

Mietrecht

Aufbau des Mietrechts

- §§ 535 – 548 BGB gelten für alle Mietverträge
- §§ 549 – 577a BGB gelten speziell für Wohnraummietverträge
- §§ 578 – 580a BGB gelten für Mietverträge über Grundstücke, Schiffe und Räume, die keine Wohnung sind (enthalten häufig Verweise ins Wohnraummietrecht)

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien Pflichten des Vermieters:

- Gebrauchsüberlassung, § 535 I 1 BGB
- Gebrauchserhaltungspflicht, § 535 I 1 BGB
- Instandsetzungspflicht, § 535 I 2 BGB

Sonderproblem: Abdingbarkeit der Instandhaltungspflicht bei sog. **Schönheitsreparaturen**, also Maßnahmen, welche die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen (Streichen, Tapezieren usw.). In der Regel werden Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Dies ist zulässig, da sich die Ausführung durch den Mieter positiv auf den Mietzins auswirkt. Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich wirksam, wenn sie individuell vereinbart worden sind. Achtung bei Formularverträgen: dann ist eine AGB-Prüfung durchzuführen. Nach § 307 BGB ist die Übertragung des Außenanstrichs, die Vorgabe einer bestimmten Farbwahl während der Dauer des Mietverhältnisses) unzulässig. Regelfristen sind grundsätzlich zulässig, sie dürfen aber nicht starr sein. Der Vermieter hat die Überschreitung der Fristen zu gestatten, wenn sich die Wohnung bei Fristablauf noch nicht in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Rechte des Vermieters:

Anspruch auf Zahlung der Miete, § 535 II BGB

Pflichten des Mieters:

- Mietzahlung, § 535 II BGB
- Nebenpflichten des Mieters:
 - Keine Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs, keine Berechtigung zur Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters (§ 540 BGB)→dafür: Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung bei Wohnraummiete gem. § 553 BGB
 - Obhutspflicht und Mängelanzeige, § 536c BGB
 - Rückgabe der Mietsache, § 546 BGB

Rechte des Mieters:

- Anspruch auf Gebrauchsüberlassung, § 535 I 1 BGB
- Gewährleistungsrechte:
 - Anspruch auf Beseitigung von behebbaren Mängeln, § 535 I 2 BGB
 - Recht zur Minderung, § 536 BGB, ex lege (= kraft Gesetzes)
 - Anspruch auf Schadens- und Aufwendungsersatz, § 536a BGB

Besondere Vorschriften

- Mietverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden
Ausnahme: § 550 BGB → Schriftformerfordernis bei Wohnraummietverträgen für länger als ein Jahr (nicht bei Verträgen auf unbestimmte Zeit)
Besondere Rechtsfolge: Unwirksamkeit der Mietzeitabrede. Vertrag gilt für unbestimmte Zeit (≠ § 125 BGB)
- § 566 I BGB: Regelung eines gesetzlichen Vertragsübergangs vom Vermieter auf einen Dritten bei Veräußerung

Beendigung des Mietverhältnisses

- **Aufhebung**
- **Fristablauf, § 542 II BGB**
- **Kündigung** (kein Rücktritt, da Miete Dauerschuldverhältnis)
 - Durch den Mieter:
Fristlos: § 543 BGB; bei Wohnraum § 569 BGB
Ordentlich: § 573c BGB (Frist bei Wohnraum 3 Monate)
 - Durch den Vermieter:
Fristlos: § 543 BGB; bei Wohnraum § 569 BGB
Ordentlich:
§ 573 BGB: Erfordernis eines berechtigten Interesses bei Wohnraum „Kündigung wegen Eigenbedarf“
§ 573c BGB: Frist: Asymmetrische Kündigungsfristen. Beim Mieter bleibt es stets bei drei Monaten. Beim Vermieter hingegen verlängert sich die Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
§ 568 I BGB: schriftlich (Achtung bei Grundstücks- und Geschäftsraummieta wird gerade nicht auf § 568 BGB verwiesen)
§ 574 BGB: „Sozialklausel“: Widerspruchsrecht bei besonderer Härte