

Inhaltsverzeichnis

Musterverzeichnis	27
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	35
§ 1 Einführung	43
A. Allgemeines	43
I. Gegenseitiges Schuldverhältnis	43
II. Hauptleistungspflichten	43
III. Fristen und Verjährung	44
IV. Besondere Arten von Mietverhältnissen	46
V. Anwendung der Formulare	47
VI. Besonderheiten in den neuen Bundesländern	48
VII. Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum	48
B. Zustandekommen von Mietverhältnissen	49
I. Form	49
II. Personenmehrheit	50
C. Beendigung von Mietverhältnissen	50
I. Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses	50
II. Beendigung befristeter Mietverhältnisse	51
III. Beendigung unbefristeter Mietverhältnisse	51
1. Form und Fristen	51
2. Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses	52
a) Form und Begründung	52
b) Frist	52
c) Berechtigtes Interesse	53
d) Kündigungswiderspruch (Sozialklausel)	53
e) Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung	54
IV. Außerordentliche Kündigung	55
1. Außerordentliche fristlose Kündigung	55
2. Außerordentliche befristete Kündigung	57
V. Mietaufhebungsvertrag	57
D. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	58
I. Rückgabe der Mietsache	58
II. Rückgabe geleisteter Mietsicherheiten	59
III. Ansprüche bei Schlechterfüllung der Rückgabeverpflichtung	60
IV. Ansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	61

V. Kurze Verjährungsfrist bei Rückgabe der Mietsache bzw. Beendigung des Mietverhältnisses	62
VI. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses bei Fortsetzung des Gebrauchs	62
E. Pacht	63
I. Inhalt des Pachtvertrages	63
II. Entsprechende Anwendung der mietrechtlichen Vorschriften	63
III. Ausschließliche Zuständigkeit bei Landpachtsachen	64
IV. Besonderheiten in den neuen Bundesländern	64
§ 2 Miet-/Pachtverträge	65
A. Allgemeine Geschäftsbedingungen in Mietverträgen	65
I. Formularmietverträge	65
II. Anwendbarkeit der §§ 305–310 BGB	65
III. Verbraucherverträge	67
IV. Wirkungen der Anwendbarkeit der §§ 305–310 BGB	67
1. Nichteinbeziehung überraschender Klauseln	67
2. Vorrang der Individualabrede	68
3. Unklarheitsregelung	68
4. Verbot unangemessener Benachteiligung	68
5. Verstoß gegen zwingende mietrechtliche Vorschriften	69
6. Transparenzgebot	69
7. Teilbarkeit einer Klausel	70
8. Rechtsfolge unwirksamer Klauseln	70
9. Checkliste zur Wirksamkeit von AGB-Klauseln	70
V. Häufig vorkommende Regelungskomplexe	71
1. Vertragsparteien	71
2. Mietdauer	71
3. Mietgegenstand	72
4. Miete	73
a) Höhe der Miete	73
b) Vorauszahlungsklauseln	74
c) Rechtzeitigkeitsklausel	74
d) Tilgungsbestimmungen	75
e) Einzugsermächtigung	75
5. Aufrechnung und Ausübung von Zurückbehaltungsrechten	76
6. Pauschalierte Mahnkosten/pauschalierter Verzugszins	76
7. Betriebskosten	77
a) Grundsätze	77
b) Veränderung der Betriebskosten, § 560 BGB	78
c) Änderungsvorbehalt für Umlagemaßstab	79

8. Kautio/Mietsicherheit	79
9. Mietgebrauch	80
10. Untervermietung	81
11. Tierhaltung	82
12. Bauliche Änderungen	83
a) Grundsätze	83
b) Barrierefreiheit, § 554a BGB	84
c) Parabolantennen	85
13. Nutzung von Gemeinschaftsräumen/Gemeinschaftsflächen	85
14. Heizung oder sonstige Einrichtungen	85
15. Einzelne Tätigkeiten oder Nutzungen	86
16. Schönheitsreparaturen	87
a) Allgemeines	87
b) Umfang der Schönheitsreparaturen	88
c) Fristenplan	89
d) Anfangs- oder Endrenovierung	90
e) Abgeltungsklauseln	91
f) Fachhandwerkerklausel	91
g) Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung	92
h) Selbstvornahmerecht des Vermieters	92
17. Pflichtenüberbürdungen	92
a) Kleinreparaturen	93
b) Wartungsklauseln	95
c) Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	95
18. Kündigungsregelungen	96
19. Vollmachtsklausel	99
20. Schriftformklauseln	99
21. Gewährleistung	100
a) Minderung	100
b) Schadensersatz	101
22. Zurückbehaltungsrecht	102
23. Haftung	103
a) Haftungsbeschränkungen des Vermieters	103
b) Haftung des Mieters	104
c) Beweislast	105
24. Konkurrenzschutz	105
25. Salvatorische Klausel	106
B. Checkliste: Abschluss eines Mietvertrages	106

C. Wohnraummietvertrag	107
I. Hinweise	107
II. Muster: Wohnraummietvertrag	110
1. Muster: Wohnraummietvertrag nach den Interessen des Vermieters	110
2. Muster: Wohnraummietvertrag nach den Interessen des Mieters	119
3. Muster: Mietvertrag über die Vermietung eines Einfa- milienhauses	128
D. Gewerberaummietvertrag	137
I. Hinweise	137
II. Muster: Gewerberaummietverträge	141
1. Grundmuster eines Gewerberaummietvertrages	141
2. Muster: Mietvertrag über ein Ladenlokal (ausführlich) . . .	149
3. Muster: Gewerbemietvertrag bei hohen Eigeninvestitio- nen des Mieters (hier: Umbau der Mietsache zum Hotel)	166
4. Muster: Büromietvertrag	174
5. Muster: Mietvertrag über eine Lagerhalle	178
E. Pachtvertrag über ein Gewerbeobjekt	184
I. Hinweise	184
II. Muster: Pachtvertrag über ein Gewerbeobjekt (Gaststätte) . . .	184
F. Landwirtschaftlicher Pachtvertrag	195
I. Hinweise	195
II. Muster: Landwirtschaftlicher Pachtvertrag	196
G. Untermietvertrag	198
I. Hinweise	198
II. Muster: Untermietvertrag	199
III. Checkliste: Untermietvertrag	201
H. Garagen-/Stellplatzmietvertrag	201
I. Hinweise	201
II. Muster: Garagen-/Stellplatzmietvertrag	202
§ 3 Durchführung des Mietverhältnisses	205
A. Nebenkostenabrechnung	205
I. Typischer Sachverhalt	205
II. Rechtliche Grundlagen	205
III. Muster: Nebenkostenabrechnung; Schreiben des Vermieters . .	212
B. Instandsetzung und Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 554 BGB	213
I. Typischer Sachverhalt	213
II. Rechtliche Grundlagen auf Vermieterseite	213

III. Muster: Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen	214
1. Muster: Aufforderungsschreiben des Vermieters wegen Modernisierungsmaßnahmen	214
2. Muster: Klage auf Duldung von Modernisierungsmaß- nahmen	215
C. Abmahnung des Mieters wegen vertragswidrigen Gebrauchs, Vertragsverletzung oder Störung des Hausfriedens	216
I. Typischer Sachverhalt	216
II. Rechtliche Grundlagen	217
1. Gesetzliche Normierung	217
2. Checkliste: Abmahnung	217
a) Einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung	218
b) Form	218
c) Zugang	218
d) Genaue Bezeichnung des Pflichtverstoßes	218
e) Androhung einer Sanktion	219
f) Frist und Gleichartigkeit des Pflichtverstoßes, der eine Kündigung rechtfertigt	219
III. Muster: Abmahnschreiben des Vermieters wegen vertrags- widrigen Gebrauchs	220
IV. Muster: Klage auf Unterlassung des vertragswidrigen Ge- brauchs	221
D. Rechte des Mieters bei Mängeln der Mietsache	222
I. Typischer Sachverhalt	222
II. Rechtliche Grundlagen	222
1. Mängel der Mietsache	223
2. Zugesicherte Eigenschaften	224
3. Rechtsmängel	225
III. Rechtsfolgen eines Mietmangels	225
1. Erfüllungsanspruch	225
2. Minderungsrecht	225
a) Beispiele für Mietminderungen	226
b) Ausschluss des Minderungsrechtes	229
3. Schadensersatzansprüche gem. § 536a Abs. 1 BGB	230
4. Aufwendungsersatzanspruch gem. § 536a Abs. 2 BGB	231
5. Einrede des nicht erfüllten Vertrages	232
6. Kündigung gem. § 543 BGB	233
IV. Muster: Mängelanzeige des Mieters nebst Minderungsan- kündigung	233
V. Muster: Aufforderungsschreiben des Mieters zur Mängel- beseitigung mit Fristsetzung	233

E.	Anspruch des Mieters auf Zustimmung zu baulichen Maßnahmen für behindertengerechte Nutzung (§ 554a BGB)	234
I.	Typischer Sachverhalt	234
II.	Rechtliche Grundlagen	234
III.	Muster: Aufforderungsschreiben des Mieters zur Gestattung einer baulichen Änderung (Einbau Treppenlift)	235
IV.	Muster: Vereinbarung über die Gestattung baulicher Änderungen gem. § 554 BGB	236
F.	Abnahme- und Übergabeprotokoll	237
I.	Hinweise	237
II.	Muster: Übergabeprotokoll	237
III.	Muster: Abnahmeprotokoll	239
§ 4	Mieterhöhungen und deren Durchsetzung	241
A.	Rechtliche Grundlagen	241
I.	Pacta sunt servanda	241
II.	Die verschiedenen Mieterhöhungstatbestände	242
III.	Grenzen der Mietpreishöhe	243
1.	Wuchergrenze	243
2.	Mietpreisüberhöhung	243
3.	Sittenwidrigkeit	244
IV.	Checkliste: Mieterhöhung	244
B.	Mieterhöhung gem. § 558 BGB	245
I.	Rechtliche Grundlagen	245
II.	Form, Frist und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens nach § 558a BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete)	248
1.	Schriftform	248
2.	Begründung	248
3.	Fristen	250
III.	Form, Frist und Inhalt der Zustimmung	251
IV.	Muster: Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Mieterhöhung	252
1.	Muster: Begründung der Mieterhöhung durch Bezugnahme auf Mietspiegel	252
2.	Muster: Begründung der Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen	253
3.	Muster: Begründung der Mieterhöhung durch Sachverständigengutachten	253
4.	Muster: Begründung der Mieterhöhung durch Mietdatenbank	254

V. Klage auf Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung	255
1. Prozessuale Grundlagen	255
2. Muster: Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung; Begründung durch Bezugnahme auf Mietspiegel	257
3. Muster: Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung; Begründung mit Vergleichswohnungen	259
4. Muster: Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung; Begründung durch Sachverständigengutachten	260
5. Muster: Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung; Begründung durch Mietdatenbank	262
C. Mieterhöhung durch Vereinbarung	263
I. Rechtliche Grundlagen	263
II. Muster: Mieterhöhung durch Vereinbarung; Schreiben des Vermieters	264
D. Mieterhöhung wegen durchgeführter Modernisierungs- maßnahmen gem. §§ 559–559b BGB	265
I. Typischer Sachverhalt	265
II. Rechtliche Grundlagen	265
III. Muster: Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen	268
E. Erhöhung der Betriebskosten gem. §§ 556, 556a, 560 BGB	269
I. Rechtliche Grundlagen	269
II. Muster: Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen er- höhter Betriebskosten	269
F. Mietanpassung gem. vereinbarter Indexmiete gem. § 557b BGB	270
I. Typischer Sachverhalt	270
II. Rechtliche Grundlagen	270
III. Muster: Mieterhöhungserklärung des Vermieters gem. ver- einbarter Wertsicherungsklausel	271
§ 5 Beendigung von Mietverhältnissen	273
A. Allgemeines zur Beendigung eines Mietverhältnisses	273
I. Abgrenzung zwischen Kündigung und Aufhebungsvertrag	273
II. Annahme der Kündigung oder Schweigen des Kündi- gungsempfängers	273
III. Die Kündigungserklärung	273
IV. Die Form der Kündigung	274
1. Schriftform	274
2. Telegramm, Telefax, Fernschreiben, E-Mail oder Faksi- mileunterschrift	274
3. Beglaubigungsvermerk, Erklärung zu gerichtlichem Pro- tokoll	274

4.	Einschreiben oder Einschreiben/Rückschein als vertraglich vereinbarte Formerfordernisse	275
V.	Der richtige Inhalt der Kündigung	275
1.	Genau Bezeichnung des Kündigungsgegenstandes	275
2.	Genau Bezeichnung der Parteien	276
3.	Angabe von Kündigungsdatum und -zeitpunkt	276
4.	Die Kündigung ist als Gestaltungserklärung bedingungsfeindlich	276
a)	Zulässigkeit einer Potestativbedingung	276
b)	Hilfskündigung	277
c)	Änderungskündigung	277
d)	Teilkündigung	277
5.	Angabe der Kündigungsgründe	278
VI.	Kündigungsfristen	279
1.	Die gesetzlichen Kündigungsfristen sind im Wohnraummietrecht einseitig zwingend	279
2.	Dauer der Kündigungsfristen	279
3.	Berechnung der Kündigungsfristen	280
VII.	Zugang der Kündigung	281
1.	Die Kündigung muss rechtzeitig zugehen	281
2.	Nachweis des Zugangs der Kündigung	281
a)	Einschreiben/Rückschein	282
b)	Einwurfeinschreiben	282
c)	Bote	283
d)	Persönlich	283
e)	Förmliche Zustellung	283
3.	Muster: Empfangsbekanntnis/Empfangsbestätigung	284
4.	Annahmeverweigerung und Zugangsvereitelung	284
VIII.	Bevollmächtigung und Vollmacht, Kündigung bei Personenmehrheit	285
1.	Personenmehrheit auf Mieterseite	285
2.	Personenmehrheit auf Vermieterseite	285
3.	Kündigung bei Hausverwaltung	286
4.	Bevollmächtigung zur Kündigung und Kündigung durch Bevollmächtigten	286
IX.	Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeit bei Kündigung durch den Vermieter	287
X.	Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB	287
1.	Stillschweigende Verlängerung bei Fortsetzung des Gebrauchs	287
2.	Ausschluss des § 545 BGB	288
3.	Beweislast	288

XI. Die Kündigung im Prozess	288
1. Kündigung im Prozess und Klage auf zukünftige Räumung, § 259 ZPO	288
2. Schriftformerfordernis auch bei einer Kündigung im Prozess, § 568 BGB	289
B. Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses	290
I. Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Mieter	290
1. Typischer Sachverhalt	290
2. Rechtliche Grundlagen	290
3. Muster: Kündigungsschreiben des Mieters (ordentli- che Kündigung)	290
II. Ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter	291
1. Rechtliche Grundlagen	291
2. Kündigungsgründe im Einzelnen	291
a) Kündigung bei Pflichtverstößen des Mieters	291
aa) Form	291
bb) Kündigungsfristen	292
cc) Kündigungsgrund	292
dd) Intensität des Pflichtverstoßes	292
ee) Regelmäßig sollte vor der Kündigung eine Abmahnung ausgesprochen werden	293
ff) Beweisbarkeit des Kündigungsgrundes (Pflicht- verstoß)	293
b) Kündigung wegen Eigenbedarfs	294
aa) Formerfordernisse	294
bb) Kündigungsfristen	295
cc) Eigenbedarf als Kündigungsgrund	295
dd) Ausschluss einer Kündigung wegen Eigenbe- darfs	297
ee) Beweismittel	298
c) Kündigung wegen Hinderung angemessener wirt- schaftlicher Verwertung	298
aa) Formerfordernisse	298
bb) Der Vermieter muss aus der Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden	298
cc) Die zwei Hauptanwendungsfälle dieses Kündi- gungsgrundes	298
dd) Probleme bei der Beweisführung	300
ee) Neue Bundesländer	300

3.	Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeit gem. §§ 574 bis 574b BGB	300
4.	Checkliste: Kündigung durch den Vermieter	300
5.	Fallgruppen	301
	a) Kündigung bei Pflichtverstößen des Mieters	301
	b) Kündigung wegen Eigenbedarfs	303
6.	Muster: Kündigungsschreiben des Vermieters	303
	a) Muster: Kündigung bei Pflichtverstößen des Mieters	303
	b) Muster: Kündigung wegen Eigenbedarfs	305
III.	Kündigungswiderspruch des Mieters gem. §§ 574 bis 574b BGB	306
1.	Rechtliche Grundlagen	306
	a) Erforderlichkeit und Zeitpunkt des Widerspruchs	306
	b) Form und Frist	307
	c) Sozialklausel	308
	aa) Interessenabwägung	308
	bb) Härte	308
	cc) Angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen	308
	dd) Unanwendbarkeit der Sozialklausel	310
	d) Fortsetzung des Mietverhältnisses	310
	e) Beweislast und Nachschieben von Gründen	310
	aa) Beweislast	310
	bb) Nachschieben von Gründen	311
2.	Muster: Kündigungswiderspruch des Mieters gem. §§ 574 bis 574b BGB	311
C.	Räumungsrechtsstreit nach ordentlicher Kündigung des Vermieters	312
	I. Typischer Sachverhalt	312
	II. Muster: Räumungsklage nach ordentlicher Kündigung	312
D.	Kündigung des Vermieters bei Einliegerwohnung	314
	I. Typischer Sachverhalt	314
	II. Rechtliche Grundlagen	314
	III. Muster: Kündigungsschreiben des Vermieters bei Einliegerwohnung	314
E.	Kündigung des Vermieters bei einer Werkmietwohnung	315
	I. Typischer Sachverhalt	315
	II. Rechtliche Grundlagen	315
	III. Muster: Kündigungsschreiben des Vermieters bei Werkmietwohnung	316

F. Beendigung befristeter Mietverhältnisse, Fortsetzungsverlangen des Mieters und Widerspruch des Vermieters bei Altverträgen	316
I. Rechtliche Grundlagen	316
1. Befristeter Mietvertrag	317
2. Fortsetzungsverlangen des Mieters gem. § 564c BGB a.F.	317
3. Widerspruch des Vermieters gegen Fortsetzungsverlangen und Fortsetzungsverlangen des Mieters nach § 556b BGB a.F.	319
II. Muster	320
1. Muster: Fortsetzungsverlangen gem. § 564c BGB a.F.	320
2. Muster: Fortsetzungsverlangen gem. § 556b BGB a.F.	320
3. Muster: Widerspruch des Vermieters gegen Fortsetzungsverlangen	320
G. Beendigung bei qualifiziertem Zeitmietvertrag	321
I. Rechtliche Grundlagen	321
II. Verzögerung der Verwendungsabsicht	323
III. Muster: Schlussmitteilung	324
H. Außerordentliche Kündigung, vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses und Sonderkündigungsrechte des Mieters	325
I. Interessenlage	325
II. Rechtliche Grundlagen	326
1. Vertragsauflösung durch Beibringen eines Mietnachfolgers	326
a) Geeigneter Mietnachfolger	326
b) Erhebliche Gründe	327
2. Sonderkündigungsrechte	327
a) Sonderkündigungsrecht wegen Versagung der Untervermieterlaubnis	327
aa) Versagung der Zustimmung zur Untervermietung	327
bb) Wichtiger Grund in der Person des Untermieters	327
cc) Selbständige Überlassung der Mietsache	328
dd) Recht zur außerordentlichen Kündigung	328
b) Sonderkündigungsrecht bei bevorstehender Modernisierung	329
c) Sonderkündigungsrecht bei Mietverhältnissen von mehr als 30 Jahren Dauer	329
d) Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	329
e) Sonderkündigungsrecht bei Versetzung von Beamten	329

f)	Sonderkündigungsrecht bei Staffelmietvereinbarung . . .	329
g)	Sonderkündigungsrecht bei Mieterhöhungsverlangen . . .	330
3.	Außerordentliche Kündigungsrechte	330
a)	Außerordentliche Kündigung wegen Nichtgewäh- rung des Gebrauchs	330
b)	Außerordentliche Kündigung wegen Gesundheitsge- fährdung	330
c)	Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzung des Vermieters	331
III.	Muster: Kündigungsschreiben des Mieters bei außeror- dentlicher Kündigung	331
I.	Außerordentliche Kündigung des Vermieters	332
I.	Interessenlage	332
II.	Rechtliche Grundlagen	333
1.	Kündigung bei Zahlungsverzug	333
a)	Formerfordernisse	333
b)	Die Kündigung wegen Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB	333
c)	Miete	334
d)	Verzug	334
e)	Gefahr bei Aufrechnungslage	336
f)	Bezahlung durch den Mieter vor Zugang der Kündigung	336
g)	Bezahlung durch den Mieter nach Zugang der Kündigung	336
h)	Höhe des Zahlungsverzugs für eine begründete Kündigung, die Kündigungstatbestände im Spezi- ellen	337
i)	Checkliste: Kündigung wegen Zahlungsverzuges	338
2.	Kündigung wegen Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs, erheblichen Pflichtverletzungen oder Stö- rung des Hausfriedens	339
a)	Formerfordernisse	339
b)	Grad der Erheblichkeit des Pflichtverstoßes	339
c)	Die Kündigung wegen Vernachlässigung der Sorg- faltspflicht nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	339
3.	Wirkungen der außerordentlichen Kündigung	340
III.	Muster: Kündigungsschreiben des Vermieters bei Zah- lungsverzug	340
IV.	Muster: Außerordentliche Kündigung wegen vertragswidri- gen Gebrauches	342

J. Räumungsklage nach außerordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Klageerwiderung	342
I. Typischer Sachverhalt	342
II. Muster: Räumungsklage nach außerordentlicher Kündigung	343
III. Muster: Klageerwiderung mit Hilfsantrag auf Gewährung einer Räumungsfrist	344
K. Mietaufhebungsvertrag	346
I. Typischer Sachverhalt	346
II. Interessenlage für einen Mietaufhebungsvertrag	346
III. Rechtliche Grundlagen	347
IV. Checkliste: Mietaufhebungsvertrag	348
V. Muster: Aufhebungsvertrag	349
1. Muster: Aufhebungsvertrag in neutraler Fassung	349
2. Muster: Aufhebungsvertrag nach den Interessen des Mieters	350
VI. Widerrufsrecht des Mieters nach §§ 312, 355 BGB	351
1. Rechtliche Grundlagen	351
2. Muster: Hinweis auf das Widerrufsrecht	352
L. Abnahmeprotokoll	352
§ 6 Räumungsschutz und Vollstreckungsschutz	353
A. Antrag des Mieters auf Gewährung einer Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO	353
I. Rechtliche Grundlagen	353
II. Muster: Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist	353
III. Muster: Antrag auf Verlängerung einer eingeräumten Räumungsfrist	354
B. Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO	355
I. Rechtliche Grundlagen	355
II. Muster: Antrag auf Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO	356
§ 7 Vollstreckung des Räumungstitels mit Zahlungstitel	359
A. Vollstreckung zur Herausgabe von Räumen	359
I. Vollstreckungsvoraussetzungen	359
II. Vollstreckungsschuldner	359
III. Durchführung der Räumungsvollstreckung	362
1. Allgemeines	362
2. Möglichkeiten der Kostenminderung durch Räumungsalternativen	364
IV. Rechtsbehelfe	366
V. Kosten und Gebühren	367
B. Typischer Sachverhalt	368

C. Muster: Gerichtsvollzieherauftrag zur Räumungs- vollstreckung mit Zahlungsverstärkung	368
§ 8 Räumungsvergleich	371
A. Typische Sachverhalte	371
I. Veräußerungsabsicht	371
II. Eigenbedarf	371
B. Rechtliche Grundlagen	371
I. Allgemeines	371
II. Prozessvergleiche	373
III. Wirkung des Vergleichs	374
IV. Exkurs: Steuerliche Auswirkungen	374
V. Räumungsfrist bei Räumungsvergleich	375
C. Muster zum Räumungsvergleich	375
I. Muster: Außergerichtlicher Räumungsvergleich	375
II. Muster: Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist bei Räumungsvergleich	376
III. Muster: Sofortige Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichtes auf Bewilligung der Räumungsfrist	377
§ 9 Einstweilige Verfügung	379
A. Rechtliche Grundlagen	379
B. Muster: Anträge auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	381
I. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Wiedereinräumung des Besitzes	381
II. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wegen Besitzstörung	383
III. Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung auf Räu- mung im Gewerberaummietrecht	385
§ 10 Schönheitsreparaturen	389
A. Rechtliche Grundlagen	389
I. Altverträge für das Gebiet der ehemaligen DDR	391
II. Umfang der geschuldeten Schönheitsreparaturen	391
III. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	394
1. Wohnraummietrecht	394
2. Gewerberaummietrecht	397
3. Checkliste: Wirksame Überbürdung von Schönheits- reparaturen	397
IV. Abgeltungsklauseln	397
1. Allgemeines	397
2. Checkliste: Wirksame Abgeltungsklausel	400
3. Muster: Abgeltungsklausel	400
V. Art und Weise der Ausführung	401

VI. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen	402
VII. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	405
VIII. Wegfall der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	406
IX. Ansprüche des Mieters bei Durchführung nicht geschuldeter Renovierungsarbeiten	407
1. Allgemeines	407
2. Exkurs: Anspruch des Vermieters auf Vertragsanpassung bei erkannter Unwirksamkeit der Überbürdungsklausel	408
B. Checkliste: Unterlassene Schönheitsreparaturen	409
C. Muster: Aufforderungsschreiben über die Durchführung von Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses . . .	409
D. Muster: Aufforderungsschreiben mit Nachfristsetzung nach Beendigung des Mietverhältnisses	410
§ 11 Mietsicherheit, Rückzahlung der Mietkaution, Abrechnung und Klage	413
A. Typische Sachverhalte	413
I. Zu Beginn des Mietverhältnisses	413
II. Bei Beendigung des Mietverhältnisses	413
B. Rechtliche Grundlagen	413
I. Art und Höhe	413
1. Art	413
2. Höhe	414
II. Unabdingbarkeit	414
III. Fälligkeit	415
IV. Verzinsung	415
1. Verzinsung nur bei Barkaution	415
2. Zurückbehaltungsrecht bis zur Anlage der Kaution	415
3. Anlageform	416
4. Kapitalertragsteuer	416
V. Mietsicherheit in der Vollstreckung	417
1. Treuhandkonto	417
2. Insolvenz und Einzelzwangsvollstreckung	417
a) Insolvenz des Vermieters	417
b) Verdecktes Treuhandkonto und Nr. 19 Abs. 2 AGB-Banken	417
VI. Schadensersatzpflicht und Untreue	418
VII. Verwertung, Abrechnung, Rückzahlung und Klage	418
VIII. Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches	418

IX. Klage auf Rückzahlung der Kautio	420
1. Zeitpunkt der Klageerhebung, Gefahr der Aufrechnung	420
2. Klageantrag	420
C. Muster im Kautionsprozess	421
I. Muster: Klage auf Rückzahlung der Mietkaution	421
II. Muster: Klage auf Freigabe eines Kautionssparbuches	423
III. Muster: Klageerwiderung zu einer Klage auf Rückzahlung der Kautio	424
§ 12 Klage auf rückständige Miete	427
A. Fälligkeit, Leistungshandlung und Verzug	427
I. Vorleistungspflicht des Mieters	427
II. Leistungshandlung	427
III. Verzug	427
1. Mahnung	427
2. Verschulden	427
B. Mahnverfahren	428
C. Klageverfahren	428
D. Mietansprüche im Urkundsverfahren	429
§ 13 Rückbauverpflichtung des Mieters	431
A. Typischer Sachverhalt	431
B. Rechtliche Grundlagen	431
C. Exkurs: Wegnahme von Einrichtungen	432
D. Muster: Aufforderungsanschreiben wegen Rückbauverpflichtung mit Fristsetzung	434
§ 14 Deckungsanfrage bei der Rechtsschutzversicherung und Deckungsklage	435
A. Rechtliche Grundlagen	435
I. Deckungsumfang	435
II. Deckungsanfrage	435
III. Erweiternde Deckungsanfrage	436
IV. Gebührenrechnung an Rechtsschutzversicherung	436
V. Deckungsklage	436
B. Muster: Deckungsanfrage und Deckungsklage	437
I. Muster: Deckungsanfrage für die außergerichtliche Interessenvertretung	437
II. Muster: Deckungsanfrage für eine Klage	438
III. Muster: Deckungsklage	439
§ 15 Gebührenabrechnung und Honorarvereinbarung	443
A. Rechtliche Grundlagen	443
I. Streitwerte	443
II. Gebühren im außergerichtlichen Verfahren	445

III. Gebühren im gerichtlichen Verfahren	445
IV. Gebührenvorschuss	446
V. Honorarvereinbarung	446
B. Muster: Honorarvereinbarung	446
§ 16 Erbfall und Mietrecht	449
A. Typische Sachverhalte	449
I. Versterben des Mieters	449
II. Versterben des Vermieters	449
B. Rechtliche Grundlagen	450
I. Tod des Mieters	450
1. Allgemeines	450
2. Kündigung bei Tod des Mieters, §§ 580, 564 BGB	450
3. Eintrittsrecht des überlebenden Ehegatten, Lebensge- fährten, Familienangehörigen oder Haushaltsangehöri- gen, § 563 BGB	452
4. Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Ehegatten, Le- benspartner, Familienangehörigen oder Haushaltsange- hörigen, § 563a BGB	454
II. Tod des Vermieters	454
III. Konfusion	455
C. Muster: Erbfall und Räumungsklage nach Kündigung	455
§ 17 Der Mietrechtsstreit im Familienrecht, Wohnungszuweisung und Gewaltschutzgesetz	459
A. Allgemeines	459
B. Wohnungszuweisung nach § 1361b BGB	460
I. Rechtliche Grundlagen	460
1. § 1361b Abs. 1 BGB	460
2. § 1361b Abs. 2 BGB	461
3. § 1361b Abs. 3 BGB	461
4. Gesamtabwägung	462
II. Muster: Antrag auf Zuweisung der Ehwohnung nach § 1361b BGB	462
C. Wohnungszuweisung nach §§ 1 ff. HausratV	465
I. Rechtliche Grundlagen	465
1. § 2 HausratV	465
2. § 5 HausratV	466
II. Verfahren	467
III. Muster: Antrag auf Zuweisung der Ehwohnung nach HausratV	469

D. Wohnungszuweisung nach § 2 Gewaltschutzgesetz	471
I. Rechtliche Grundlagen	471
1. Anspruchsvoraussetzungen, § 2 Abs. 1 und 6 GewSchG	472
2. Ausschlussstatbestände, § 2 Abs. 3 GewSchG	473
3. Überlassung der Wohnung	473
a) Gemeinsame Berechtigung, § 2 Abs. 2 S. 1 GewSchG	473
b) Alleinberechtigung des Täters, § 2 Abs. 2 S. 2 und 3 GewSchG	473
c) Alleinberechtigung des Opfers	473
d) Beeinträchtigungs- und Vereitelungsverbot, § 2 Abs. 4 GewSchG	474
e) Nutzungsvergütung, § 2 Abs. 5 GewSchG	474
4. Strafbarkeit, § 4 GewSchG	474
II. Verfahren	474
III. Muster: Antrag auf Wohnungszuweisung nach § 2 GewSchG	475
Anhang	481
Stichwortverzeichnis	523
Benutzerhinweise zur CD-ROM	535