

# Inhaltsüberblick

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XIII</b>
<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
A. Zum Thema der Untersuchung .....	1
B. Ziel und Gang der Untersuchung .....	6
<b>Erstes Kapitel: Mieterschutz bei der Mieterhöhung .....</b>	<b>8</b>
A. Deutsches BGB.....	8
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietschutzgesetz .....	35
C. Rechtsvergleichung.....	41
<b>Zweites Kapitel: Mieterschutz bei der Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum.....</b>	<b>45</b>
A. Deutsches BGB.....	45
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietschutzgesetz .....	124
C. Rechtsvergleichung.....	146
<b>Drittes Kapitel: Mieterschutz bei der Veräußerung des gemieteten Wohnraums .....</b>	<b>158</b>
A. Deutsches BGB.....	158
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietschutzgesetz .....	164
C. Rechtsvergleichung.....	173
<b>Viertes Kapitel: Mieterschutz bei der Rückzahlung der Kautions.....</b>	<b>178</b>
A. Deutsches BGB.....	178
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietschutzgesetz .....	185
C. Rechtsvergleichung.....	194
<b>Fazit.....</b>	<b>199</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>202</b>
<b>Anhang: Das koreanische Wohnraummietschutzgesetz vom 05.03.1981 .....</b>	<b>216</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XIII</b>
<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
A. Zum Thema der Untersuchung .....	1
I. Situation des Wohnraummietrechts in Deutschland .....	1
II. Situation des Wohnraummietrechts in Korea .....	2
B. Ziel und Gang der Untersuchung .....	6
<b>Erstes Kapitel: Mieterschutz bei der Mieterhöhung .....</b>	<b>8</b>
A. Deutsches BGB.....	8
I. Einführung.....	8
II. Mieterhöhung durch Vereinbarung der Mietvertragsparteien .....	9
1. Mieterhöhung während des Mietverhältnisses.....	9
a) Allgemeines .....	9
b) Inhalt der Vereinbarung .....	9
2. Künftige Änderung der Mieterhöhe.....	11
a) Allgemeines .....	11
b) Staffelmiete .....	11
aa) Allgemeines .....	11
bb) Voraussetzungen der Vereinbarung .....	12
aaa) Abschluss und Schriftform .....	12
bbb) Inhalt .....	13
cc) Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters .....	14
dd) Unwirksame Vereinbarungen .....	15
c) Indexmiete .....	16
aa) Allgemeines .....	16
bb) Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	16
aaa) Vereinbarung .....	16
bbb) Schriftform.....	17
ccc) Indexierung.....	17
ddd) Dauer der Indexmiete .....	18

cc) Mieterhöhungsverfahren .....	18
dd) Grenze .....	18
ee) Unwirksame Vereinbarungen .....	19
III. Einseitige Mieterhöhung des Vermieters bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	19
1. Allgemeines.....	19
2. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	20
a) Allgemeines .....	20
b) Keine Veränderung der Miete auf 15 Monate .....	21
c) Jahressperrfrist.....	22
d) Ortsübliche Vergleichsmiete.....	23
aa) Allgemeines .....	23
bb) Wohnwertmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	24
aaa) Art.....	24
bbb) Größe .....	24
ccc) Ausstattung .....	25
ddd) Beschaffenheit .....	25
eee) Lage .....	25
fff) Andere denkbare Wohnwertmerkmale.....	26
e) Kappungsgrenze .....	26
aa) Allgemeines .....	26
bb) Berechnung der Kappungsgrenze .....	27
3. Einfacher Mietspiegel .....	28
a) Allgemeines .....	28
b) Bedeutung und Funktion des Mietspiegels .....	29
c) Erstellung des Mietspiegels .....	30
d) Fortschreibung des Mietspiegels .....	31
4. Qualifizierter Mietspiegel .....	31
a) Allgemeines .....	31
b) Voraussetzungen .....	32
c) Fortschreibung und Erstellung .....	32
d) Vermutungswirkung .....	33
e) Verhältnis von qualifiziertem Mietspiegel zu einfachem Mietspiegel .....	33
5. Mietdatenbank.....	34

a) Allgemeines .....	34
b) Inhalt.....	34
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietenschutzgesetz .....	35
I. Einführung.....	35
II. Ausübung der Erhöhung oder Minderung der Miete bzw. der Kautions .....	36
1. Allgemeines.....	36
2. Voraussetzungen.....	36
a) Ausübung während des Mietverhältnisses.....	36
b) Veränderung der wirtschaftlichen Konjunktur .....	37
c) Unangemessenheit der Miete bzw. Kautions .....	37
d) Nichtbestehen einer Sondervereinbarung.....	37
3. Rechtsfolge .....	38
a) Zukunftswirkung .....	38
b) Bestimmtheit des Erhöhungs- bzw. Minderungsbetrags .....	39
c) Beschränkung des Erhöhungsbetrags und des Zeitraums .....	40
C. Rechtsvergleichung.....	41
I. Die einzelnen Aspekte.....	41
II. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	42
1. In Deutschland .....	42
a) Kappungsgrenze .....	42
b) Mietdatenbank.....	42
2. In Korea .....	43
a) Bei Beschränkung der Miet- bzw. Kautionserhöhung.....	43
b) Einführung des ortsüblichen Vergleichsmietensystems .....	44
<b>Zweites Kapitel: Mieterschutz bei der Beendigung des Mietverhältnisses über Wohnraum.....</b>	<b>45</b>
A. Deutsches BGB.....	45
I. Allgemeines.....	45
1. Einführung .....	45
2. Form und Inhalt der Kündigung .....	45
a) Schriftform der Kündigung .....	45
b) Inhalt der Kündigung .....	47

II. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum .....	48
1. Allgemeines.....	48
2. Ordentliche Kündigung des Mieters .....	49
3. Ordentliche Kündigung des Vermieters .....	49
a) Allgemeines .....	49
b) Berechtigtes Interesse des Vermieters .....	50
aa) Berechtigtes Kündigungsinteresse .....	50
bb) Vertragsverletzung durch den Mieter .....	51
aaa) Allgemeines .....	51
bbb) Nicht unerhebliche Vertragsverletzung.....	51
ccc) Verschulden .....	52
ddd) Einzelfälle der Pflichtverletzung .....	53
aaaa) Zahlungsverzug .....	53
bbbb) Vertragswidriger Gebrauch .....	55
cccc) Belästigung.....	55
cc) Eigenbedarf des Vermieters .....	56
aaa) Allgemeines .....	56
bbb) Personenkreis.....	57
aaaa) Vermieter .....	57
bbbb) Familienangehörigen des Vermieters .....	57
cccc) Haushaltsangehörige des Vermieters.....	58
ccc) Einzelheiten zum Eigenbedarf .....	59
aaaa) Benötigung der Räume als Wohnung zur Selbstnutzung .....	59
bbbb) Beispielhafte Einzelfälle in der Rechtsprechung .....	60
cccc) Einwendungsmöglichkeiten des Mieters.....	62
aaaaa) Bei Bestehen einer alternativen Wohnung .....	62
bbbbbb) Bei vorhersehbarem Eigenbedarf.....	62
ccccc) Bei Vorratskündigung.....	63
dddddd) Bei Eigenbedarfswegfall .....	63
dd) Angemessene wirtschaftliche Verwertung .....	65
aaa) Allgemeines .....	65
bbb) Einzelheiten zu der wirtschaftlichen Verwertungskündigung .....	65
aaaa) Wirtschaftliche Verwertung.....	65

bbbb) Angemessenheit.....	65
cccc) Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung .....	66
dddd) Erhebliche Nachteile .....	67
eeee) Einwände des Mieters .....	68
c) Angabe der Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben .....	69
aa) Allgemeines .....	69
bb) Angabe der Kündigungsgründe im Einzelnen .....	69
cc) Berücksichtigung der nachträglich entstandenen Kündigungsgründe .....	70
d) Fristen der ordentlichen Kündigung.....	71
aa) Allgemeines .....	71
bb) Kündigungsfrist.....	72
cc) Verlängerung der Kündigungsfrist für den Vermieter .....	73
4. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung (ehemalige sog. Sozialklausel) .....	74
a) Allgemeines .....	74
b) Voraussetzungen .....	75
aa) Wirksame Kündigung des Vermieters .....	75
bb) Berechtigter Personenkreis .....	76
cc) Ungerechtfertigte Härte des Mieters .....	76
aaa) Allgemeines .....	76
bbb) Härtegründe hinsichtlich der persönlichen bzw. sozialen Umstände .....	77
ccc) Fehlen eines Ersatzwohnraums .....	79
dd) Berechtigtes Interesse des Vermieters.....	80
ee) Interessenabwägung zwischen dem Mieter und dem Vermieter .....	81
c) Form und Frist .....	81
d) Rechtsfolge.....	82
aa) Wirkung des Widerspruchs.....	82
bb) Rechtsfolge der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch .....	83
aaa) Einigung über die Fortsetzung .....	83
bbb) Fortsetzung durch gerichtliches Urteil .....	83
e) Im Zusammenhang mit dem Räumungsschutz bzw. Vollstreckungsschutz .....	84
aa) Gewährung einer Räumungsfrist.....	84
bb) Vollstreckungsschutz.....	86
III. Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.....	87

1. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	87
a) Allgemeines .....	87
b) Kündigung aus wichtigem Grund .....	88
aa) Allgemeine Kündigung aus wichtigem Grund .....	88
aaa) Begriff des wichtigen Grundes .....	88
bbb) Einzelne Fälle aus der Rechtsprechung .....	89
aaaa) Fälle, in denen kein wichtiger Grund vorliegt .....	89
bbbb) Fälle, in denen ein wichtiger Grund vorliegt.....	89
bb) Erhebliche Gesundheitsgefährdung .....	90
cc) Störung des Hausfriedens .....	91
c) Kündigung wegen Nichtgewährung bzw. Entzugs des vertragsgemäßen Gebrauchs.	93
aa) Nichtgewährung des Gebrauchs .....	93
bb) Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	95
cc) Ausschluss der Kündigung .....	95
d) Vertragswidriger Gebrauch.....	95
aa) Erhebliche Gefährdung der Mietsache .....	96
bb) Unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten .....	97
e) Zahlungsverzug .....	97
aa) Umfang des Mietrückstands .....	97
aaa) Zwei aufeinander folgende Termine.....	97
bbb) Mehr als zwei Termine .....	98
bb) Verzug .....	98
cc) Heilungsmöglichkeit des Mieters trotz der Kündigung wegen des Zahlungsverzugs.....	99
aaa) Heilungsmöglichkeit beim allgemeinen Mietverhältnis .....	99
bbb) Heilungsmöglichkeit mit der Schonfrist beim Wohnraummietverhältnis ...	99
dd) Kündigungsbeschränkung nach Mieterhöhung.....	101
f) Fristsetzung zur Abhilfe oder Abmahnung .....	103
g) Verpflichtung zur Angabe des Kündigungsgrundes .....	104
h) Schadensersatzanspruch neben der Kündigung .....	104
i) Abweichende Vereinbarungen.....	105
j) Unterschiede im Vergleich mit der ordentlichen Kündigung .....	105
aa) Allgemeines .....	105

bb) Abmahnungserfordernis .....	106
cc) Heilungsmöglichkeit durch die nachträgliche Zahlung.....	107
dd) Anwendung auf das Widerspruchsrecht.....	108
2. Außerordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist .	108
a) Allgemeines .....	108
b) Sonderkündigungsrecht des Mieters wegen Verweigerung der Untermieterlaubnis des Vermieters.....	109
aa) Allgemeines .....	109
bb) Verweigerung des Vermieters.....	110
aaa) Generelle Ablehnung.....	110
bbb) Schweigen des Vermieters .....	111
ccc) Erlaubnis unter Vorbehalt .....	112
cc) Wichtiger Grund .....	112
dd) Rechtsfolge .....	112
c) Sonderkündigungsrecht bei Mietverhältnis mit mehr als 30 Jahren Laufzeit .....	113
d) Sonderkündigungsrecht auf Grund der Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters .....	114
e) Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhung .....	115
aa) Allgemeines .....	115
bb) Sonderkündigung des Mieters.....	115
cc) Rechtsfolge.....	116
f) Sonderkündigungsrecht in Verbindung mit dem Tod des Mieters .....	117
aa) Allgemeines .....	117
bb) Personenkreis .....	118
cc) Sonderkündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist .....	119
IV. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	121
1. Allgemeines.....	121
2. Voraussetzungen.....	121
a) Ablauf des Mietverhältnisses.....	121
b) Gebrauchsfortsetzung.....	122
c) Widerspruchserklärung .....	122
3. Rechtsfolge .....	123



B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietenschutzgesetz .....	124
I. Einführung.....	124
II. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum .....	125
1. Kündigung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit.....	125
a) Allgemeines .....	125
b) Rechtsfolge.....	126
2. Kündigung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit.....	126
a) Allgemeines .....	126
b) Geltendmachung der ordentlichen Kündigung .....	126
c) Rechtsfolge .....	127
III. Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.....	127
1. Außerordentliche Kündigung des Mieters .....	127
a) Bei Erhaltungshandlung des Vermieters gegen den Willen des Mieters .....	127
b) Bei teilweisem Untergang des gemieteten Wohnraums .....	128
aa) Allgemeines .....	128
bb) Voraussetzungen.....	128
cc) Rechtsfolge.....	129
c) Ü bertragung des Wohnraums durch Vermieter.....	129
2. Außerordentliche Kündigung des Vermieters .....	130
a) Bei Ü bertragung bzw. Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters.....	130
aa) Allgemeines .....	130
bb) Ü bertragung und Untervermietung .....	130
cc) Erlaubnis des Vermieters .....	131
dd) Geltendmachung der Kündigung des Vermieters .....	131
b) Bei Verzug der Mietzahlung.....	132
aa) Allgemeines .....	132
bb) Verzug für zwei Termine.....	133
IV. Gewähr der Mindestdauer des Mietverhältnisses.....	133
1. Allgemeines.....	133
2. Gewähr der Mindestdauer des Mietverhältnisses über Wohnraum.....	134
3. Unabdingbarkeit für das Interesse des Mieters .....	135
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	136
1. Allgemeines.....	136

2. Voraussetzungen.....	137
a) Beendigung des Mietverhältnisses .....	137
b) Keine Anzeige der Ablehnung zur Verlängerung oder der Vertragsveränderung	137
c) Keinen Verzug der Mietzahlung und keine Verletzung der Vertragspflichten durch den Mieter.....	138
3. Rechtsfolge .....	139
VI. Eintrittsrecht bei dem Tod des Mieters .....	140
1. Allgemeines.....	140
2. Voraussetzungen.....	141
a) Personenkreis des Eintrittsrechts .....	141
aa) Bei dem Tod des Mieters ohne gesetzliche Erben.....	142
bb) Bei dem Tod des Mieters mit gesetzlichen Erben.....	143
aaa) Falls der Erbe mit dem verstorbenen Mieter nicht zusammen gelebt hat ..	143
bbb) Falls der Erbe mit dem verstorbenen Mieter zusammen gelebt hat .....	143
b) Auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt mit dem verstorbenen Mieter .....	144
c) Ablehnungsrecht der eingetretenen Person .....	145
3. Rechtsfolge .....	145
C. Rechtsvergleichung.....	146
I. Kündigung des Mietverhältnisses .....	146
1. Die einzelnen Aspekte.....	146
a) Unterschied bei der Ausführlichkeit der Vorschriften .....	146
b) Unterschied bei der Dauer des Mietverhältnisses .....	147
c) Unterschied bei dem Regeln der Unabdingbarkeit.....	147
2. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	148
a) In Deutschland.....	148
aa) Pflichtverletzung als Voraussetzung der ordentlichen Kündigung.....	148
bb) Abwägung der Interessen bei Eigenbedarf .....	148
cc) Änderung der systematischen Anordnung.....	149
b) In Korea.....	149
aa) Einführung des berechtigten Interesse in das KWMSchG.....	149
bb) Einführung des Widerspruchsrechts ins koreanische Rechtssystem.....	150
cc) Einführung des Kündigungsverbots bei Kündigungen alleine zum Zwecke der Mieterhöhung .....	151

dd) Einführung der Kündigungsbegründung bei erheblicher Gesundheitsgefährdung	152
II. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses.....	152
1. Die einzelnen Aspekte.....	152
2. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	153
a) In Deutschland.....	153
b) In Korea.....	154
III. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters .....	154
1. Die einzelnen Aspekte.....	154
2. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	155
a) In Deutschland.....	155
b) In Korea.....	155
<b>Drittes Kapitel: Mieterschutz bei der Veräußerung des gemieteten Wohnraums .....</b>	<b>158</b>
A. Deutsches BGB.....	158
I. Allgemeines.....	158
II. Voraussetzungen .....	159
III. Rechtsfolge nach dem Eigentumswechsel.....	161
1. Rechtsstellung des Erwerbers .....	161
2. Rechtsstellung des Mieters .....	161
3. Rechtsstellung des Veräußerers als bisheriger Vermieter .....	162
4. Sonderprobleme bei der Kündigung .....	162
B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummietschutzgesetz .....	164
I. Allgemeines.....	164
II. Voraussetzungen des Widerstandsrechts .....	165
1. Wirksames Mietverhältnis .....	165
2. Eintragung des Mietrechts im Grundbuch i. S. d. § 621 KBGB.....	166
3. Ü berlassung der Wohnung und Anmeldung als Einwohner bei Behörde i. S. d. § 3 KWMSchG .....	166
a) Ü berlassung der Wohnung.....	167
b) Anmeldung als Einwohner bei Behörde.....	167
c) Voraussetzung zum Behalten des Widerstandsrechts .....	168
III. Rechtsfolge nach dem Eigentumsübergang.....	169
1. Zeitpunkt der Wirkung des Widerstandsrechts .....	169

2. Eintritt des Erwerbers ins Mietverhältnis .....	170
a) Rechtsstellung des Erwerbers .....	170
b) Rechtsstellung des Mieters .....	170
c) Rechtsstellung des Veräußerers als bisherigen Vermieters .....	171
C. Rechtsvergleichung .....	173
I. Die einzelnen Aspekte .....	173
1. Voraussetzungen zur Geltendmachung des Mietrechts .....	173
2. Kautionsleistung als Mietsicherheit .....	173
3. Gewährleistung für die Rückzahlung der Kautionsleistung .....	174
4. Kündigungsmöglichkeit des Mieters .....	174
II. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	174
1. In Deutschland .....	174
2. In Korea .....	175
a) Einwohneranmeldung bei der zuständigen Behörde .....	175
b) Verpflichtung der Kautionsrückzahlung des Veräußerers .....	176
c) Gesetzgeberische Gewährleistung für das Kündigungsrecht des Mieters .....	177
<b>Viertes Kapitel: Mieterschutz bei der Rückzahlung der Kautionsleistung .....</b>	<b>178</b>
A. Deutsches BGB .....	178
I. Allgemeines .....	178
II. Mietsicherheit .....	178
1. Sicherheitsleistungsart .....	178
2. Gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit .....	179
III. Rechtslage bei der sog. Barkautionsleistung .....	180
1. Rechtslage des Mieters .....	180
a) Leistungspflicht der Barkautionsleistung .....	180
b) Teilzahlungsrecht bei der Barkautionsleistung .....	181
2. Verpflichtungen des Vermieters .....	182
a) Verpflichtungen der Anlage bzw. Verzinsung der Kautionsleistung .....	182
aa) Anlagepflicht .....	182
bb) Verzinsungspflicht .....	183
b) Verpflichtung der Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses .....	184

B. Koreanisches BGB bzw. Wohnraummieterschutzgesetz .....	185
I. Einführung.....	185
II. Vorrangiger Rückzahlungsanspruch mit beglaubigtem Mietvertragsdatum .....	186
1. Allgemeines.....	186
2. Voraussetzungen.....	187
3. Rechtsfolge .....	187
4. Verhältnis zum Widerstandsrecht.....	188
III. Vorzugsrecht der Kautionsrückzahlung mit gesetzlich kleiner Kautionssumme .....	188
1. Allgemeines.....	188
2. Voraussetzungen.....	189
a) Kautionsleistung mit gesetzlich bestimmter Summe .....	189
b) Bestand des Widerstandsrechts i. S. d. § 3 Abs. 1 KWMSchG.....	189
c) Eigentümerwechsel durch Zwangsversteigerung .....	189
d) Verteilungsantrag vor dem Endtermin.....	190
3. Rechtsfolge .....	190
IV. Beantragungsrecht des Mieters für Anordnung zur Eintragung des Mietrechts .....	191
1. Allgemeines.....	191
2. Voraussetzungen und Verfahren .....	192
3. Rechtsfolge .....	193
C. Rechtsvergleichung.....	194
I. Die einzelnen Aspekte.....	194
II. Analyse und Verbesserungsvorschlag .....	195
1. In Deutschland .....	195
2. In Korea .....	195
a) Vorrangiger Rückzahlungsanspruch bei beglaubigtem Mietvertragsdatum .....	195
b) Rückzahlungsvorzugsrecht mit gesetzlich kleiner Kautionssumme .....	196
c) Beantragungsrecht für Anordnung zur Eintragung des Mietrechts .....	197
<b>Fazit.....</b>	<b>199</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>202</b>
<b>Anhang: Das koreanische Wohnraummieterschutzgesetz vom 05.03.1981 .....</b>	<b>216</b>