

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**n 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