

Martin Möller

Soziales Mietrecht in der Bundesrepublik Deutschland und im US-Bundesstaat Kalifornien

**Rechtsvergleichende Analyse im Bereich
des transatlantischen Mietrechts**

Möller, Martin: Soziales Mietrecht in der Bundesrepublik Deutschland und im US-Bundesstaat Kalifornien: Rechtsvergleichende Analyse im Bereich des transatlantischen Mietrechts. Hamburg, Diplomica Verlag GmbH 2015

Buch-ISBN: 978-3-8428-6943-1

PDF-eBook-ISBN: 978-3-8428-1943-6

Druck/Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2015

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und die Diplomica Verlag GmbH, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Alle Rechte vorbehalten

© Diplomica Verlag GmbH

Hermannstal 119k, 22119 Hamburg

<http://www.diplomica-verlag.de>, Hamburg 2015

Printed in Germany

Für Mika, Mina und Melis

Gliederung

Einleitung

Erster Teil - Der soziale Schutz des Wohnraummieters in Deutschland

A. Historie und sozialer Kontext	16
B. Aktuelle Situation am deutschen Wohnungsmarkt	18
C. Rechtsquellen	18
I. Allgemeine Gesetze	18
II. Spezialgesetze	19
III. Übergeordnetes Grundgesetz/ Rechtsprechung	20
D. Schutzmechanismen	20
I. Rechtsbeistand des Wohnraummieters	20
1. Kosten	20
a. Allgemein	20
b. Beratungshilfe	21
c. Prozesskostenhilfe	21
d. Mitgliedsbeitrag	22
2. Anwaltliche Vertretung	22
a. Allgemein	22
b. Rechtsquellen	22
c. Pflichten gegenüber dem Mandanten	23
II. Anbahnung des Mietverhältnisses	23
1. Vertragsautonomie	23
2. Einschränkung der Vertragsautonomie	23
a. Vertragsinhalt und Mietzinshöhe	24
b. Allgemeine Geschäftsbedingungen	24
c. Höhe der Mietsicherheit	24
d. Halbzwingende Normen	25
3. Öffentlich geförderter Wohnraum	25
4. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	26
5. Diskriminierungsverbot	26
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	26
III. Eintritt in das Mietverhältnis	27
1. Erhaltungspflicht der Mietsache	27
2. Ansprüche des Mieters im Mangelfall	27
3. Transparenz im Ankündigungsschreiben bei Modernisierung	28
4. Mieterhöhung	28
a. Nach Vereinbarung	28
b. Zur Angleichung an die Ortsüblichkeit	28
c. Nach einer Modernisierung	29
d. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum	29
5. Betriebskosten; Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	29
6. Überlassung an Dritte	30
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	30
IV. Bei Beendigung des Mietverhältnisses	30

1. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses	30
2. Fristlose Kündigung des Mieters im Mangelfall	31
3. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung	31
4. Abwehrklausel des Mieters bei Kündigung wegen Zahlungsverzugs	31
5. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	32
6. Umwandlung der Mietsache in Wohnungseigentum	32
7. Tod des Mieters	33
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	33
V. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	33
1. Verbotene Eigenmacht	33
2. Räumung	34
3. Schutzmaßnahmen gegen Räumung/ Zwangsvollstreckung	34
a. Rechtsbehelfe	34
b. Räumung von Wohnraum	34
c. Räumungsfrist	35
d. Räumungsvergleich	35
e. Einstweilige Einstellung	35
f. Vollstreckungsschutz	35
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	36
VI. Prozessuale Besonderheiten	36
1. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	36
2. Gebührenstreitwert	36

Zweiter Teil - Der soziale Schutz des Wohnraummieters im US-Bundesstaat Kalifornien

A. Historie und sozialer Kontext	37
B. Aktuelle Situation am kalifornischen Wohnungsmarkt	38
C. Rechtssystem und Rechtsquellen	38
I. System	38
1. Common law	39
2. Case law/ precedent	39
3. Equity	39
4. Statutory law	39
II. Rechtsquellen	40
1. Federal Law/ US-Bundesrecht	40
2. California State Law/ Landesrecht	40
D. Schutzmechanismen	41
I. Rechtsbeistand des Wohnraummieters	41
1. Kosten	41
2. Anwaltliche Vertretung	41
3. Alternativen	42
a. Controls	43
b. Legal Services	43
c. Unlawful detainer assistants/ UDA.....	44
d. Legal document assistants/ LDA	44
e. Legal clinics	44
f. State Departments	44
II. Anbahnung des Mietverhältnisses	45
1. Auswahl des Mieters durch den Vermieter	45
a. Rental Application Form	45

b. Diskriminierung	45
c. Rechtsfolgen der Diskriminierung	46
d. Application screening fee	47
e. Absage wegen negativer Bonitätsauskunft	48
f. Wasserbett	48
2. Wohnraumgröße und –ausstattung	48
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	48
III. Begründung und Durchführung des Mietverhältnisses	49
1. Mietvertragsarten	49
2. Übersetzungserfordernis	49
3. Kontaktdaten des Vermieters	50
4. Ausfertigung	50
5. Aufklärungs- und Hinweispflichten des Vermieters	50
a. Registrierte Sexualtäter	50
b. Blei	50
c. Methamphetamine	51
d. Militärbasis	51
e. Tod des Vormieters	51
6. Allgemeiner Treu und Glauben-Grundsatz des Vermieters	51
7. Freie Art der Mietzinsentrichtung	51
8. Zahlungsnachweis	52
9. Verzugsgebühr	52
10. Zutritt des Vermieters in die Mieträume	52
11. Zustand des Mietobjekts	52
a. Allgemeine Bewohnbarkeit	52
b. Mangel	53
c. Rechte des Mieters im Mangelfall	53
aa. Repair and deduct (RaD)	53
bb. Aufgabe der Wohnung	54
cc. Zurückbehaltungsrecht	54
dd. Gerichtsverfahren	54
12. Mietkaution	54
13. Mieterhöhung	54
a. Befristetes Mietverhältnis	54
b. Unbefristetes Mietverhältnis	55
14. Eigentumsübertragung des Mietobjekts	55
a. Eigentumsübertragung durch Verkauf	55
b. Eigentumsübertragung durch Zwangsvollstreckung	55
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	55
IV. Bei Beendigung des Mietverhältnisses	56
1. Kündigung des Mietverhältnisses	56
a. Lease	56
b. Periodic rental agreement	56
aa. Kündigung durch den Mieter	56
bb. Kündigung durch den Vermieter	57
(1) Kündigungsfrist von 60 Tagen	57
(2) Kündigungsfrist von 30 Tagen	57
(3) Kündigungsfrist von 3 Tagen	57
(4) Rechtswidrige Kündigung des Vermieters	58
2. Tod einer Vertragspartei	58

3. Mieter im Militär	58
4. Public housing	59
5. Opfer häuslicher Gewalt	59
6. Umwandlung des Mietobjekts in Wohneigentum	59
7. Abriss des Mietobjekts	60
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	60
V. Nach Beendigung des Mietverhältnisses	60
1. Herausgabe der Mietsicherheit	60
2. Vorabnahme	61
3. Verbotene Selbsthilfe des Vermieters	61
4. Räumung	61
a. Verfahren	62
b. Verteidigungsmittel gegen die Räumungsklage	62
aa. Materiell-rechtliche Einwendungen	62
bb. Formell-rechtliche Einwendungen	62
(1) Motion to squash service of summons	62
(2) Motion for Judgement on the Pleadings	63
c. Unterliegen des Mieters im Räumungsprozess	63
aa. Appeal	63
bb. Stay of judgement	63
cc. Request for relief from forfeiture	64
→ <i>Anwaltliche Besonderheit</i>	64
VI. Prozessuale Besonderheiten	64
1. Zuständigkeit der Gerichte	64
a. Trial Courts	64
b. Small Claims Courts	64
c. Besonderheit: Unlawful detainer cases	65
2. In propia persona	65
 Dritter Teil - Schlussbetrachtung und Ausblick	
I. Ergebnis	66
II. Zukünftige Situation	68