

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	15
III. Aufbau der Vorschriften des Mietrechts	16
2. Kapitel: Der Mietvertrag § 535 ff. BGB	18
I. Gegenstand des Mietvertrages	18
II. Abgrenzung zu anderen Rechtsgebieten	18
1. Beherbergungsvertrag	18
2. Dienst- und Werkvertrag	19
3. Leihe	19
4. Pacht	19
5. Sachdarlehen	19
III. Zustandekommen	20
1. Vertragsabschluss	20
a) Vorvertragliches Verhältnis	22
b) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	22
c) Rechtsfragen der Wohnungsvermittlung	23
d) Form des Mietvertrages	25
2. Formularverträge und Hausordnungen	25
a) Mietverträge in Form von Formularverträgen	25
b) Hausordnungen	26
IV. Widerrufsrecht nach Vertragsabschluss	27
3. Kapitel: Pflichten des Vermieters	30
I. Überlassung der Mietsache und Instandhaltung	30
1. Gebrauchsüberlassung	30
2. Der geeignete Zustand einer Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch	30
a) Stromversorgung	32
b) Heizung	32
c) Wasserversorgung	33
d) Toiletten	34
e) Sonstige Mindestanforderungen	35
3. Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietwohnung durch Mieterinnen und Mieter	36
a) Musik	36

b)	Tierhaltung	36
c)	Gewerbliche Nutzung	38
d)	Empfangen von Besuch	39
4.	Instandhaltungspflicht der Vermieterinnen und Vermieter	40
II.	Rechte des Mieters bei Schlechterfüllung	41
1.	Mietminderung	42
a)	Gänzliche Befreiung von der Mietzahlung, § 536 Abs.1 S.1 BGB	42
b)	Angemessene Herabsetzung der Miete, § 536 Abs.1 S.2 BGB	42
c)	Anzeige des Mangels als Pflicht der Mieterin und des Mieters § 536c BGB	42
d)	Rechtsfolgen der Mietminderung	43
2.	Schadensersatz, § 536a Abs.1 BGB	44
3.	Aufwendungsersatz, § 536a Abs.2 BGB	45
4.	Ausschluss der Mieterrechte bei Kenntnis des Mangels	46
III.	Weitere Vermieterpflichten	46
1.	Lasten der Mietsache, § 535 Abs.1 BGB	47
2.	Verwendungsersatz § 539 Abs.1 BGB	47
3.	Wegnahmerecht des Mieters § 539 Abs.2 BGB	48
4.	Ablösungsrecht des Mieters § 552 BGB	48
4. Kapitel: Pflichten des Mieters	49
I.	Pflicht zur Mietzahlung § 535 Abs.2 BGB	49
1.	Hauptpflicht	49
2.	Zeitpunkt der Zahlung	49
3.	Aufrechnung	50
4.	Betriebskosten	51
a)	Vertragliche Vereinbarung, § 556 Abs.1 S.1 BGB	51
b)	Definition, § 556 Abs.1 S.2 BGB	52
c)	Art der Betriebskostenzahlung	53
d)	Pflicht zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung	53
e)	Erhöhung und Verringerung von Betriebskosten, § 560 BGB	55
II.	Obhutspflicht	57
III.	Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	58
1.	Schönheitsreparaturen	59
2.	Kleinreparaturen	62
IV.	Mängelanzeige des Mieters § 536c BGB	63
1.	Anzeigepflicht	63

2.	Voraussetzungen der Mängelanzeige	65
a)	Auftreten im Laufe der Mietzeit	65
b)	Mangel	65
c)	„Zeigt sich...“ – Erkennbarkeit des Mangels	65
d)	Rechtsfolge bei erkennbarem Mangel: Anzeigepflicht	66
e)	Folgen der Unterlassung der Anzeige	67
V.	Rückgabepflicht des Mieters § 546 BGB	67
1.	Rückgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB	67
2.	Rückgabeanspruch gegenüber Untermietern nach § 546 Abs. 2 BGB	67
3.	Verweigerung der Rückgabe der Wohnung	68
4.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB	68
5. Kapitel: Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis		71
I.	Verjährung der Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters	72
II.	Verjährung der Ansprüche der Mieterin oder des Mieters	73
6. Kapitel: Mieterhöhung bei der Wohnraummiete		74
I.	Grundsatz der vereinbarten Miete	76
II.	Mieterhöhung bei Neuvermietung/Mietpreisbremse § 556d ff. BGB	76
1.	Allgemeines zur Mietpreisbremse	76
2.	Zweck und Verfahren	78
3.	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	79
4.	Berücksichtigung der Vormiete	80
5.	Rechtsfolge	80
6.	Informationsrechte der Mieterinnen und Mieter	81
III.	Mieterhöhung nach Mietbeginn § 557 ff. BGB	82
1.	Vertraglich vereinbarte Erhöhung	82
a)	Erhöhung durch Staffelmiete	82
b)	Erhöhung durch Indexmiete	83
2.	Einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter § 557 Abs. 3, 558 ff. BGB	84
a)	Die ortsübliche Vergleichsmiete	84
b)	Fristen für die Mieterhöhung	86
c)	Form der Mieterhöhungserklärung	87
d)	Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	87
f)	Einzelne Begründungsmittel für die Mieterhöhung	88

3.	Erhöhung nach Modernisierung	90
4.	Verbot der Änderungskündigung	91
5.	Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhung	91
7. Kapitel:	Vermieterpfandrecht und Kautions	93
I.	Pfandrecht § 562 Abs.1 BGB	93
1.	Forderungen des Vermieters	93
2.	Verpfändbare Sachen	94
II.	Mietsicherheit, § 551 Abs.1 BGB	95
1.	Mietsicherheit durch vertragliche Vereinbarung	95
2.	Begrenzte Höhe	95
3.	Zahlung	96
4.	Anlage auf Sonderkonto	96
5.	Rückzahlung	97
8. Kapitel:	Untervermietung	98
I.	Begriffe	98
1.	Die Untermiete	98
2.	Die Weitervermietung	98
II.	Grundsatz: Keine Untermiete ohne Erlaubnis	98
III.	Anspruch auf Erlaubnis der Untermiete bei berechtigtem Interesse	99
1.	Anspruch auf Erlaubnis	99
2.	Dritte	99
3.	Berechtigtes Interesse	100
4.	Verweigerung der Erlaubnis	101
5.	Untervermietung ohne Erlaubnis	102
9. Kapitel:	Übergang des Mietverhältnisses	103
I.	„Kauf bricht nicht Miete“: Fortbestand des Mietvertrages nach Veräußerung	103
1.	Übergang des Mietvertrages auf den neuen Eigentümer	103
2.	Wirkungen des Vertragsübergangs	104
II.	Tod des Vermieters	105
III.	Tod des Mieters § 563 ff. BGB	106
1.	Nur ein Mieter im Mietvertrag	106
2.	Mehrere Mieter im Mietvertrag	107
10. Kapitel:	Beendigung des Mietverhältnisses	108
I.	Anfechtung des Mietvertrages	108

II.	Beendigung von Mietverhältnissen auf Zeit durch Zeitablauf	110
1.	Wirksame Befristungsklausel im Mietvertrag	111
2.	Voraussetzungen für befristete Wohnraummietverträge	111
III.	Ordentliche Kündigung von Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit	112
1.	Ordentliche Kündigung durch den Mieter	112
2.	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	113
a)	Form	113
b)	Erfordernis eines berechtigten Interesses, Begründung	114
c)	Widerspruchsrecht des Mieters	117
3.	Kündigungsfristen	119
IV.	Außerordentliche Kündigung	120
1.	Außerordentliche fristlose Kündigung	121
a)	Wichtige Gründe gemäß § 543 Abs.2 BGB	121
b)	Kündigungsschutz in der Corona-Pandemie	127
c)	Wichtige Kündigungsgründe gemäß § 569 BGB	130
2.	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	134
	Verzeichnis der zitierten Literatur	135
	Stichwortverzeichnis	139