

Einführung in das Wohnungsmietrecht

Prof. Dr. Ingo Fritsche

Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen

1. Auflage

ISSN

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung ist, soweit nicht urheberrechtlich gestattet, unzulässig und strafbar.

Bad Münstereifel 2002

Zu bestellen bei:
Fachhochschule für Rechtspflege
Schleidtalstr. 3
53902 Bad Münstereifel
Telefon 02253/3180
Telefax 02253/318146
E-Mail: Poststelle@fhr.nrw.de

Einführung in das Wohnungsmietrecht

Prof. Dr. Ingo Fritsche
Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen

Inhaltsverzeichnis:

Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	5
1. Hinweise zur Verwendung des Skriptes.....	8
2. Systematik und Gegenstand	9
2.1. Systematik	9
2.2. Gegenstand und Abgrenzungen	12
3. Begründung von Mietverhältnissen.....	16
3.1. Parteien des Mietvertrages	16
3.1.1. Parteienmehrheit.....	17
3.1.2. Parteienwechsel.....	19
3.2. Form des Mietvertrages.....	24
3.3. Wirksamkeit von Klauseln.....	27
3.4. Besonderheiten der Vermittlung durch Makler.....	28
4. Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis (isb. §§ 535)	29
4.1. Rechte des Mieters	29
4.1.1. Gebrauchsüberlassung.....	29
4.1.2. Erhaltung der Mietsache durch den Vermieter.....	32
4.1.2.1. Mangelbegriff.....	32
4.1.2.2. Schönheits- und Kleinreparaturen.....	34
4.1.2.3. Gewährleistungsrechte des Mieters.....	35
4.1.2.4. Haftungsausschlüsse.....	37
4.1.3. Schutzwirkungen zugunsten Dritter	38
4.2. Pflichten des Mieters	39
4.3. Rechte des Vermieters.....	41
4.3.1. Anspruch auf den Mietzins	41
4.3.2. Sicherungsrechte des Vermieters	44
4.3.2.1. Kautions	44
4.3.2.2. Sicherungspfandrecht	46
5. Beendigung des Mietverhältnisses	47
5.1. Grundstruktur und Allgemeines	47
5.2. Ordentliche Kündigung, Befristung, Aufhebung	49
5.2.1. ordentliche Kündigung	49
5.2.2. Aufhebungsvertrag	50
5.2.3. Befristung (Zeitmietverträge).....	51
5.3. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	55
5.4. außerordentliche (fristlose) Kündigung	57
5.5. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	60
6. Besonderheiten des sozialen Mietrechts.....	62

6.1.	Kündigungsschutz bei ordentlicher Kündigung und Härteklausele.....	64
6.1.1.	Systematik:.....	64
6.1.2.	Struktur der Kündigungsgründe aus § 573	64
6.1.2.1.	Sozialklauselgesetz, Schutz bei Umwandlungen in Wohnungseigentum	67
6.2.	Sonderfälle der ordentlichen Kündigung - Mietverhältnisse mit vermindertem Kündigungsschutz und ungeschützte Mietverhältnisse.....	70
6.2.1.	Erleichterte Kündigung durch den Vermieter (§ 573a).....	70
6.2.2.	Erleichterte Teilkündigung durch den Vermieter (§ 573b).....	71
6.2.3.	Mietverhältnisse ohne Kündigungsschutz (§ 549 II, III)	72
6.3.	Mietverhältnisse über Werkwohnungen (§§ 576 – 576b).....	74
6.3.1.	Werkmietwohnungen	74
6.3.1.1.	Kündigungsfristen (§ 576)	74
6.3.1.2.	Widerspruchsrecht (§ 576a)	75
6.3.2.	Werkdienstwohnungen (§ 576b)	76
6.4.	Kündigungsschutz bei Zwangsversteigerung.....	76
6.5.	Kündigungsschutz bei Zwischenvermietung (§ 565).....	77
6.6.	Miethöhebegrenzungen im nicht preisgebundenen Bereich	77
6.6.1.	Vereinbarungen zu Mieterhöhungen (§ 557 I).....	77
6.6.2.	Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a).....	78
6.6.3.	Vereinbarungen einer Indexmiete (§ 557b)	78
6.6.4.	Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558).....	79
6.6.4.1.	Voraussetzungen	79
6.6.4.2.	Begriff und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	80
6.6.4.3.	Das Verfahren der Mieterhöhung bei Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.....	82
7.	Rechtsfragen der Modernisierungsumlage (§§ 559, 559a, 559b).....	84
7.1.	Regelungszweck.....	84
7.2.	Verfahren.....	85
7.3.	Voraussetzungen der Mieterhöhung bei Modernisierung	86
8.	Grundzüge der Betriebskostenumlage (§556, 556a)	88
8.1.	Umlagefähige Betriebskosten	88
8.2.	Zahlung der Betriebskosten.....	89
8.3.	Umlagemaßstäbe	90
8.4.	Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	93
8.5.	Veränderung der Betriebskosten	95
9.	verfahrensrechtliche Probleme des Wohnungsmietrechts.....	97
9.1.	Klageverfahren	97
9.1.1.	Sachliche und örtliche Zuständigkeit	97
9.1.2.	Prozessführungsbefugnis.....	98
9.1.3.	Abschluss des Mietvertrages im Klagewege.....	100
9.1.4.	Ausgestaltung des Mietverhältnisses, Mietzins	100
9.1.5.	Beendigung des Mietverhältnisses	102
10.	Einstweiliger Rechtsschutz im Mietrecht	103
10.1.	Grundlagen und Übersicht zum Einstweiligen Rechtsschutze.....	103
10.2.	Mietrechtliche Bedeutung des Einstweiligen Rechtsschutzes (Übersicht)	104
10.3.	Vorläufiger Rechtsschutz aus Sicht des Vermieters	105
10.3.1.	Sicherung obligatorischer Ansprüche	105
10.3.1.1.	im Wege des Arrestes.....	105
10.3.1.2.	Zulässigkeit des Arrestes.....	105
10.3.1.3.	Begründetheit des Arrestes.....	106
10.3.1.4.	im Wege der Einstweiligen Verfügung.....	106
10.3.2.	Sicherung des Vermieterpfandrechtes.....	107

10.3.2.1.	im Wege des Arrestes.....	107
10.3.2.2.	im Wege der Einstweiligen Verfügung.....	107
10.3.3.	Durchsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Einstweiligen Rechtsschutz.....	112
10.3.3.1.	Instandhaltungsmaßnahmen.....	112
10.3.3.2.	Modernisierungsmaßnahmen.....	112
10.3.4.	Störungsabwehr im Einstweiligen Rechtsschutz.....	113
10.3.5.	Durchsetzung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs.....	114
10.3.6.	Sicherung der Betriebspflicht des Mieters.....	114
10.4.	Vorläufiger Rechtsschutz aus Sicht des Mieters.....	115
10.4.1.	Gebrauchüberlassung.....	115
10.4.1.1.	Doppelvermietung.....	115
10.4.1.2.	Gewährleistung der Nutzung.....	115
10.4.1.3.	Duldung von Einbauten (Mietermodernisierung).....	116
10.4.1.4.	Konkurrenzschutz.....	117
10.4.2.	Instandhaltung.....	118
10.4.3.	Duldung von Handlungen – Wegschaffen von Sachen.....	118
10.4.4.	Abgrenzung zu Nutzungsproblemen der Ehewohnung.....	119
11.	Vollstreckungsschutz.....	120
12.	Übergangsvorschriften.....	122
12.1.	Grundsatz.....	122
12.2.	Ausnahmetatbestände zur Weitergeltung des vor dem 1. 9.2001 geltenden Mietrechts.....	122
12.2.1.	Kündigung.....	122
12.2.2.	Erleichterte Kündigungsmöglichkeiten.....	123
12.2.3.	Anwendung von Kündigungssperrfristen bei Wohnungsumwandlung.....	123
12.2.4.	Mieterhöhungsverlangen.....	123
12.2.5.	Abrechnung der Betriebskosten.....	123
12.2.6.	Modernisierungsmaßnahmen.....	124
12.2.7.	Zeitmietverträge.....	124
13.	Verjährung mietrechtlicher Ansprüche.....	125
13.1.	Verjährungsbestimmungen des Mietrechts.....	125
13.2.	Verjährungsbestimmungen des Allgemeinen Teils.....	127
14.	Übungsfälle zum Mietrecht.....	129
Fall 1:	Ansprüche des Mieters bei Mängeln.....	129
Fall 2:	Schadenersatzansprüche des Vermieters.....	138
Fall 3:	Nutzungsrechte des Mieters.....	146
15.	Anhang 1: Mietrechtliche Mustertexte.....	150
16.	Anhang 2: Übersichten.....	169
17.	Index.....	178

