

**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
 <b>Dritter Teil - Schlussbetrachtung und Ausblick</b>	
I. Ergebnis .....	66
II. Zukünftige Situation .....	68