



Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Erster Teil: Anbahnung des Mietverhältnisses		
§ 1 Abschlussfreiheit		1
I. Frei verfügbare Wohnungen	3	1
II. Zweckgebundene Wohnungen	5	2
III. Zweckentfremdung	16	4
IV. Mieterschutz durch das BGB	18	4
V. Gewerberaummietverhältnisse	19	5
VI. Hoheitliche Eingriffe	20	5
§ 2 Auswahl des Vertragspartners		7
I. Selbstauskunft	32	8
II. Bankauskunft	45	11
III. Schufa-Auskunft	49	12
IV. Sonstige Erkenntnismöglichkeiten	50	12
V. Einbezug und Aufnahme Dritter	51	13
1. Ehepaare, Kinder	52	13
2. Eingetragene Lebenspartner	53	13
3. Eheähnliche Lebensgemeinschaften	54	13
4. Haushaltsgemeinschaften	55	14
5. Wohngemeinschaften	56	14
§ 3 Anspruch des Mieters auf Vorlage des Energieausweises?		15
§ 4 Vorvertrag		16
§ 5 Vormiete		17
§ 6 Mietoption		18
I. Begründungsoption	72	18
II. Verlängerungsoption	73	18
III. Anmietrecht	77	19
§ 7 Vorzeitiger unentgeltlicher Einzug des Mieters		19
§ 8 Abredewidrige Vermietung an Dritte		20
§ 9 Schadensersatz aus der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungs-, Fürsorge- und Obhutspflichten (culpa in contrahendo)		22
I. Abbruch von Vertragsverhandlungen	87	22
II. Verletzung von Aufklärungspflichten	90	23
III. Haftung des Vermieters aus falschen Angaben im Energieausweis	94a	24
IV. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	95	24
V. Umfang des Schadensersatzes	96	25
VI. Prozessuales	100	26
Zweiter Teil: Vertragsabschluss		
§ 1 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen und -formen der Nutzungs- überlassung		27
I. Leihe	103	27
II. Pacht	104	27

	Rdn.	Seite
III. Verwahrung	105	27
IV. Gestattung	106	27
V. Schenkung von Gebrauchsrechten	110	28
VI. Familienrechtliche Verhältnisse	111	29
VII. Wohnrecht	112	29
1. Schuldrechtliche Wohnrechte	114	29
2. Dingliche Wohnrechte	115	30
3. Nießbrauch	123	31
§ 2 Zustandekommen von Mietverträgen		32
I. Wirksames Zustandekommen des Mietvertrags	128	32
1. Allgemeine Vertragsregeln	128	32
2. Form des Mietvertrags	146	36
a) Notarielle Beurkundung	146	36
b) Schriftform	147	37
c) Elektronische Form und Textform	163	41
d) Mündliche Mietverträge	169	42
e) Schlüssiges Handeln	170	42
3. Schriftform bei Nachtrags- und Ergänzungsvereinbarungen ..	173	43
II. Wirksam gebliebener Mietvertrag	177	44
§ 3 Grenzen inhaltlicher Vertragsfreiheit		45
I. Gesetzliche Verbote	183	46
II. Zwingende wohnraummietrechtliche Vorschriften	185	46
III. Inhaltskontrolle nach dem AGB-Recht	187	47
1. Geltungsumfang des AGB-Recht im Mietrecht	188	47
a) Wohnraummietverhältnisse	189	47
b) Gewerberaummietverhältnisse	190	47
c) Verbraucherverträge	194	48
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	195	48
3. Form allgemeiner Geschäftsbedingungen	202	49
4. Abgrenzung zu Individualabreden	203	49
5. Einbezug in den Mietvertrag	208	50
6. Auslegung der Klauseln	209	50
7. Inhaltskontrolle	213	51
8. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	217	51
9. Umgehungsverbot	221	52
10. Verfahrensrechtliche Durchführungen und Umsetzung der Prüfung von allgemeinen Geschäftsbedingungen	222	52
IV. Verfassungsrechtliche Kontrolle	225	53
§ 4 Regelungsmöglichkeiten und Notwendigkeiten		55
I. Mietgegenstand	229	55
II. Vermietung vom Reißbrett	240	58
III. Mietzweck	246	59
1. Wohnraum	246	59
2. Wohnung und Garage	249	59
3. Gewerberaum (Betriebspflicht)	250	60
4. Gewerbliche Zwischenvermietung	252	61
5. Mischmietverhältnisse	257	63
IV. Konkurrenzschutz	260	63
V. Parteien des Mietvertrags	262	64
1. Vermieter	264	64
a) Grundstückseigentümer	264	64
b) Besitzberechtigter Grundstücksnutzer	265	65
c) Erwerber	266	65



Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
d) Personalmehrheiten	268	65
e) BGB-Gesellschaft	269	65
f) Unternehmen	270	66
g) Gewerblicher Zwischenvermieter	271	66
2. Mieter	272	66
a) Einzelpersonen und Personalmehrheiten	272	66
b) BGB-Gesellschaften	273	66
c) Unternehmen	274	66
3. Vermieterwechsel und Rechtsfolgen	278	67
a) Veräußerung	278	67
b) Tod	294	71
c) Umwandlung und personelle Veränderung von Gesellschaften	299	72
4. Mieterwechsel	300	72
a) Ehescheidung	300	72
b) Eingetragene Lebenspartnerschaften	303	74
c) Wohngemeinschaften	305	74
d) Nichteheleiche Lebensgemeinschaften	307	75
e) Tod	308	75
f) Gesellschaftsverhältnisse	311	76
VI. Übergabe der Mietsache	312	76
VII. Laufzeit des Vertrags	313	76
1. Unbefristete Mietverträge	313	76
2. Zeitmietverträge	314	77
a) Wohnraum	315	77
aa) Einfache Zeitmietverträge	315	77
bb) Qualifizierte Zeitmietverträge	322	78
b) Gewerberaum	326	79
3. Sonstige Vereinbarungen	328	80
a) Kettenmietverträge	328	80
b) Verlängerungsklauseln	332	80
c) Optionsklauseln	334	81
d) Kombinationen	338	81
e) Mietverträge unter auflösender Bedingung	341	82
f) Mietverträge mit Laufzeiten von mehr als 30 Jahren	342	82
g) Mietverträge auf Lebenszeit	343	83
4. Umwandlung der Vertragslaufzeiten	344	83
VIII. Mietvereinbarungen	348	83
1. Gesetzliche Grenzen	348	83
a) Allgemeines	348	83
b) Preisfreier Wohnraum	350	83
c) Preisgebundener Wohnraum	352	84
2. Fälligkeit der Mietzahlung	357	84
3. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte	358	85
4. Abtretung	362	86
5. Staffelmietvereinbarungen	363	86
6. Mietanpassungsklauseln (Indexmiete)	367	86
7. Gewerbmietverhältnisse	375	87
a) Allgemeines	375	87
b) Staffelmiete	376	87
c) Allgemeines zu den sonstigen Anpassungsklauseln	377	88
d) Automatische Wertsicherungsklauseln (Gleitklauseln)	380	89
e) Leistungsvorbehaltsklauseln	388	91
f) Spannungsklauseln	391	92
g) Kostenelementklauseln	392	92
h) Zeitpunkt der Mietänderung	393	92
i) Anpassung der Miete ohne vertragliche Wertsicherung	394	93

	Rdn.	Seite
IX. Mieterhöhungen	396	93
1. Unbefristete Mietverträge	396	93
2. Zeitmietverträge	397	93
X. Abwälzung von Betriebskosten	399	94
1. Freifinanzierter Wohnungsbau	399	94
a) Betriebskostenarten	399	94
b) Verteilungsschlüssel	404	96
c) Betriebskostenvorauszahlungen	407	96
d) Einzelabrechnungen	412	97
e) Pauschale	413	97
2. Preisgebundener Wohnungsbau	414	97
a) Betriebskostenarten	414	97
b) Verteilungsschlüssel	416	98
c) Betriebskostenvorauszahlungen	417	98
d) Einzelabrechnungen	418	98
3. Gewerbevermietung	420	98
XI. Überwälzung kleinerer Instandhaltungen und Instandsetzungen	427	100
1. Wohnraum	427	100
a) Kleinreparaturen	427	100
aa) Preisfreier Wohnraum	427	100
bb) Preisgebundener Wohnungsbau	428	100
b) Wartung von Thermen	429	100
2. Gewerbe	430	101
XII. Kaution	431	101
1. Kautionsarten	434	101
2. Sicherungsumfang	440	103
a) Preisfreier Wohnraum	440	103
b) Preisgebundener Wohnraum	441	103
c) Gewerbe	442	104
3. Kautionshöhe	443	104
a) Wohnraum	443	104
b) Gewerbe	444	104
c) Sonstige Sicherheitsleistungen	446	104
aa) Mietermodernisierungen	447	104
bb) Behindertengerechter Umbau der Wohnung (Barrierefreiheit)	448	104
cc) Ausbau von Einrichtungen und Einbauten	450	105
XIII. Vereinbarungen anlässlich baulicher Veränderungen, Verbesserungen und Modernisierungen	452	105
1. Durch den Mieter	452	105
2. Durch den Vermieter	458	106
XIV. Überwälzung von Schönheitsreparaturen	459	106
1. Preisfreier Wohnraum	459	106
2. Preisgebundener Wohnraum	462	107
3. Gewerbe	463	108
XV. Gebrauchsrechte und Pflichten des Mieters	465	108
XVI. Hausrecht des Mieters und Besichtigungsrecht des Vermieters	473	109
XVII. Werbung und Wettbewerbsschutz	475	110
XVIII. Vereinbarungen zur Gewährleistung bei Sach- und Rechtsmängeln	476	110
XIX. Beendigung des Vertrags	478	111
XX. Vorkaufsrechte des Mieters	479	112
1. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	479	112
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte	480	112
a) Preisfreier Wohnraum	480	112
b) Preisgebundener Wohnungsbau	484	113

Inhaltsverzeichnis

XIII

	Rdn.	Seite
XXI. Vertragsstrafe	485	113
XXII. Sicherung des Mietvertrags	487	113
XXIII. Übergabeprotokoll	488	114
XXIV. Bearbeitungsgebühren, Kosten des Vertrags	490	114
§ 5 Leistungsstörungen vor Übergabe der Mietsache nach Vertragsabschluss		
I. Anspruchsschema	491	114
1. Mangel der Mietsache	491	114
2. Unmöglichkeit	493	115
a) Objektive Unmöglichkeit	497	116
b) Unvermögen	510	118
3. Verzug	512	119
4. Positive Vertragsverletzung	516	120
5. Culpa in contrahendo	521	120
6. Wegfall der Geschäftsgrundlage	525	121
II. Leistungsstörungen beim Vermieter	529	122
1. Verweigerung der Übergabe	530	122
2. Doppelvermietung	532	123
3. Mangelnde Fertigstellung	533	123
4. Mangelnde Räumung durch den Vermieter	537	124
5. Nicht ordnungsgemäßer Zustand	540	125
6. Auswirkungen des Energiepasses auf die Soll-Beschaffenheit der Mietsache	541a	125
7. Behördliche Nutzungshindernisse	542	127
III. Leistungsstörungen beim Mieter	544	128
1. Verweigerte Übernahme	544	128
2. Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit	546	128
a) Miete	546	128
b) Kaution	551	130
c) Sonstige Sicherheiten	554	130

Dritter Teil: Vollzug des Mietverhältnisses

§ 1 Mietpreisrecht und Mieterhöhung		
I. Mietpreisbildung	555	131
1. Freifinanzierter Wohnungsbau	555	131
2. Preisgebundener Wohnungsbau	560	132
3. Fehlbelegungsabgabe	562	133
4. Mietstrukturen	564	133
5. Umstellungsprobleme	570	134
6. Sonderzuschläge	574	135
a) Zuschläge zum Mietspiegel	574	135
b) Möblierungszuschlag	576	135
c) Untervermietungszuschlag	577	136
d) Instandhaltungspauschalen	578	136
e) Gewerbezuschlag	579	136
7. Gewerbe	580	136
II. Umsatzsteuer	581	137
III. Mieterhöhung	585	138
1. Schriftform und Textform	585	138
2. Preisfreier Wohnraum	587	138
a) Staffelmiete	591	139
b) Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	592	139
aa) Voraussetzungen	592	139
bb) Durchsetzung des Anspruchs	604	141

	Rdn.	Seite
cc) Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	610	142
(1) Zustimmung	611	142
(2) Ablehnung	612	142
(3) Sonderkündigungsrecht	618	143
(4) Fehlende Reaktion	619	143
c) Mieterhöhung nach Modernisierung	620	144
aa) Voraussetzungen	621	144
bb) Durchsetzung des Anspruchs	628	145
cc) Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	629	145
(1) Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Mo- dernisierung	629	145
(2) Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	630	145
(3) Mietminderung	631	145
d) Erhöhung von Betriebskosten	632	146
aa) Vorauszahlung mit Einzelabrechnung	632	146
bb) Betriebskostenpauschale	634	146
cc) Brutto- oder Teilklausivmietverträge	636	146
e) Erhöhungen oder Senkungen von Kapitalkosten	637	146
3. Preisgebundener Wohnungsbau	639	147
a) Mieterhöhungen während der Preisbindung	639	147
aa) Voraussetzungen einer Mieterhöhung	639	147
bb) Durchsetzung des Anspruchs	646	148
b) Mieterhöhungen zum Ende der Preisbindung	647	148
c) Sonderkündigungsrecht	653	149
4. Gewerbe	654	149
IV. Reaktionen des Mieters im Zusammenhang mit Mieterhöhungen	668	152
1. Mietminderungen als Reaktion des Mieters nach Erhöhung der Miete	668	152
2. Rückforderungsansprüche wegen überhöht gezahlter Miete ..	669	152
3. Sonderkündigung	675	154
§ 2 Betriebskosten		
I. Schriftform und Textform	676	154
II. Änderung der Mietstruktur	677	154
III. Umlage von Nebenkosten	680	155
1. Neu entstandene Betriebskosten	685	156
a) Wärmecontracting	685	156
b) Rückwirkende Umlage	686	157
c) Zukünftige Umlage	689	157
d) Ausdrückliche Vereinbarung	696	158
e) Schlüssiges Verhalten	698	158
2. Änderungen des Verteilungsschlüssels	700	159
3. Änderung von Pauschalvereinbarungen in Einzelabrechnun- gen	704	160
4. Wegfall der Preisbindung	707	160
5. Betriebskosten bei Leerstand	708	160
6. Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	710	161
a) Form	715	162
b) Abrechnungszeitraum	717	162
c) Gesamtkosten	719	163
d) Verteilerschlüssel	721	163
aa) Vorwegabzug bei Gewerbeflächen	721	163
bb) Einzelheiten	724	164
e) Vorauszahlungen des Mieters	728	165
f) Abrechnungssaldo	730	165
7. Nachbesserungsmöglichkeiten unvollständiger oder fehler- hafter Abrechnungen	731	165

Inhaltsverzeichnis

XV

	Rdn.	Seite
8. Nachforderungen	736	166
9. Erhöhung der Vorauszahlungen	737	166
10. Rückerstattungen	740	167
11. Ermäßigung der Vorauszahlungen	742	167
12. Abrechnung im preisgebundenen Wohnungsbau	745	168
13. Unterlassene und verspätete Abrechnung	746	168
a) Ausschlussfrist bei preisgebundenem Wohnungsbau	748	168
b) Ausschlussfrist bei preisfreiem Wohnungsbau	752	169
14. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	761	170
a) Rückforderung von Vorauszahlungen	761	170
b) Einsichtsrecht und sachliche Einwendungen	762	171
c) Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	769	172
d) Sonderproblem: Energieausweis und unwirtschaftliche Anlagentechnik	771a	172
e) Zurückbehaltungsrecht	772	173
aa) Vorauszahlungen	772	173
bb) Miete	775	173
cc) Einwand mangelnder Fälligkeit	776	174
f) Formelle Mängel	778	174
15. Besonderheiten bei Gewerbevermietungen	781	174
§ 3 Mietkaution		
I. Zahlungsanspruch	789	176
II. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung	796	178
III. Rechtsstellung des Mieters	798	178
1. Kautionsleistung	798	178
2. Anlageform	802	179
3. Zinsen	803	179
4. Kapitalertragssteuer	808	180
IV. Befriedigungsrecht des Vermieters	811	181
V. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters	812	181
VI. Aufstockungsanspruch des Vermieters	814	181
VII. Aufrechnung	815	182
VIII. Veruntreuung von Kautionen	817	182
IX. Grundstücksveräußerung	818	183
X. Gewerbemietverhältnisse	825	184
§ 4 Schönheitsreparaturen		
I. Begriff der Schönheitsreparaturen	832	185
II. Gestaltungsspielraum bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen	836	186
III. Vertragliche Überwälzung	837	186
1. Renovierung bei Beginn des Mietverhältnisses	843	188
2. Renovierung während des Mietverhältnisses	845	189
3. Renovierung bei Auszug	846	189
a) Renovierungspflicht	846	189
b) Quotenhaftungsklausel	847	190
c) Fachhandwerkerklausel	849	191
d) Tapezierfähigkeit	852	191
IV. Altverträge	855	192
V. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	859	193
VI. Umfang der Schönheitsreparaturen	862	193
VII. Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen	864	194
1. Vornahmeanspruch	864	194
2. Vorschussanspruch	867	194
3. Schadensersatz bei unterbliebenen laufenden Schönheitsreparaturen	868	195

	Rdn.	Seite
VIII. Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht	869	195
IX. Schönheitsreparaturen als Sozialhilfe	872	195
X. Schönheitsreparaturen bei gewerblichen Mietverhältnissen	874	196
1. Gestaltungsspielraum	874	196
2. Geldanspruch des Vermieters	879	197
3. Umbau der Mietsache	880	198
XI. Folgen unwirksamer Klauseln	881	198
§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung		
I. Allgemeine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht	886	199
II. Überwälzung von Kleinreparaturen	897	201
1. Begriff der Kleinreparatur	898	201
2. Gegenständliche Beschränkung	901	202
3. Vertragliche Überwälzung	903	203
4. Wartungspflicht bei Thermen	905	203
III. Anteilige Haftung bei Rohrverstopfungen	908	203
IV. Instandsetzung bei gewerblichen Mietverträgen	909	204
§ 6 Verbesserungsmaßnahmen und Sanierung		
I. Begriff der Modernisierung und Sanierung	913	205
II. Duldungspflicht des Mieters	916	205
III. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	930	207
1. Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	930	207
2. Mietminderung	931	208
3. Aufwendungsersatz	934	208
4. Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz	940	209
5. Sonderkündigungsrecht	942	209
6. Abweichende Vereinbarungen	943	210
IV. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	944	210
1. Einstweilige Verfügung	944	210
2. Klage auf Duldung der Modernisierung	946	210
3. Mietminderung bei Duldungspflicht	948	211
V. Mietermodernisierungen	949	211
VI. Besonderheiten bei der Gewerbevermietung	953	212
VII. Energetische Sanierung und Modernisierung	954a	213
1. Anspruch des Mieters auf Modernisierung?	954b	213
2. Einschränkung des Handlungsermessens über das Gebot der Wirtschaftlichkeit?	954c	213
3. Anspruch des Mieters auf Durchführung gesetzlich vorge- schriebener energetischer Sanierungen?	954d	215
4. Durchführung energetischer Modernisierungen durch den Vermieter	954e	215
a) Duldungspflicht des Mieters	954f	215
b) Mieterhöhung	954g	217
c) Mieterhöhung wegen nicht zu vertretender Kosten bei gesetzlich vorgeschriebener Heizkesselerneuerung?	954h	217
§ 7 Gebrauch der Mietsache		
I. Umfang der Gebrauchsrechte	955	218
II. Einzelfälle	960	219
1. Nutzung der Wohnung	960	219
a) Allgemeines	965	220
b) Reinigungspflichten	973	221
c) Gerüche	977	222
d) Aufhängen von Plakaten	984	224
e) Tierhaltung	985	224
f) Gewerbliche Nutzung der Wohnung/Zweckentfremdung	1000	227

Inhaltsverzeichnis

XVII

	Rdn.	Seite
g) Üblicher Wohngebrauch	1009	228
h) Abwehrbarer Lärm	1018	231
i) Bauarbeiten	1032	233
j) Empfang von Besuch	1034	234
k) Aufnahme von Familienangehörigen	1037	234
l) Untervermietung	1041	235
2. Nutzung der Nebenräume	1057	237
a) Keller	1057	237
b) Speicher	1061	238
3. Nutzung des Treppenhauses und des Hausflurs	1062	238
4. Nutzung von Balkonen und Terrassen	1067	239
5. Nutzung der Außenanlagen	1072	240
6. Meinungsäußerungen, Beleidigungen, Verletzung des Persönlichkeitsrechts	1105	247
7. Bedrohung, Gefährdung und tätlicher Angriff unter Mitbewohnern	1107	248
8. Gewerbliche Nutzungen	1109	251
a) Betriebspflicht	1109	251
b) Werberecht	1119	253
c) Nutzungsänderung	1120	253
III. Sanktionsmöglichkeiten des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch	1126	254
1. Übersicht	1126	254
2. Erfordernis der Abmahnung bei Unterlassung und Kündigung	1127	256
3. Unterlassungsklage auch bei Verpflichtung zu aktivem Handeln?	1134	257
4. Verhältnis der Ansprüche auf Unterlassung, Kündigung und Schadensersatz	1136	257
IV. Ansprüche des beeinträchtigten Mieters gegen den Vermieter	1138	258
V. Ansprüche der Mieter untereinander	1139	258
§ 8 Leistungsstörungen nach Übergabe der Mietsache		
I. Anspruchsschema	1141	259
1. Nachträgliche Unmöglichkeit	1141	259
2. Verzug	1151	261
3. Positive Vertragsverletzung	1159	262
4. Anfechtung ex nunc	1163	263
5. Kündigung	1164	263
6. Verschulden bei Vertragsschluss	1165	263
7. Wegfall der Geschäftsgrundlage	1166	263
8. Gewährleistungsrecht	1167	263
a) Sach- und Rechtsmangel	1172	264
b) Unerheblicher Mangel	1186	268
c) Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	1187	269
II. Mietminderung	1195	270
1. Abgrenzungsfragen	1195	270
2. Eintritt der Minderung	1196	270
3. Verschulden des Vermieters	1198	270
4. Berechnung der Minderung	1200	271
a) Höhe der Minderung	1200	271
b) Ausgangsmiete	1204	271
5. Minderung nach beendetem Mietverhältnis	1205	272
6. Ausschluß der Minderung	1206	272
III. Erfüllungsanspruch	1208	272
IV. Zurückbehaltungsrecht	1210	273
V. Beseitigungsanspruch	1227	276

	Rdn.	Seite
VI. Selbstbeseitigungsrecht – Aufwendungsersatz	1229	276
VII. Vorschussanspruch	1239	278
VIII. Schadensersatz wegen Nichterfüllung	1243	278
IX. Kündigung	1252	279
X. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	1261	280
1. Besichtigungstermin	1262	280
2. Mangel der Mietsache	1269	282
a) Bekannte Mängel	1276	283
b) Gesetzliche Duldungspflicht	1280	284
c) Vertragliche Beschränkung der Minderung und von Sachmängelgewährleistungsrechten	1284	284
d) Unterlassene Mängelanzeige	1288	285
e) Veränderung der Wohnung auf Wunsch des Mieters	1290	285
f) Verursachung des Mangels	1291	285
aa) Verschulden des Mieters oder ihm zuzurechnender Dritter	1292	286
bb) Verschulden nicht zurechenbarer Dritter	1297	287
cc) Unbekannte Dritte oder nicht zuordnungsfähige Mängel	1300	287
3. Verwirkung	1301	287
4. Verjährung	1309	289
5. Rechtsfolgen unberechtigter Minderung	1310	289
6. Zurückbehaltungsrecht	1320	291
7. Genossenschaft	1321	291
8. Eigentumswohnung	1322	291
9. Darlegungs- und Beweislast	1324	291
XI. Leistungsstörungen beim Vermieter	1336	294
1. Gebrauchsbeschränkung	1336	294
2. Gebrauchsentziehung	1337	294
3. Schadensersatz wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	1338	294
4. Schadensersatz aus der Verletzung der Instandhaltungspflicht	1347	297
5. Unterlassene Umsetzung von Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises	1350a	298
a) Minderung	1350a	298
b) Schadensersatz	1350b	299
c) Sonderfall: Unterlassene Umsetzung gesetzlicher Verpflichtungen	1350c	299
6. Unterbrechung der Energieversorgung	1351	300
XII. Leistungsstörungen beim Mieter	1354	301
1. Schäden durch Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache	1354	301
2. Falsches Wohnverhalten	1366	304
3. Verletzung der Mängelanzeigepflicht	1369	304
4. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	1372	305
5. Schäden durch Tiere des Mieters	1374	305
6. Beweislast	1375	305
7. Unberechtigte Untervermietung	1380	307
XIII. Leistungsstörungen im Gewerbemietverhältnis	1381	307
XIV. Übergangsrecht	1384	308

Vierter Teil: Beendigung des Mietverhältnisses

§ 1 Mietaufhebungsvertrag		
I. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrags	1387	309
II. Vorzeitiges Entlassen aus dem Mietvertrag	1398	311

Inhaltsverzeichnis

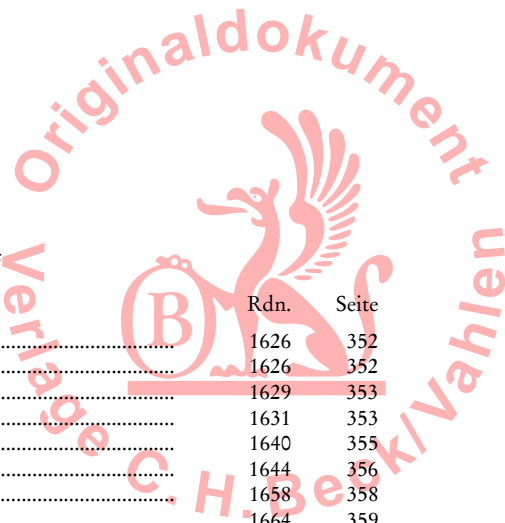
XIX

	Rdn.	Seite
III. Ersatzmieterklauseln	1409	313
1. Echte Ersatzmieterklausel	1409	313
2. Unechte Ersatzmieterklausel	1410	313

§ 2 Kündigung

I. Kündigungsgründe des Vermieters	1412	313
1. Ordentliche befristete Kündigung	1412	313
a) Allgemeines	1412	313
b) Erfasste Vertragsformen	1421	315
c) Berechtigtes Interesse als Kündigungsvoraussetzung	1427	316
d) Verhaltensbedingte Kündigung	1429	316
e) Kündigung wegen Eigenbedarfs	1444	318
f) Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	1474	323
g) Sonstige Fälle berechtigten Interesses	1495	328
h) Kündigung von Zimmern in der Wohnung des Vermieters	1504	329
i) Kündigung der Einliegerwohnung	1508	330
j) Kündigung von Werkwohnungen	1514	331
2. Wegfall des Kündigungsschutzes	1517	332
a) Vorübergehend vermieteter Wohnraum	1518	332
b) Einzelne möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters	1520	332
c) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	1524	333
d) Öffentlich-rechtliche Anmietungen	1525	333
e) Kündigungserklärung	1526	334
3. Teilkündigungen	1527	334
4. Außerordentliche befristete Kündigung	1534	336
a) Mietverträge von mehr als 30 Jahren	1536	336
b) Tod des Mieters	1537	336
c) Erlöschen des Nießbrauchs	1538	336
d) Erlöschen des Erbbaurechts	1540	337
e) Eintritt der Nacherbfolge	1542	337
f) Zwangsversteigerung, Insolvenz- und Vergleichsverfahren	1543	337
g) Befristete Mietverhältnisse	1548	338
h) Fehlbelegung	1549	338
5. Außerordentliche fristlose Kündigung	1550	338
a) Allgemeines	1550	338
b) Kündigungsgründe	1558	339
aa) Vertragswidriger Gebrauch	1559	340
bb) Zahlungsverzug	1564	341
cc) Kündigung wegen schuldhaften Vertragsverstoßes	1572	342
dd) Kündigung aus wichtigem Grund	1583	345
c) Begründung der Kündigung	1587	345
d) Abmahnung	1588	346
e) Verwirkung	1590	346
6. Kündigungsgründe bei gewerblicher Vermietung	1591	346
II. Kündigungsfristen	1594	346
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung	1595	347
2. Außerordentliche befristete Kündigung	1604	348
3. Fristlose Kündigung (Geh- und Ziehzeit, Räumungsfrist)	1605	348
a) Wohnraum	1605	348
b) Gewerberaum	1607	348
4. Sperrfristen	1608	348
a) Sperrfrist für umgewandelte Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	1608	348
b) Öffentlich geförderter Wohnungsbau	1612	349
5. Übergangsrecht	1614	349
6. Gewerberaum	1624	352

	Rdn.	Seite
III. Kündigungserklärung	1626	352
1. Schriftform und Textform	1626	352
2. Erklärender	1629	353
3. Erklärungsinhalt	1631	353
4. Erklärungsempfänger	1640	355
5. Zugang	1644	356
6. Kündigung im Rechtsstreit	1658	358
7. Dispositives Recht	1664	359
IV. Wegfall der Kündigungsfolgen	1666	359
1. Widerruf und Rücknahme der Kündigung	1666	359
2. Aufrechnung und Zahlung	1668	360
3. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	1669	360
V. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	1671	361
1. Unterbleibender Auszug des Mieters	1671	361
2. Bestreiten des Kündigungszugangs	1673	361
3. Bestreiten der Kündigungsgründe	1674	361
4. Geltendmachung formeller Kündigungsmängel	1675	361
5. Widerspruch (Sozialklausel)	1679	362
a) Grundzüge	1679	362
b) Erfasste Kündigungsformen	1680	362
c) Härtefälle	1683	362
d) Abwägung beiderseitiger Interessen	1696	364
e) Form und Inhalt von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1698	365
f) Erklärungsfrist	1701	365
g) Wirkung von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1703	366
h) Wiederholte Vertragsfortsetzung	1706	366
i) Widerspruch im Gerichtstermin	1707	366
j) Ausschluss des Widerspruchsrechts	1709	366
k) Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel	1710	367
l) Unabdingbares Recht	1712	367
VI. Kündigungsgründe des Mieters	1713	367
1. Ordentliche befristete Kündigung	1713	367
a) Form	1713	367
b) Unwirksamkeit der Kündigung	1714	367
2. Außerordentliche befristete Kündigung	1715	367
a) Modernisierung und Verbesserung	1715	367
b) Überlassung des Gebrauchs an Dritte	1718	368
c) Mietverträge von mehr als 30 Jahren	1726	369
d) Mieterhöhung bei Wohnraum	1729	369
e) Vermieterinsolvenz	1737	370
f) Tod des Mieters	1738	370
3. Außerordentliche fristlose Kündigung	1740	371
a) Pflichtverletzung des Vermieters	1741	371
b) Nichtgewährung des Gebrauchs	1746	371
c) Gesundheitsgefährdung	1755	373
aa) Kündigungsgrund	1766	374
bb) Abhilfefrist und Abmahnung	1767	374
cc) Darlegung der Entbehrlichkeit	1768	375
d) Kündigung aus sonstigem wichtigem Grund	1772	375
e) Kündigungserklärung	1780	377
f) Verwirkung	1788	378
4. Übergangsrecht	1791	378
5. Gewerbemietverhältnis	1792	378
VII. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	1800	380
1. Akzeptanz der Kündigung	1800	380
a) Vorabnahme	1801	380



Inhaltsverzeichnis

XXI

	Rdn.	Seite
b) Schriftliche Hinweise an den Mieter	1807	381
c) Endabnahme	1809	381
d) Abnahmeprotokoll	1819	382
e) Weitere Vereinbarungen anlässlich der Beendigung	1835	384
2. Nichtakzeptanz der Kündigung	1841	384
a) Schuldhafte Verursachung durch den Mieter	1843	385
b) Schadensminderungspflicht	1855	387
c) Verwirkung	1857	387
d) Hinweis auf die Beweisfähigkeit des Mieters	1859	387
(1) Schimmelbefall als Mangel	1861	388
(2) Erhebliche Gesundheitsgefährdung	1862	388
(3) Kausalität	1863	388
(4) Fruchtlöse Abhilfefrist bzw. Abmahnung	1864	388
(5) Beweisvereitelung	1865	388
3. Sicherung offener Forderungen	1867	389
a) Zahlung oder Wiederauffüllung der Kaution	1867	389
b) Verwendung der Kaution durch Verrechnung	1870	390
c) Vermieterpfandrecht	1872	390
aa) Wohnraum	1873	390
bb) Gewerberaum	1881	392
d) Sonstige Sicherheiten	1883	393
§ 3 Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung		
I. Zeitmietverträge	1884	393
II. Auflösende Bedingung	1891	394
III. Dispositives Recht	1895	395
§ 4 Verlängerung von Zeitmietverträgen		
I. Wirkung des Zeitmietvertrags ohne Bestandsschutz	1896	395
II. Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	1901	396
§ 5 Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1906	398
Fünfter Teil: Abwicklung des Mietverhältnisses		
§ 1 Räumung und Herausgabe der Mietsache		
I. Wegnahmepflicht bei Räumung	1911	399
II. Herausgabe	1914	400
§ 2 Fortgesetzter Gebrauch der Mietsache		
I. Benutzungsrechte des Mieters	1920	400
II. Räumungsfrist	1924	400
III. Fortsetzung des Mietverhältnisses	1926	402
IV. Nutzungsentgelt	1927	403
1. Mietausfall bei verzögerter Räumung	1927	403
2. Fortentrichtung des Nutzungsentgelts bei Vorenthaltung der Mietsache	1929	403
§ 3 Vorzeitiger Auszug des Mieters		
I. Vorzeitiges Rückgaberecht	1947	406
II. Mietzahlungspflicht bei vorzeitiger Rückgabe	1952	407
III. Nachmieter	1960	408
IV. Betretungsrecht des Vermieters	1963	409
V. Verwahrung, Verwertung und Aneignung von zurückgelassenem Räumungsgut	1964	409

	Rdn.	Seite
§ 4 Wohnungsrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses		
I. Renovierungspflicht	1968	410
1. Einzelne Klauseln	1968	410
2. Ausgestaltung und Umfang der Renovierungspflicht	1969	411
3. Reinigungspflichten	1973	413
II. Quotenhaftungsklausel und Zahlungsanspruch	1974	413
III. Schadensersatz wegen Nichterfüllung	1975	413
IV. Anspruch auf Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen	1988	417
V. Darlegungs- und Beweislast	1990	417
VI. Mietaufhebungsvertrag und Ausschluss	1998	418
VII. Umbau und Abriss	1999	419
§ 5 Mieterinvestitionen		
I. Wegnahme von Einrichtungen	2000	419
1. Einrichtungen	2000	419
2. Inhalt des Wegnahmerechts	2003	420
3. Abweichende Vereinbarungen	2005	420
4. Verjährung des Wegnahmerechts	2007	420
II. Vermieterpfandrecht	2008	421
III. Vornahme von Notreparaturen	2010	421
IV. Bauliche Veränderungen des Mieters	2011	421
§ 6 Schadensersatzansprüche des Vermieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses		
I. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	2013	422
II. Schadensersatz wegen unterlassenen Rückbaus	2029	426
III. Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrich- tungen	2031	427
IV. Schadensersatz wegen unterlassener Rückgabe der Mietsache	2034	427
V. Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	2035	428
VI. Schadensersatz wegen vorzeitiger Rückgabe der Mietsache	2039	428
VII. Schadensersatz bei fristloser Kündigung	2041	429
VIII. Schadensersatz bei Einweisungen durch das Ordnungsamt	2044	429
IX. Aufrechnung	2045	429
§ 7 Zahlungsansprüche des Mieters		
I. Zwischenabrechnung der Betriebskosten	2046	430
II. Abrechnung und Rückzahlung der Kaution	2049	431
1. Abrechnungsbasis	2054	431
2. Gesicherte Forderungsart	2065	434
3. Aufrechnung	2067	435
4. Zurückbehaltungsrechte des Vermieters	2073	437
5. Abrechnungsfrist	2076	438
6. Realisierung des Kautionsaldos	2082	439
a) Barkaution	2082	439
b) Bürgschaft	2083	439
c) Sparbuch	2086	440
7. Streitwert	2088	441
8. Kautionsklage nach Vertragsbeendigung	2089	441
9. Rechtsverlust	2092	442
III. Aufwendungs- und Verwendungsersatz für Einbauten und Inves- titionen des Mieters	2093	442
1. Mietrechtliche Regelungen	2097	443
a) Erforderliche Aufwendungen	2097	443
b) Sonstige Aufwendungen	2100	443
c) Verhältnis des § 536 a Abs. 2 BGB zu anderen Vorschriften	2106	444

Inhaltsverzeichnis

XXIII

	Rdn.	Seite
d) Zeitlicher Anwendungsbereich des § 536 a Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 539 Abs. 1 BGB	2107	444
aa) Allgemeines	2107	444
bb) Aufwendungen aus der Zeit vor Beginn der Vertragszeit	2108	445
cc) Aufwendungen aus der Zeit nach Vertragsbeendigung	2109	445
e) Abweichende Vereinbarungen	2113	446
f) Vermieterwechsel	2120	447
2. Ersatzansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	2122	448
3. Verwendungsersatzanspruch des Untermeiters	2127	449
IV. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlten Mietzins	2128	449
V. Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses	2130	449
1. Schadensersatz bei ungerechtfertigter Kündigung des Vermieters	2130	449
2. Schadensersatz bei Kündigung des Mieters	2137	451
3. Schadensersatz nach § 536 a Abs. 1 BGB	2139	452
4. Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters	2141	452
5. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	2142	453
§ 8 Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter, Vormieter und Nachmieter	2145	453
§ 9 Der verschwundene Mieter	2155	455
§ 10 Abwicklung nach dem Tod des Mieters	2158	456

Sechster Teil: Verjährung und Verwirkung

§ 1 Verjährung		
I. Begriff der Verjährung	2169	459
II. Verjährung als Einrede	2170	459
III. Verzicht auf Verjährungseinrede	2173	460
IV. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	2174	460
V. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen	2176	461
VI. Sechsmontatige Verjährungsfrist	2177	461
1. Anspruchsinhalte	2177	461
2. Fristbeginn	2184	463
VII. Dreijährige Verjährungsfrist	2188	464
VIII. Zehnjährige Verjährungsfrist	2195	465
IX. Dreißigjährige Verjährungsfrist	2197	465
X. Fristberechnung	2199	466
1. Beginn	2199	466
2. Hemmung	2202	466
3. Unterbrechung	2209	467
§ 2 Verwirkung		
I. Voraussetzungen der Verwirkung	2211	467
II. Einzelfälle	2212	468

Siebter Teil: Schlichtungsverfahren

I. Obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung	2220	471
II. Formen der Streitschlichtung	2227	472

	Rdn.	Seite
III. Bedeutung für das Mietrecht	2228	473
1. Anwendungsbereich	2228	473
2. Tauglichkeit als Lösungsmodell	2231	473
a) Schwierigkeiten bei der Sach- und Rechtslage	2232	473
b) Verzögerung	2234	474
c) Verteuerung	2238	474
d) Mangelnde Akzeptanz	2239	474

Achter Teil: Mietprozess

§ 1 Alternativen		
I. Leistungen vom Sozialhilfeträger statt Zahlungsklage	2244	477
II. Notarielle Urkunde als Räumungstitel	2248	478
§ 2 Einstweilige Verfügung		
I. Zuständigkeit	2252	479
II. Verfügungsanspruch	2253	479
III. Verfügungsgrund	2254	479
IV. Glaubhaftmachung	2256	480
V. Keine Vorwegnahme der Hauptsache	2257	480
VI. Räumung der Mietsache	2259	480
1. Wohnraummietverhältnisse	2260	480
2. Gewaltfälle	2261	481
3. Gewerberaummietverhältnisse	2267	483
VII. Einzelfälle	2268	483
§ 3 Mahnverfahren	2271	484
§ 4 Sachurteilsvoraussetzungen		
I. Partei und Parteienwechsel	2276	485
II. Sachliche Zuständigkeit	2284	487
1. Wohnraummietverhältnisse	2284	487
2. Gewerberaummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse ...	2286	487
3. Klagehäufung	2288	487
III. Örtliche Zuständigkeit	2289	488
IV. Obligatorische Streitschlichtung	2291	488
§ 5 Instanzenzug		
I. Erste Instanz	2296	490
1. Gerichtliche Güteverhandlung	2296	490
2. Sachvortrag	2298	490
3. Beweisantritt	2299	490
4. Erweiterte Hinweis- und Dokumentationspflicht	2303	491
II. Rechtsmittel	2305	491
1. Berufung	2307	492
2. Revision	2319	493
3. Wegfall von Divergenzberufung und Rechtsentscheid	2329	495
4. sofortige Beschwerde	2331	495
III. Abhilfeverfahren	2332	495
§ 6 Klage- und Verfahrensarten		
I. Räumungsklage	2335	496
II. Zahlungsklage	2338	496
III. Klage auf zukünftige Leistung	2340	497
IV. Mängelbeseitigungsklage	2343	497
V. Unterlassungsklage	2345	498

	Rdn.	Seite
VI. Duldungsklage	2348	498
VII. Feststellungsklage	2351	499
VIII. Negative Feststellungsklage	2353	499
IX. Zwischenfeststellungsklage	2354	499
X. Mieterhöhung	2355	500
XI. Klage auf Abschluss eines Mietvertrags	2358	500
XII. Fortsetzung des Mietverhältnisses	2359	500
XIII. Auskunftsklage	2361	501
XIV. Räumungsfrist	2363	501
XV. Urkundenprozess	2364	501
XVI. Selbständiges Beweisverfahren	2371	503

Neunter Teil: Zwangsvollstreckung und Insolvenz

§ 1 Vollstreckungsgrundlagen	2378	505
§ 2 Räumungsvollstreckung		
I. Ablauf einer Räumungsvollstreckung	2382	506
1. Besitzentzug	2383	506
2. Besitzeinweisung	2384	506
3. Entfernen des Räumungsgutes	2385	506
II. Vollstreckungsschuldner	2386	507
III. Vollstreckungsorgan	2395	508
IV. Verwirkung	2396	508
V. Räumungskosten	2398	509
VI. Kostensenkungsmodelle	2402	510
1. Begrenzung des Kostenvorschusses	2403	510
2. Speditonsfragen	2406	510
3. Teilräumung, Vermieterpfandrecht und Mietsache als Pfand- kammer	2408	512
VII. Lösungsansätze in der Praxis	2410	513
1. Hamburger Modell	2411	513
2. Frankfurter Modell	2412	513
3. Berliner Modelle	2415	514
VIII. Bewertung	2416	515
IX. Rechtsbehelfe gegen ablehnende Entscheidungen des Gerichts- vollziehers	2422	516
1. Erinnerung	2422	516
2. Klage gegen den Justizfiskus	2423	516
X. Beitreibung von Kostenvorschüssen	2424	517
XI. Räumungsfrist	2426	517
XII. Vollstreckungsschutz	2434	518
XIII. Vollstreckungsgegenklage und negative Feststellungsklage	2441	519
§ 3 Zwangsvollstreckungen wegen Handlungen und Unterlassungen		
I. Handlung	2442	519
II. Unterlassung und Duldung	2450	520
§ 4 Vollstreckungsabwehr durch Antrag auf einstweilige Einstellung bei vorläufig vollstreckbaren Urteilen	2453	521
§ 5 Insolvenzverfahren		
I. Eröffnung und Rechtswirkungen	2457	522
II. Verfahrensablauf	2459	523
1. Außergerichtliches Schuldbefreiungsverfahren	2460	523
2. Gerichtliches Schuldbefreiungsverfahren	2463	523

	Rdn.	Seite
3. Einfaches Insolvenzverfahren	2469	524
4. Restschuldbefreiung – Verbraucherinsolvenzverfahren	2471	524
III. Insolvenz einer Mietvertragspartei	2475	525
1. Mieterinsolvenz	2476	525
2. Vermieterinsolvenz	2488	528

Zehnter Teil: Mietrechtliche Sonderformen

§ 1 Dauernutzungsverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften	2503	533
§ 2 Betreutes Wohnen und Heimvertrag	2518	536
§ 3 Vermietung von Eigentumswohnungen	2523	538
§ 4 Jugend- und Studentenwohnheim	2539	541
§ 5 Möblierte Vermietung	2542	542
§ 6 Vorübergehender Gebrauch	2543	542
§ 7 Werkwohnungen	2545	542
Sachverzeichnis		545