

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	15
A. Einführung	43
B. Verbraucherschutz – Grundannahmen, Normsetzung, Leitbilder, Instrumente	45
I. Grundannahme der spezifischen Gefahr	45
II. Europäische normative Reaktionen und nationale Umsetzung	47
1. Geteilte Kompetenz, erster Zugriff und Vollharmonisierung	48
2. Grundrecht, Querschnittsklausel, Binnenmarktförderung	49
3. Nationale deutsche Umsetzungstechnik	50
III. Bezugspunkte normativer Reaktionen	51
1. Vertragsgegenstandsbezogen/materiell vertragsbezogen	52
2. Vertragsgestaltungsbezogen/formell vertragsbezogen	53
3. Situationsbezogen	54
IV. Leitbilder und Verbraucherschutzmodelle	55
1. Parität (Modell 1) und Risikokonzentration	55
2. Modelle der fehlenden Möglichkeit zur Risikovermeidung	57
a. Modell 2 – Informationsmodell	57
b. Modell 3 – Sozialmodell	59
c. Modell 4 – Hybrider Ansatz des situativ schutzbedürftigen Verbrauchers	60
aa. Kein reines Informationsmodell	60
bb. Kein reines Sozialmodell	62
cc. Verknüpfung personell-formeller und sachlich-materieller Kriterien	63
V. Instrumente	65
1. Reichweite und Intensität	66
a. Modell 2 – Marktkomplementär	67

b. Modell 3 – Marktkompensatorisch	67
c. Vorrang der Marktkomplementarität	68
2. Marktkomplementäres Instrument: Information	68
a. Ausgangspunkt der Informationspflicht	69
b. Situationsspezifisch – Außerhalb von Geschäftsräumen und Fernabsatz	70
c. Besonderes Schuldrecht – Vertragsspezifisch	72
d. Spezialgesetzlich	73
e. Konsequenzen bei Nichtbeachtung	74
3. Marktkompensatorische Instrumente	75
a. Widerruf	76
b. AGB-Wirksamkeitskontrolle und Wirkung von (halb-) zwingendem Recht	78
C. Mieter-Leitbild des sozialen Mietrechts	83
I. Begriff des sozialen Mietrechts	83
II. Mieterleitbild in der historischen Entwicklung des sozialen Mietrechts	85
1. 1900 bis 1970	85
2. 1970 bis 1980	95
a. Gesetzgebung	96
b. Muster-Mietvertrag des BMJ	100
c. Politik und Verbände	102
d. Literatur	104
3. 1980 bis 2000	105
a. Gesetzgebung	105
b. Politik	108
c. Rechtsprechung	109
d. Literatur	111
4. 2000 bis zur Mietpreisbremse und § 312 Abs. 4 S. 1 BGB	113
a. Sprachliche Liberalisierung	116
b. Inhaltliche Stärkung	118

c. Vermieterschutz	120
d. Teil-Wende mit Mietpreisbremse und Verbraucherschutz	124
e. Hybride Nachjustierung	129
5. Einfluss des Kapitalmarktes auf den Wohnungsmarkt	130
III. Mieterleitbild Aktuell	134
1. Miethöhenrecht	135
a. Regulierung bei Vertragsschluss, insbesondere Mietpreisbremse	135
b. Regulierung im Bestandsvertrag	138
aa. Vertragliche Erhöhungsmöglichkeiten	139
bb. Gesetzliche Erhöhungsmöglichkeiten	144
cc. Mieterschutz: Kündigungsschutz und halbzwin- gendes Recht	147
dd. Zwischenergebnis	150
2. Beendigungsschutz	151
a. Kündigungsschutz/berechtigtes Interesse	151
b. Härteschutz/Sozialklausel	155
3. AGB-Recht	159
4. Rechtsprechung	163
5. Literatur	168
a. Gemeinsame Behandlung von Mietrecht und Verbraucherschutz	168
b. Behauptete Unterschiede zwischen Mietrecht und Verbraucherschutz	169
c. Schutzbedürftigkeit des Mieters mit dem Ziel der „Augenhöhe“	171
d. Weniger Schutzbedarf im Bestandsmietverhältnis?	173
D. Auswertung und Vergleich der Leitbilder in Verbraucherschutz und Mietrecht	177
I. Verbraucherschutz: Hybrid der Schutzansätze bei Vertragsschluss	177
II. Soziales Mietrecht	177

1. Kein einheitliches Leitbild, aber präsente Motive des Verbraucherschutzes	178
2. Komplexes Spezial-Recht des Bestandsschutzes	179
3. Unzureichende Beachtung des Vertragsschlusses	181
III. Verbraucherschutz mit hybridem Ansatz im Sozialen Mietrecht	184
E. Der Mieter im Verbraucher-Wohnungsmietvertrag – de lege lata	187
I. Persönlich-formeller Anwendungsbereich	187
1. Der Mieter als Verbraucher	188
a. Verbraucher nach § 13 BGB	188
b. Mischnutzung	190
c. Personenmehrheiten	191
aa. Einfache Personenmehrheit	191
bb. (Teil)rechtsfähige Außen-GbR	192
d. Entgeltliche Überlassung an Dritte	196
2. Der Vermieter als Unternehmer	198
a. Überblick und Unternehmerbegriff des § 14 BGB	199
b. Nicht unternehmerische Kleinvermieter und unternehmerische Großvermieter	201
aa. Verbraucherschutz: selbstständig beruflich oder gewerblich	201
bb. Wohnungsmiete: Anzahl der Wohnungen	204
cc. Zwischenergebnis: 2 und 50 Objekte als Grenzwerte	210
c. Einzelfallentscheidung zwischen den Grenzwerten	211
aa. Unternehmer vs. Verwaltung eigenen Vermögens	211
bb. Unternehmerstellung durch professionelle Hausverwaltung	212
d. Kein Regimewechsel bei Statuswechsel des Vermieters	218
e. Zwischenergebnis	219
II. Sachlich-materieller Anwendungsbereich – §§ 312 ff. BGB	220
1. Gegenstandsspezifisch	221
a. Verbrauchervertrag, Verpflichtung zur Zahlung eines Preises	221

b.	Vertragsänderungen	222
c.	Übergabeprotokolle	228
2.	Inhaltsspezifisch	230
a.	Haupt- und Nebenleistungspflichten im Mietverhältnis	231
aa.	Entgeltbegriff	231
bb.	Abgrenzung verschiedener Vermieter-Pflichten	231
b.	Entgeltrelevante Nebenleistungspflichten des Mieters	233
aa.	Betriebskostenabwälzung	233
bb.	Laufende Schönheitsreparaturen	235
cc.	Kleinreparaturen	238
3.	Situationsspezifisch	239
a.	Fernabsatzgeschäft	240
b.	Die neue „AGV-Situation“	242
aa.	Merkmal 1: „ <i>Gewerberaum</i> “	242
(1)	Rückgriff auf Rechtsprechung zur Gewerbe- raummiete	243
(2)	Aber: kein ortsfester umbauter Raum erforderlich	243
(3)	Tatsächliche gewerbliche Nutzung maßgeblich	244
(4)	Erkennbarkeit der gewerblichen Nutzung „zur Vermietung“	245
(5)	Zuordnung zu dem konkreten Unternehmer – oder einer Hilfsperson	246
bb.	Merkmal 2: „ <i>mindestens gewöhnliche Ausübung</i> “	247
(1)	„Für gewöhnliche“ Ausübung für alle Räume ausreichend	247
(2)	Definition des Begriffs „für gewöhnlich“	248
(3)	Mischnutzung – insbesondere Vermieter- und Mieter-Wohnung	250
cc.	Beweislastumkehr	252
c.	Fallgruppen	254
aa.	Fernabsatz	254
bb.	Außerhalb von Geschäftsräumen – AGV	255
4.	§ 312 Abs. 4 S. 2 BGB: Ausschluss durch Besichtigung	256

a. „Der Mieter“	257
aa. Mehrheit natürlicher Personen	257
bb. Stellvertretung/Keine Höchstpersönlichkeit	258
cc. Keine Umgehung der Wissensvertretung	259
b. „Besichtigt“	260
aa. Formelle Kriterien der mietrechtlichen Besichtigung ...	260
bb. Materielle Kriterien – insbesondere „Massenbesichtigungen“	261
cc. Der Verzicht des Mieters auf die Besichtigung	262
c. „Die Wohnung“	263
aa. Musterwohnungen	263
bb. Wesentliche Veränderungen nach Besichtigung	264
cc. Zwischenvermietung	265
dd. Exposés und rein „virtuelle“ Besichtigungen	265
d. „Zuvor“	267
III. Abstufung des sachlich-materiellen Anwendungsbereiches	268
1. Eingeschränkte Anwendung verbraucherschutzrechtlicher Rechtsfolgen	268
2. Erste Stufe: Wohnraum (vertragsspezifisch)	268
3. Zweite Stufe: Entgeltliche Nebenleistung (inhaltsspezifisch)	269
4. Dritte Stufe: Besondere Vertriebsform (situationsspezifisch)	269
IV. Rechtsfolgen Erste Stufe: Vertragsspezifisch	269
1. § 312a Abs. 1 BGB – Offenlegungspflichten bei Telefonanrufen	269
2. § 312a Abs. 4, Abs. 6 BGB – Vereinbarungen über Zahlungsmittel	270
V. Rechtsfolgen Zweite Stufe: Inhaltsspezifisch	270
1. Ausdrücklich treffen	270
a. Überblick	270
b. Konkludente (Änderungs-)Vereinbarungen	271
aa. Vertragsschluss durch Vollzug	272
bb. Vertragsänderung durch „abweichenden Vollzug“	272
c. Kein „ausdrückliches Treffen“ durch „allgemeine“ AGB	273
aa. Keine konkludente Zustimmung zu AGB	273

bb. Ausdrückliche Zustimmung zu AGB	274
cc. Zwischenergebnis: zusätzliche gesonderte „Annahme“	276
d. Formnichtige Mietverträge nach § 550 BGB	277
2. Folgen der Nichtbeachtung	278
a. Kein Wegfall gesetzlicher Nebenleistungspflichten	279
b. Rechtsgrundlose Leistungen	280
VI. Dritte Stufe: Situationsspezifisch	280
1. Informationspflichten	280
a. Umfang	281
b. Verletzungsfolgen	282
2. Widerrufsrecht	282
a. Ausübung	282
b. Frist	282
c. Rechtsfolgen der Ausübung	283
aa. Aufhebung der Bindungswirkung für die Zukunft	283
bb. Rückgewähr der bisherigen Leistungen – Überblick	283
cc. Rückgewähr von Mieterleistungen, insbesondere Mietsicherheit	284
dd. Rückgewähr von Vermieterleistungen?	286
d. Kein Erlöschen durch vollständige Leistungserbringung	289
F. Kritik und de lege ferenda	291
I. Kein Ausschluss von Verbraucherrechten durch Besichtigung	291
1. Einschränkung der Verbraucherrechte als Unternehmerschutz	292
2. Besichtigung beseitigt Gefahren nicht	293
3. Streichung des Ausschlusses durch Besichtigungen	296
II. Sachlich-materielle Gefahr über § 312 Abs. 4 BGB hinaus	297
1. Verbraucherschutz aufgrund vertragsspezifischer Gefahren	297
a. Kaufrecht – Vertragsgegenstand und Verbreitung	298
b. Kreditrecht – Komplexität und wirtschaftliche Bedeutung	298
c. Wohn- und Betreuungsleistungen	299
d. Zwischenergebnis	300

2.	Mikroebene – Vertragsspezifische Gefahren aufgrund individueller Bedeutung	300
3.	Makroebene – Bedeutung für die Gesamtheit der Verbraucher	303
4.	Vertragsspezifischer anstelle situationsspezifischer Anwendungsbereich	304
III.	Informationspflicht statt reinem Widerruf für Neuverträge	305
1.	Informationspflichten: marktkomplementär, vertragsspezifisch	306
a.	Informationspflichten nach dem WBVG	306
b.	Formvorschriften für Informationen nach dem VermAnlG ..	307
c.	Zwischenergebnis: Produktinformationsblatt für Mietverträge	308
aa.	Formelle Anforderungen	309
bb.	Inhaltliche Anforderungen	309
2.	Sanktionen bei Verletzung von Informationspflichten	311
a.	Lösungsrechte	311
b.	Schadensersatz nach allgemeinen Regeln	312
c.	(Spezial-)Gesetzliche Vertragsanpassung	313
IV.	Widerrufsrechte bei Änderungsverträgen beizubehalten	316
G.	Fazit	317
H.	Zusammenfassung der Ergebnisse in Thesen	321