



# Schuldrecht I (Vertragsschuldverhältnisse) 28 – Mietvertrag: Besonderheiten bei Wohnraummiete

Prof. Dr. Michael Beurskens, LL.M. (Gew.  
Rechtsschutz), LL.M. (University of Chicago),  
Attorney at Law (New York)

# Was behandeln wir heute?

- Vertrag
- Pfandrecht
- Wechsel
- Kündigung

1	Welche Besonderheiten gelten für Vertragsschluss und -inhalt?
2	Was ist das Vermieterpfandrecht?
3	Welche Besonderheiten gelten beim Eigentumsübergang?
4	Welche Besonderheiten gelten für die Kündigung?



Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

1

Welche Besonderheiten  
gelten für Vertragsschluss  
und -inhalt?

## Bedarf ein Wohnraummietvertrag der **Schriftform?**

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

**Schriftform**

- wenn Vertrag länger als ein Jahr gelten soll
- Entsprechend für Grundstücke und andere Räume (§ 578 BGB)

**Ziel**

Schutz eines potentiellen Erwerbers (und der Parteien bei kurzen Verträgen)

**Bei Verstoß**

Vertrag gilt auf unbestimmte Zeit geschlossen (Abweichung von § 125 BGB) –  
Kündigungsschutz für ein Jahr (§ 550 S. 2 BGB)



## Was ist die **Mietkaution** (§ 551 BGB)?

Vertrag

Höchstens dreifache Monatsmiete ohne Nebenkosten (Abs. 1)

Pfandrecht

Wechsel

Abweichung unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB)

Kündigung

- Aber: geltungserhaltende Reduktion

Anspruch auf Rückzahlung nach Beendigung

- Angemessene Frist (bis zu 6 Monate) um über Rückzahlung zu entscheiden

Unanwendbar auf Mietverträge über Grundstücke und andere Räume



## Was gilt, wenn der **Mieter stirbt**?

Vertrag

Grds.  
§ 1922

Rechte und Pflichten gehen auf Erben über (§ 564 BGB) – Kündigung in 1 Monat – kein Grund erforderlich

Pfandrecht

§ 563 Abs.  
1, Abs. 2

Eintrittsrecht für Angehörige, die gem. Haushalt mit Mieter hatten

Wechsel

§ 563  
Abs. 2 S. 4

Erweitertes Eintrittsrecht für Nicht-Angehörige (nichteheliche Lebensgemeinschaft)

Kündigung

§ 563  
Abs. 3 S. 1

Widerspruch des Eintrittsberechtigten

§ 563  
Abs. 4

Kündigungsrecht des Vermieters bei wichtigem Grund

§ 563a

Mitmieter



Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

2

# Was ist das Vermieterpfandrecht?



### Worum geht es beim Vermieterpfandrecht?

- Sicherheit für Anspruch auf Mietzahlung (auch bei Grundstücken u.a. Räumen, § 578 Abs. 1, Abs. 2 BGB)
- Gesetzliches Pfandrecht (§ 1257 BGB iVm §§ 1204 ff. BGB) → Verkauf der Sache durch Versteigerung (§§ 1228, 1235 ff. BGB)
- Praktisch wichtiger: Kautionsanspruch (§ 551 BGB)

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung





## Was **setzt** das Vermieterpfandrecht **voraus**?

- Vertrag
- Pfandrecht**
- Wechsel
- Kündigung

Sache	(§ 90 BGB)
des Mieters	Eigentum oder Anwartschaftsrecht
eingbracht	nicht nur vorübergehend in Mieträume geschafft (Realakt – keine Anfechtung, keine Geschäftsfähigkeit)
Pfändbarkeit	§ 561 Abs. 1 S. 2 BGB → §§ 811 ff. ZPO (soziale Gründe)
Forderung aus Mietverhältnis	Auch SchE, Nebenkosten





## Wodurch **erlischt** das Vermieterpfandrecht?

Vertrag

**Pfandrecht**

Wechsel

Kündigung

§ 562a BGB

- Entfernung der Sache vom Grundstück
- Außer: Keine Kenntnis des Vermieters
- Außer: Widerspruch des Vermieters (Rückausn.: § 562a S. 2 BGB)

§ 1252 BGB

Keine Forderung

§ 1255 BGB

Aufgabe durch Vermieter

§ 936 BGB

Gutgl. Erwerb eines Dritten



## Welche Rechte hat der Vermieter?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

§ 562b Abs. 1 BGB

Selbsthilferecht –  
verhältnismäßige Gewalt, um  
Wegschaffen zu verhindern

§ 562b Abs. 2 BGB

Herausgabeanspruch gegen  
Besitzer der Sache

§ 562c BGB

Abwendungsbefugnis des  
Mieters gegen  
Sicherheitsleistung





Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

3

Welche Besonderheiten  
gelten beim  
Eigentumsübergang?



**Warum** gibt es § 566 BGB (und warum gilt er nicht für bew. Sachen)?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

Bew. Sachen

Schutz durch § 986 Abs. 2 BGB – „Besitzrecht“ wirkt auch ggü. neuem Eigentümer

Wohnraum / andere Räume (§ 578 BGB)

- Mietvertrag
- Überlassung an Mieter (unm. Besitz) → Publizität
- Rechtsgeschäftliche Übertragung der vermieteten Sache (beachte §§ 57 ff. ZVG für Zwangsvollstreckung)
- Folge: Gesetzliche Vertragsübernahme



## Welche **Folgen** hat der Eintritt des neuen Eigentümers?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

### Schutz des Mieters

- Mithaftung des bisherigen Vermieters (§ 566 Abs. 2 BGB) für SchE bis frühestmögliche Kündigung nach Mitteilung des Wechsels
- Rechtsgeschäfte mit bisherigem Vermieter (§ 566c, lex specialis zu § 407 BGB)
- Aufrechnung mit Forderung gg. alten Vermieter (§ 566d BGB, lex specialis zu § 406 BGB)
- Anzeige ohne Eigentumsübergang (§ 566e BGB, lex specialis zu § 409 BGB)

### Schutz des Erwerbers (§ 566b BGB)

- Vorausverfügungen über Miete nur für laufenden Kalendermonat wenn keine Kenntnis



Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

4

Welche Besonderheiten  
gelten für die Kündigung?



## Was regelt § 568 BGB bzgl. der **Form der Kündigung**?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

Bew. Sachen

Kündigung formlos

Wohnraum

- Kündigung schriftlich (§§ 568 Abs. 1, 126 BGB)
- Für Mieter und Vermieter
- Nicht für Aufhebungsvertrag
- Nicht abdingbar, nicht durch AGB verschärft (§ 309 Nr. 13 BGB)
  
- Hinweis auf Widerspruchsrecht nach § 568 Abs. 2 BGB  
→ bloße Obliegenheit, Folge § 574 Abs. 2 S. 2 BGB





## Inwieweit ist ein Grund für die Kündigung erforderlich?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

§ 573 Abs. 1 BGB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Berechtigtes Interesse des Vermieters erforderlich</li></ul>
§ 573 Abs. 2 BGB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nr. 1 – Nicht nur unerhebliche Pflichtverletzung</li><li>• Nr. 2 – Eigenbedarf</li><li>• Nr. 3 – Angemessene wirtschaftliche Verwertung</li></ul>
§ 573 Abs. 3 BGB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nennung im Kündigungsschreiben</li><li>• Kein Nachschieben von Gründen (Ausn.: Später entstanden)</li></ul>





## Welche **Kündigungsfristen** gelten für die ordentliche Kündigung?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

### § 573c Abs. 1 S. 1 BGB

- Für Mieter und Vermieter
- Spätestens am dritten Werktag eines Monats für übernächsten Monat (3 Monate – 3-5 Werktage)

### § 573c Abs. 1 S. 2 BGB

- Verlängerung für Vermieter → bis zu 9 Monate
- Nicht für Mieter (!)

## Welche Besonderheiten gelten für die **außerordentliche Kündigung?**

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

§ 569 Abs. 1  
BGB

- Erhebliche Gesundheitsgefährdung
- (siehe auch § 578 Abs. 2 S. 2 BGB)

§ 569 Abs. 2  
BGB

- Störung des Hausfriedens
- (siehe auch § 578 Abs. 2 S. 1 BGB)

§ 569 Abs. 3  
BGB

- Konkretisierung zu § 543 Abs. 2 Nr. 3
- Einschränkung bzgl. Zahlungsverzug

§ 569 Abs. 4  
BGB

- Nennung im Kündigungsschreiben



universität**bonn**

Welche Besonderheiten gelten für die Kündigung?

## Welche Regeln gelten für die **fristgebundene außerordentliche Kündigung**?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

**Kündigung**

### § 573d BGB – Wohnraummietverträge auf unbestimmte Zeit

- Verweis auf Gründe nach § 573 BGB oder § 573a BGB oder Kündigung gegenüber Erben, § 564 BGB
- Kündigungsfrist drei Monate (~§ 573c I 1 BGB) – nicht längere Fristen nach § 573c I 2 BGB

### § 575a BGB – Wohnraummietverträge auf bestimmte Zeit

- Im Wesentlichen wie § 573d BGB



Was setzt das **Widerspruchsrecht** nach § 574 Abs. 1 BGB voraus?

Vertrag

Pfandrecht

Wechsel

Kündigung

Wirksame fristgebundene Kündigung



Nicht zu rechtfertigende Härte für Mieter oder Haushaltsangehörigen



Interessenabwägung



Folge: Fortsetzung für angemessenen Zeitraum (§ 574a BGB)

