenden neuen Mietvertragsbedingungen gegenüber privaten Mietern beispielsweise auch weniger Regelungspunkte, die ansonsten hier rechtlich unwirksam wären, wie zum Beispiel:

- Kein Verbot von Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechten gegenüber den Mietern;
- Keine Sicherungsabtretungen von vermeintlichen Forderungen gegenüber potentiellen Auftraggebern des Mieters;
- Keine Gerichtsstandsvereinbarung möglich;
- Keine Kontokorrentvereinbarung bei einem parallelen Liefergeschäft;
- Modifizierte Stillliegeklausel.