

RdW

Schriftenreihe
Band 254

DAS RECHT DER WIRTSCHAFT

BERGER

■ Wohnraummiete

Praxisratgeber

Das Wichtigste:

- Mietvertrag
- Mieterhöhung
- Kündigung

 | BOORBERG

Der Praxisratgeber richtet sich sowohl an gewerbliche und private Vermieterinnen und Vermieter als auch an Mieterinnen und Mieter von Mietwohnungen. Das Buch erklärt übersichtlich alle wesentlichen Fragen rund um die Wohnungsmiete.

Dazu gehören insbesondere einschlägige Kapitel zum Mietvertrag, zu den Rechten und Pflichten der Mietvertragsparteien, zu Möglichkeiten und Grenzen der Erhöhung der geschuldeten Miete und zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Da das deutsche Mietrecht häufigen Veränderungen unterliegt und auch politisch stark umkämpft ist, legt der Autor besonderes Augenmerk auf Aktualität. So erläutert er die Mietrechtsanpassungen der letzten Jahre und stellt den Kündigungsschutz im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie verständlich dar.

€ 18,90

www.boorberg.de

ISBN 978-3-415-06911-4



9 783415 069114

www.Gesetzbuch24.de

Textsammlungen nach Maß –
für Sie über Nacht gedruckt

BERGER Wohnraumiete

RdW

Schriftenreihe
›Das Recht der Wirtschaft‹

Band 254 · Oktober 2020

Wohnraummiete

Praxisratgeber

Dr. iur. Hannes Berger

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN 978-3-415-06911-4 E-ISBN 978-3-415-07393-7

© 2020 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Schriftenreihe >DAS RECHT DER WIRTSCHAFT< (RdW) ist Teil des gleichnamigen Sammelwerks, einer Kombination aus Buch und Zeitschrift: Zweimal monatlich erscheinen Kurzberichte, die auf jeweils 48 Seiten über aktuelle Rechts- und Steuerfragen informieren. Jährlich erscheinen zusätzlich acht Bücher zu Themen der aktuellen Rechtslage.

Verantwortlich: Klaus Krohn, Assessor

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharnstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Gesamtherstellung: Laupp & Göbel GmbH | Robert-Bosch-Str. 42 | 72810 Gomaringen

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.	Anzeigespflicht	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

1. Kapitel: Einführung, systematische Stellung des Mietrechts im BGB

I. Einführung

1. Wohnsituation in Deutschland

Wohnen und Mieten sind politische Dauerthemen. Während einerseits die Mieten in Ballungsräumen seit Jahren in die Höhe schnellen, versucht die Politik mit allerhand Instrumenten den sozialen Frieden auf dem Wohnungsmarkt aufrechtzuerhalten. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse oder der Berliner Mietendeckel werden einerseits begrüßt, und andererseits wird vor einem Rückgang der Investitionen auf dem Wohnungsmarkt aufgrund zu intensiver Eingriffe gewarnt. Bereits bei der Betrachtung der einschlägigen Zahlen zeigt sich, dass das Mieten von großer Relevanz für die Bevölkerung ist. Im Jahr 2018 lebten **58 % aller Haushalte** in Deutschland in einer gemieteten Wohnung. Insgesamt existierten im Jahr 2018 23,5 Mio. Miethaushalte¹. Von den Menschen in Deutschland, die alleinlebend sind, waren 74 % Mieterinnen oder Mieter. Und von den alleinerziehenden Frauen und Männern lebten sogar 81 % in einer gemieteten Wohnung².

Zum Ende des Jahres 2018 existierten deutschlandweit knapp 42,2 Mio. Wohnungen. Das heißt, dass je 1000 Einwohnerinnen und Einwohner 509 Wohneinheiten verfügbar waren³.

Das Wohnraummietrecht hat, diesen Zahlen zufolge, eine ganz grundlegende Bedeutung für einen Großteil der Bevölkerung. Das ergibt sich einerseits aus dem genannten Anteil der Mieter an der Gesamtbevölkerung. Andererseits ist das Wohnraummietrecht eine besonders wichtige und praxisrelevante Materie, weil das Wohnen einen zentralen Aspekt der privaten Lebensgestaltung, des Rückzugs, des Familienlebens und der Persönlichkeitsentwicklung der Menschen regelt. Neben den Interessen der Mieterinnen und Mieter betrifft das Mietrecht zugleich auch die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter. Sie sind es, die wesentlich durch Investitionen dazu beitragen, dass überhaupt Wohnraum gebaut und instandgehalten wird. Das Mietrecht muss deshalb auch die berechtigten Interessen der Vermieterseite an der Wirtschaftlichkeit und der Gewinnerzielung durch die Vermietung insbesondere von Wohnraum berücksichtigen und schützen. Da in Deutschland keine staatlich gelenkte Wohnungswirtschaft existiert

1 Statistisches Bundesamt 2019a, S. 12.

2 Statistisches Bundesamt 2019a, S. 17.

3 Statistisches Bundesamt 2019b, S. 7.

und diese von der Politik und Gesetzgebung auch nicht gewollt ist, hat das Mietrecht die schwierige Aufgabe, die unterschiedlichen Interessen auszugleichen. Die **sozialen Interessen** der Mieterinnen und Mieter an bezahlbarem, lebenswürdigem und auch modernem und energiesparendem Wohnraum stehen den **wirtschaftlichen Interessen** der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber.

2. Geschichte des Mietrechts

Die Konflikte der unterschiedlichen Interessen im Mietverhältnis zeigen sich bereits in der historischen Entwicklung des Mietrechts. Mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) im Jahr 1900 war das Mietrecht hauptsächlich vom **Grundsatz der Privatautonomie** geprägt. Dieser Grundsatz besagt, dass die Vertragsparteien im Privatrechtsverhältnis frei sind, ob sie ein Rechtsverhältnis abschließen und auch über die Freiheit verfügen, mit welchem Inhalt das Rechtsverhältnis ausgestaltet werden soll.⁴ Die Privatpersonen sollen in diesem Sinne frei und selbstbestimmt und ohne staatliche Bevormundung ihre Lebensverhältnisse gestalten können; eben auch indem sie frei mit anderen Privatpersonen kontraktieren.⁵

War das Mietrecht des BGB zu Beginn des 20. Jahrhunderts von ebenjener privaten Abschluss- und Gestaltungsfreiheit für die Mietverhältnisse geprägt, so zeigte sich im weiteren Verlauf, dass zwischen Vermieterinnen und Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits enorme Ungleichgewichte entstehen konnten. Besonders die Mieterseite geriet meist in große Abhängigkeit von der Vermieterseite. Einen speziellen Mieterschutz sah das ursprüngliche BGB jedoch nicht vor. Die Mieterinnen und Mieter hatten lediglich das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn vom Wohnraum eine Gesundheitsgefährdung ausging. Dieses Recht begründete sich im schlechten Zustand der Mietskasernen, die durch die rasche Urbanisierung und die miserable Lage der neuen Arbeiterschaft entstanden waren.⁶

Spätestens in der Folge des Ersten Weltkrieges begann der Gesetzgeber, im Wohnraummietrecht stärker vom Grundsatz der Privatautonomie abzuweichen und Schutzvorschriften für Mieterinnen und Mieter zu erlassen. Während der Zeit der Weimarer Republik wurde erstmals ein Mieterschutzgesetz erlassen, das Bestimmungen über den Schutz vor Kündigungen und die Regelung der Miethöhe enthielt.⁷

4 Wörlen/Metzler-Müller 2018, S. 10.

5 Herresthal, in: BeckOK Großkommentar BGB, § 311, Rn. 2.

6 Tonner 2016, S. 177.

7 Tonner 2016, S. 178.

Während des Nationalsozialismus wurde im Jahr 1936 ein genereller Mietstopp verfügt, der einen weiteren Anstieg der Miethöhe untersagte. Diese intensiv in das Privatrechtsverhältnis eingreifende Maßnahme des NS-Staates wurde durch staatlichen Wohnungsbau für Arbeiter sowie durch eine Entrechtung und Enteignung von Juden in der Wohnungswirtschaft flankiert. Gleichzeitig gingen die privaten Investitionen in den Wohnungsbau zurück. Letztlich entwickelte sich das Mietwohnungswesen im Dritten Reich zu einer reinen staatlichen Wohnungszwangsbewirtschaftung, was schließlich vor allem auf die massiven Zerstörungen der deutschen Städte als unmittelbare Reaktionen auf die deutschen Kriegsaggressionen des Zweiten Weltkrieges zurückzuführen war.⁸

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte in ganz Deutschland eine bittere Wohnungsnot, da weite Teile der deutschen Städte verwüstet waren. Allein das damalige Mietrecht des BGB konnte diesem Wohnungsmangel mit seinem Gedanken der Privatautonomie nicht Herr werden. Deshalb war der Gesetzgeber gezwungen, spezielle Gesetze zur Wohnungszwangswirtschaft zu erlassen. Ein Element davon war das Erste Wohnungsbaugesetz aus dem Jahr 1950.⁹ Dieses Gesetz sah in § 1 WohnBauG eine Wohnungsbauförderungspflicht von Bund, Ländern und Gemeinden vor, um innerhalb von sechs Jahren 1,8 Millionen Wohnungen zu schaffen. Weitere Maßnahmen waren das Fortbestehen einer Mietpreisbindung sowie ein verstärkter Mieterschutz, der das Kündigungsrecht der Vermieter begrenzte.¹⁰

Diese Wohnungspolitik der Nachkriegszeit war erfolgreich für die nachfolgenden zehn Jahre, weshalb sich der Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik wieder ausbalancierte und die Wohnungszwangswirtschaft in den 1960er Jahren zurückgefahren werden konnte.

In der DDR wiederum wurde die Begrenzung der Mieterhöhung aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg beibehalten, die Wohnungswirtschaft wurde staatlich zentralisiert verwaltet und es begannen großdimensionierte Wohnungssiedlungsvorhaben, die ganze Stadtteile nach gleichem Muster entwarfen. Zeugnis der sozialistischen Wohnungsbaupolitik sind nach wie vor die riesigen Neubausiedlungen, beispielsweise in Berlin Marzahn, Leipzig Grünau oder Rostock Lichtenhagen.

Da in der Bundesrepublik (nach der Wiedervereinigung im ganzen Bundesgebiet) das Mietrecht des BGB durch die frühere Wohnungszwangswirtschaft der Nachkriegszeit und durch verschiedene soziale Mietrechtsanpassungen unübersichtlich und auf mehrere Gesetze zersplittert war, nahm sich

8 Rottke/Markmann 2017, S.57.

9 Erstes Wohnungsbaugesetz des Bundes, BGBl. 1950, S. 83.

10 Brox/Walker 2018, S. 179.