

# Inhalt

<b>1. Kapitel: Einführung, systematische Stellung des Mietrechts im BGB . . . . .</b>	<b>11</b>
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
<b>2. Kapitel: Der Mietvertrag § 535 ff. BGB . . . . .</b>	<b>18</b>
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
<b>3. Kapitel: Pflichten des Vermieters . . . . .</b>	<b>30</b>
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
<b>4. Kapitel: Pflichten des Mieters</b>	. . . . .	<b>49</b>
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
<b>5. Kapitel: Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis . . . . .</b>		<b>71</b>
I.	Verjährung der Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters . . . . .	72
II.	Verjährung der Ansprüche der Mieterin oder des Mieters . . . . .	73
<b>6. Kapitel: Mieterhöhung bei der Wohnraummiete . . . . .</b>		<b>74</b>
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
<b>7. Kapitel:</b>	<b>Vermieterpfandrecht und Kautions</b> . . . . .	<b>93</b>
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
<b>8. Kapitel:</b>	<b>Untervermietung</b> . . . . .	<b>98</b>
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
<b>9. Kapitel:</b>	<b>Übergang des Mietverhältnisses</b> . . . . .	<b>103</b>
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
<b>10. Kapitel:</b>	<b>Beendigung des Mietverhältnisses</b> . . . . .	<b>108</b>
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
	<b>Verzeichnis der zitierten Literatur . . . . .</b>	<b>135</b>
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>139</b>