

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 vertragsgemäßen 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. Rückgabebeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB | 73 |
| 2. Rückgabebeanspruch gegenüber UntermieterInnen 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 Kaution | 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 |

Inhalt

| | |
|---|-----|
| 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 |