

# Inhaltsverzeichnis

<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>15</b>
<b>A. Einführung .....</b>	<b>43</b>
<b>B. Verbraucherschutz – Grundannahmen, Normsetzung, Leitbilder, Instrumente .....</b>	<b>45</b>
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
<b>C. Mieter-Leitbild des sozialen Mietrechts .....</b>	<b>83</b>
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 halbzwին- 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

<b>D. Auswertung und Vergleich der Leitbilder in Verbraucherschutz und Mietrecht .....</b>	<b>177</b>
I. Verbraucherschutz: Hybrid der Schutzansätze bei Vertragsschluss .....	177
II. Soziales Mietrecht .....	177

1. Kein einheitliches Leitbild, aber präsenste 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**

<b>lege lata</b> .....	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: „Gewerberaum“ .....	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 „Massenbe- sichtigungen“ .....	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
<b>F. Kritik und de lege ferenda .....</b>	<b>291</b>
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
 <b>G. Fazit .....</b>	 317
 <b>H. Zusammenfassung der Ergebnisse in Thesen .....</b>	 321