

RdW

Schriftenreihe

DAS RECHT DER WIRTSCHAFT

BERGER

■ Wohnraummiete

Praxisratgeber

2. Auflage

Das Wichtigste:

- Rechte und Pflichten der Parteien
- Möglichkeiten zur Mieterhöhung
- Grenzen bei Kündigungen

 BOORBERG

Wohnraummiete

Praxisratgeber

Dr. iur. Hannes Berger

2. Auflage

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

2. Auflage, 2024

ISBN 978-3-415-07683-9

© 2020 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Nutzung sämtlicher Inhalte für das Text- und Data Mining ist ausschließlich dem Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b Abs. 2 UrhG ausdrücklich.

Die Schriftenreihe >DAS RECHT DER WIRTSCHAFT< (RdW) ist Teil des gleichnamigen Sammelwerks, einer Kombination aus Buch und Zeitschrift.

Verantwortlich: Carola Moser, B.A.

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Gesamtherstellung: Laupp & Göbel GmbH | Robert-Bosch-Str. 42 | 72810 Gomaringen

Inhalt

1. Kapitel: Einführung, systematische Stellung des Mietrechts im BGB	11
I. Einführung	11
1. Wohnsituation in Deutschland	11
2. Geschichte des Mietrechts	12
II. Systematische Stellung im BGB, Besonderes Schuldrecht	17
III. Aufbau der Vorschriften des Mietrechts	17
2. Kapitel: Der Mietvertrag, § 535 ff. BGB	19
I. Gegenstand des Mietvertrages	19
II. Abgrenzung zu anderen Rechtsgebieten	19
1. Beherbergungsvertrag	19
2. Dienst- und Werkvertrag	20
3. Leihe	20
4. Pacht	20
5. Sachdarlehen	20
III. Zustandekommen	21
1. Vertragsabschluss	21
a) Vorvertragliches Verhältnis	23
b) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	24
c) Rechtsfragen der Wohnungsvermittlung	25
d) Form des Mietvertrages	27
2. Formularverträge und Hausordnungen	28
a) Mietverträge in Form von Formularverträgen	28
b) Hausordnungen	29
IV. Widerrufsrecht nach Vertragsabschluss	30
3. Kapitel: Pflichten des Vermieters	33
I. Überlassung der Mietsache und Instandhaltung	33
1. Gebrauchsüberlassung	33
2. Der geeignete Zustand einer Wohnung zum vertrags- gemäßen Gebrauch	33
a) Stromversorgung	35
b) Heizung	35
c) Wasserversorgung	37
d) Toiletten	38
e) Sonstige Mindestanforderungen	38
3. Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietwohnung durch Mieterinnen und Mieter	39

a)	Musik	39
b)	Tierhaltung	40
c)	Gewerbliche Nutzung	41
d)	Empfangen von Besuch	42
4.	Instandhaltungspflicht der Vermieterinnen und Vermieter	44
II.	Rechte des Mieters bei Schlechterfüllung	45
1.	Mietminderung	45
a)	Gänzliche Befreiung von der Mietzahlung, § 536 Abs. 1 S. 1 BGB	46
b)	Angemessene Herabsetzung der Miete, § 536 Abs. 1 S. 2 BGB	46
c)	Anzeige des Mangels als Pflicht der Mieterin und des Mieters, § 536c BGB	46
d)	Rechtsfolgen der Mietminderung	47
2.	Schadensersatz, § 536a Abs. 1 BGB	48
3.	Aufwendungsersatz, § 536a Abs. 2 BGB	49
4.	Ausschluss der Mieterrechte bei Kenntnis des Mangels	50
III.	Weitere Vermieterpflichten	50
1.	Lasten der Mietsache, § 535 Abs. 1 BGB	51
2.	Verwendungsersatz, § 539 Abs. 1 BGB	51
3.	Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	52
4.	Ablösungsrecht des Mieters, § 552 BGB	52
4. Kapitel:	Pflichten des Mieters	54
I.	Pflicht zur Mietzahlung, § 535 Abs. 2 BGB	54
1.	Hauptpflicht	54
2.	Zeitpunkt der Zahlung	54
3.	Aufrechnung	55
4.	Betriebskosten	56
a)	Vertragliche Vereinbarung, § 556 Abs. 1 S. 1 BGB	56
b)	Definition, § 556 Abs. 1 S. 2 BGB	57
c)	Art der Betriebskostenzahlung	58
d)	Pflicht zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung	59
e)	Erhöhung und Verringerung von Betriebskosten, § 560 BGB	60
II.	Obhutspflicht	62
III.	Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	64
1.	Schönheitsreparaturen	65
2.	Kleinreparaturen	68

IV.	Mängelanzeige des Mieters, § 536c BGB	69
1.	Anzeigepflicht	69
2.	Voraussetzungen der Mängelanzeige	71
a)	Auftreten im Laufe der Mietzeit	71
b)	Mangel	71
c)	„Zeigt sich...“ – Erkennbarkeit des Mangels	72
d)	Rechtsfolge bei erkennbarem Mangel: Anzeigepflicht	72
e)	Folgen der Unterlassung der Anzeige	73
V.	Rückgabepflicht des Mieters, § 546 BGB	73
1.	Rückgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB	73
2.	Rückgabeanspruch gegenüber Untermietern nach § 546 Abs. 2 BGB	74
3.	Verweigerung der Rückgabe der Wohnung	74
4.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB	74
5. Kapitel:	Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis	77
I.	Verjährung der Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters	78
II.	Verjährung der Ansprüche der Mieterin oder des Mieters	79
6. Kapitel:	Mieterhöhung bei der Wohnraummiete	80
I.	Grundsatz der vereinbarten Miete	82
II.	Mieterhöhung bei Neuvermietung/Mietpreisbremse, § 556d ff. BGB	82
1.	Allgemeines zur Mietpreisbremse	82
2.	Zweck und Verfahren	84
3.	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	85
4.	Berücksichtigung der Vormiete	86
5.	Rechtsfolge	86
6.	Informationsrechte der Mieterinnen und Mieter	87
III.	Mieterhöhung nach Mietbeginn, § 557 ff. BGB	88
1.	Vertraglich vereinbarte Erhöhung	88
a)	Erhöhung durch Staffelmiete	89
b)	Erhöhung durch Indexmiete	90
2.	Einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter, § 557 Abs. 3, 558 ff. BGB	91
a)	Die ortsübliche Vergleichsmiete	91
b)	Fristen für die Mieterhöhung	92
c)	Form der Mieterhöhungserklärung	93

d)	Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	94
f)	Einzelne Begründungsmittel für die Mieterhöhung	94
3.	Erhöhung nach Modernisierung	98
4.	Verbot der Änderungskündigung	99
5.	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhung	99
7. Kapitel:	Vermieterpfandrecht und Kautio	101
I.	Pfandrecht, § 562 Abs. 1 BGB	101
1.	Forderungen des Vermieters	101
2.	Verpfändbare Sachen	102
II.	Mietsicherheit, § 551 Abs. 1 BGB	103
1.	Mietsicherheit durch vertragliche Vereinbarung	103
2.	Begrenzte Höhe	103
3.	Zahlung	104
4.	Anlage auf Sonderkonto	104
5.	Rückzahlung	105
8. Kapitel:	Untervermietung	106
I.	Begriffe	106
1.	Die Untermiete	106
2.	Die Weitervermietung	106
II.	Grundsatz: Keine Untermiete ohne Erlaubnis	106
III.	Anspruch auf Erlaubnis der Untermiete bei berechtigtem Interesse	107
1.	Anspruch auf Erlaubnis	107
2.	Dritte	108
3.	Berechtigtes Interesse	108
4.	Verweigerung der Erlaubnis	109
5.	Untervermietung ohne Erlaubnis	110
9. Kapitel:	Übergang des Mietverhältnisses	111
I.	„Kauf bricht nicht Miete“: Fortbestand des Mietvertrages nach Veräußerung	111
1.	Übergang des Mietvertrages auf den neuen Eigentümer	112
2.	Wirkungen des Vertragsübergangs	112
II.	Tod des Vermieters	114
III.	Tod des Mieters, § 563 ff. BGB	114
1.	Nur ein Mieter im Mietvertrag	115
2.	Mehrere Mieter im Mietvertrag	115

10. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses	117
I. Anfechtung des Mietvertrages	117
II. Beendigung von Mietverhältnissen auf Zeit durch Zeitablauf	119
1. Wirksame Befristungsklausel im Mietvertrag	120
2. Voraussetzungen für befristete Wohnraummietverträge	120
III. Ordentliche Kündigung von Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit	121
1. Ordentliche Kündigung durch den Mieter	121
2. Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	122
a) Form	122
b) Erfordernis eines berechtigten Interesses, Begründung	123
c) Widerspruchsrecht des Mieters	126
3. Kündigungsfristen	128
IV. Außerordentliche Kündigung	129
1. Außerordentliche fristlose Kündigung	130
a) Wichtige Gründe gemäß § 543 Abs. 2 BGB	130
b) Kündigungsschutz in der Coronapandemie	136
c) Wichtige Kündigungsgründe gemäß § 569 BGB	139
2. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	143
Verzeichnis der zitierten Literatur	145
Stichwortverzeichnis	149