RdW Schriftenreihe

DAS RECHT DER WIRTSCHAFT

BERGER

Wohnraummiete

Praxisratgeber

3. Auflage

Das Wichtigste:

- Mietvertrag
- Rechte und Pflichten des Vermieters
- Rechte und Pflichten des Mieters

BOORBERG

Wohnraummiete

Praxisratgeber

Dr. iur. Hannes Berger

3. Auflage

BOORBERG

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.

3. Auflage, 2026

ISBN 978-3-415-07995-3

© 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 Nutzung sämtlicher Inhalte für das Text- und Data-Mining ist ausschließlich dem Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b Abs. 2 UrhG ausdrücklich.

Anfragen gemäß EU-Verordnung über die allgemeine Produktsicherheit (EU) 2023/988 (General Product Safety Regulation – GPSR) richten Sie bitte an:
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, Produktsicherheit, Scharrstraße 2, 70563 Stuttgart; E-Mail: produktsicherheit@boorberg.de

---

Die Schriftenreihe >DAS RECHT DER WIRTSCHAFT< (RdW) ist Teil des gleichnamigen Sammelwerks, einer Kombination aus Buch und Zeitschrift.

Verantwortlich: Carola Moser, B.A.

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 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 . . 18
III. Aufbau der Vorschriften des Mietrechts 19

2. Kapitel: Der Mietvertrag, § 535 ff. BGB 21
I. Gegenstand des Mietvertrages 21
II. Abgrenzung zu anderen Rechtsgebieten 22
1. Beherbergungsvertrag 22
2. Dienst- und Werkvertrag 22
3. Leihe 22
4. Pacht 23
5. Sachdarlehen 23
III. Zustandekommen 23
1. Vertragsabschluss 24
a) Vorvertragliches Verhältnis 25
b) Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 27
c) Rechtsfragen der Wohnungsvermittlung 28
d) Form des Mietvertrages 30
2. Formularverträge und Hausordnungen 31
a) Mietverträge in Form von Formularverträgen . . . 31
b) Hausordnungen 32
IV. Widerrufsrecht nach Vertragsabschluss 33

3. Kapitel: Pflichten des Vermieters 36
I. Überlassung der Mietsache und Instandhaltung 36
1. Gebrauchsüberlassung 36
2. Der geeignete Zustand einer Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch 36
a) Stromversorgung 38
b) Heizung 39
c) Wasserversorgung 40
d) Toiletten 41
e) Sonstige Mindestanforderungen 41
3. Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietwohnung durch Mieterinnen und Mieter 42
a) Musik 42

b) Tierhaltung 43
c) Gewerbliche Nutzung 44
d) Empfangen von Besuch 46
4. Instandhaltungspflicht der Vermieterinnen und Vermieter 47
II. Rechte des Mieters bei Schlechterfüllung 48
1. Mietminderung 48
a) Gänzliche Befreiung von der Mietzahlung, § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB 49
b) Angemessene Herabsetzung der Miete, § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB 49
c) Anzeige des Mangels als Pflicht der Mieterin und des Mieters, § 536c BGB 50
d) Rechtsfolgen der Mietminderung 50
2. Schadensersatz, § 536a Abs. 1 BGB 52
3. Aufwendungsersatz, § 536a Abs. 2 BGB 53
4. Ausschluss der Mieterrechte bei Kenntnis des Mangels . 54
III. Weitere Vermieterpflichten 54
1. Lasten der Mietsache, § 535 Abs. 1 BGB 54
2. Verwendungsersatz, § 539 Abs. 1 BGB 55
3. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB . . . 56
4. Ablösungsrecht des Mieters, § 552 BGB 56

4. Kapitel: Pflichten des Mieters 57
I. Pflicht zur Mietzahlung, § 535 Abs. 2 BGB 57
1. Hauptpflicht 57
2. Zeitpunkt der Zahlung 57
3. Aufrechnung 58
4. Betriebskosten 59
a) Vertragliche Vereinbarung, § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB . 59
b) Definition, § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB 60
c) Art der Betriebskostenzahlung 61
d) Pflicht zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung. 62
e) Erhöhung und Verringerung von Betriebskosten, § 560 BGB 63
II. Obhutspflicht 65
III. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen 67
1. Schönheitsreparaturen 68
2. Kleinreparaturen 71
IV. Mängelanzeige des Mieters, § 536c BGB 72
1. Anzeigepflicht 72
2. Voraussetzungen der Mängelanzeige 74

a) Auftreten im Laufe der Mietzeit 74
b) Mangel 74
c) „Zeigt sich…“ – Erkennbarkeit des Mangels 75
d) Rechtsfolge bei erkennbarem Mangel: Anzeigepflicht . 75
e) Folgen der Unterlassung der Anzeige 76
V. Rückgabepflicht des Mieters, § 546 BGB 77
1. Rückgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB 77
2. Rückgabeanspruch gegenüber Untermietern nach § 546 Abs. 2 BGB 77
3. Verweigerung der Rückgabe der Wohnung 77
4. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB 78

5. Kapitel: Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis . . 80

I. Verjährung der Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters 81
II. Verjährung der Ansprüche der Mieterin oder des Mieters . . 82

6. Kapitel: Mieterhöhung bei der Wohnraummiete 83

I. Grundsatz der vereinbarten Miete 85
II. Mieterhöhung bei Neuvermietung/Mietpreisbremse, § 556d ff. BGB 85
1. Allgemeines zur Mietpreisbremse 85
2. Zweck und Verfahren 87
3. Ausnahmen von der Mietpreisbremse 88
4. Berücksichtigung der Vormiete 89
5. Rechtsfolge 89
6. Informationsrechte der Mieterinnen und Mieter . . . 90
III. Mieterhöhung nach Mietbeginn, § 557 ff. BGB 91
1. Vertraglich vereinbarte Erhöhung 91
a) Erhöhung durch Staffelmiete 92
b) Erhöhung durch Indexmiete 93
2. Einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter, § 557 Abs. 3, 558 ff. BGB 94
a) Die ortsübliche Vergleichsmiete 94
b) Fristen für die Mieterhöhung 96
c) Form der Mieterhöhungserklärung 97
d) Begründung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 97
e) Einzelne Begründungsmittel für die Mieterhöhung . . 98

3. Erhöhung nach Modernisierung 101
4. Verbot der Änderungskündigung 103
5. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhung . 103

7. Kapitel: Vermieterpfandrecht und Kaution 105
I. Pfandrecht, § 562 Abs. 1 BGB 105
1. Forderungen des Vermieters 105
2. Verpfändbare Sachen 106
II. Mietsicherheit, § 551 Abs. 1 BGB 107
1. Mietsicherheit durch vertragliche Vereinbarung . . . 107
2. Begrenzte Höhe 108
3. Zahlung 108
4. Anlage auf Sonderkonto 109
5. Rückzahlung 109

8. Kapitel: Untervermietung 110
I. Begriffe 110
1. Die Untermiete 110
2. Die Weitervermietung 110
II. Grundsatz: keine Untermiete ohne Erlaubnis 110
III. Anspruch auf Erlaubnis der Untermiete bei berechtigtem Interesse 111
1. Anspruch auf Erlaubnis 111
2. Dritte 112
3. Berechtigtes Interesse 112
4. Verweigerung der Erlaubnis 113
5. Untervermietung ohne Erlaubnis 114

9. Kapitel: Übergang des Mietverhältnisses 115
I. „Kauf bricht nicht Miete“: Fortbestand des Mietvertrages nach Veräußerung 115
1. Übergang des Mietvertrages auf den neuen Eigentümer . 116
2. Wirkungen des Vertragsübergangs 116
II. Tod des Vermieters 118
III. Tod des Mieters, § 563 ff. BGB 118
1. Nur ein Mieter im Mietvertrag 119
2. Mehrere Mieter im Mietvertrag 120

10. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses 121
I. Anfechtung des Mietvertrages 121
II. Beendigung von Mietverhältnissen auf Zeit durch Zeitablauf . 123

1. Wirksame Befristungsklausel im Mietvertrag 124
2. Voraussetzungen für befristete Wohnraummietverträge . 124
III. Ordentliche Kündigung von Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit 125
1. Ordentliche Kündigung durch den Mieter 125
2. Ordentliche Kündigung durch den Vermieter 126
a) Form 126
b) Erfordernis eines berechtigten Interesses, Begründung . 127
c) Widerspruchsrecht des Mieters 130
3. Kündigungsfristen 132
IV. Außerordentliche Kündigung 133
1. Außerordentliche fristlose Kündigung 134
a) Wichtige Gründe gemäß § 543 Abs. 2 BGB 134
b) Kündigungsschutz in der Coronapandemie 140
c) Wichtige Kündigungsgründe gemäß § 569 BGB . . . 143
2. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . 147

Verzeichnis der zitierten Literatur 149

Stichwortverzeichnis 153