

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------------|
| Vorwort | V |
| Hinweise zur Benutzung der CD-ROM | VI |
| Inhaltsverzeichnis | VII |
| Verzeichnis der Mustertexte und Checklisten | XXV |
| Literaturverzeichnis | XXIX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXXI |
| | Rn. |
| A. Einleitung | 1 |
| B. Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen | 2 |
| I. Pacht | 3 |
| II. Leihe | 4 |
| III. Werkvertrag | 5 |
| IV. Verwahrung | 6 |
| V. Leasing | 7 |
| VI. Mietkauf | 8 |
| VII. Wohnungsrecht | 9 |
| VIII. Nießbrauch | 10 |
| IX. Gesellschaft | 11 |
| C. Qualifizierung von Mietverhältnissen | 12 |
| I. Geltungsbereich der §§ 535 ff. BGB | 12 |
| II. Wohnraummiete | 13 |
| 1. Bedeutung für die Vertragsgestaltung | 17 |
| 2. Besondere Rechte des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen ... | 20 |
| a) Untervermietung | 21 |
| b) Bauliche Veränderungen/Barrierefreiheit | 23 |
| c) Sonderkündigungsrechte | 26 |
| d) Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Wohnraum | 27 |
| 3. Persönlicher Schutzbereich des Wohnraummietvertrages | 28 |
| 4. Öffentlich geförderter Wohnraum | 32 |
| a) Rechtslage bei Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 01.01.2002 | 32 |
| b) Rechtslage bei Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 01.01.2002 | 36 |

| | Rn. |
|---|------------|
| 5. Ausnahmen vom sozialen Mieterschutz | 37 |
| a) Mietverhältnisse ohne Mieterschutz | 37 |
| aa) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch | 38 |
| bb) Möblierter Wohnraum | 40 |
| cc) Studenten- und Jugendwohnheime | 43 |
| dd) Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge | 47 |
| b) Mietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz | 48 |
| aa) Werkwohnungen | 49 |
| bb) Qualifizierte Zeitmietverträge | 50 |
| 6. Rechtsfolgen der Wohnraummiete außerhalb des BGB | 52 |
| a) Zivilrechtliche Folgen | 53 |
| b) Öffentlich-rechtliche Folgen | 55 |
| c) Prozessuale Folgen | 56 |
| III. Gewerberaummiete | 60 |
| 1. Abgrenzung zur Wohnraummiete | 61 |
| 2. Definition | 63 |
| IV. Mischmietverhältnisse | 64 |
| 1. Abgrenzungskriterien | 65 |
| 2. Auswirkungen | 69 |
| V. Einheitlicher Vertrag | 70 |
| VI. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge | 73 |
| 1. Vertragsverbindungen | 73 |
| 2. Zusammengesetzte Verträge | 74 |
| 3. Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung | 75 |
| 4. Verträge mit atypischer Gegenleistung | 76 |
| 5. Typenverschmelzungsvertrag | 77 |
| D. Stadium der Anbahnung von Mietverträgen | 78 |
| I. Grundsatz der Vertragsfreiheit | 78 |
| II. Beschränkungen der Abschlussfreiheit | 79 |
| 1. Diktierte Verträge | 80 |
| 2. Zuweisung der Ehewohnung nach § 5 HausratsVO | 81 |
| 3. Zweckentfremdungsverbot | 85 |
| 4. Öffentlich geförderter Wohnraum | 90 |
| a) Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 01.01.2002 | 90 |
| b) Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 01.01.2002 | 95 |
| III. Anbahnungsverhältnisse | 97 |
| 1. Mietvorvertrag | 98 |
| 2. Anmiet- und Vormietrecht | 105 |
| 3. Vorläufiges Mietverhältnis | 108 |

| | Rn. |
|---|------------|
| 4. Option | 109 |
| 5. Pflichtverletzung vor Vertragsschluss und während der Mietzeit ... | 114 |
| a) Abbruch von Vertragsverhandlungen | 118 |
| b) Eigenhaftung des Vertreters | 120 |
| c) Vereinbarung zu geringer Betriebskostenvorauszahlungen. | 121 |
| d) Weitere Fallgruppen | 122 |
| E. Der Vertragsschluss | 125 |
| I. Angebot und Annahme | 126 |
| 1. Annahme eines Vertragsangebotes unter Abwesenden | 127 |
| 2. Konkludenter Vertragsschluss | 129 |
| 3. Ratenkreditvertrag | 133 |
| 4. Haustürwiderrufsgeschäfte | 134 |
| a) Vermieter als Unternehmer | 135 |
| b) Mieter als Verbraucher | 137 |
| c) Haustürgeschäft | 138 |
| d) Rechtsfolge Widerruf | 140 |
| II. Schranken der Vertragsgestaltung bei Formular- und Verbraucherverträgen | 143 |
| 1. Zeitlicher Anwendungsbereich | 144 |
| 2. Persönlicher Anwendungsbereich | 145 |
| 3. Verwender | 146 |
| 4. Individual- und Formularverträge | 147 |
| 5. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB | 152 |
| 6. Möglichkeit der Kenntnisnahme | 153 |
| 7. Inhaltskontrolle von Formularverträgen | 155 |
| a) Äquivalenzprinzip (Preisargument) | 157 |
| b) Überschaubarkeit des abgewälzten Risikos | 160 |
| c) Versicherbarkeit des Risikos | 162 |
| d) Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 BGB | 166 |
| 8. Folgen bei Unwirksamkeit von Formularverträgen (§ 306 BGB) ... | 168 |
| III. Auslegung von Mietverträgen | 177 |
| 1. Auslegung von Willenserklärungen und Vertragsklauseln, §§ 133, 157 BGB | 177 |
| 2. Auslegungshilfen | 179 |
| a) Historische Auslegung | 180 |
| b) Selbstinterpretation | 181 |
| c) Die Kenntnis des Erklärungsempfängers | 182 |
| d) Verhalten der Parteien | 183 |
| e) Abwicklung anderer Mietverträge | 184 |
| f) Teleologische Auslegung | 185 |

| | Rn. |
|--|------------|
| g) Begleitumstände | 186 |
| 3. Auslegungsmethoden | 187 |
| a) Natürliche Auslegung | 188 |
| b) Normative Auslegung | 189 |
| 4. Ergänzende Vertragsauslegung | 191 |
| IV. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB | 192 |
| V. Rechtshindernde Einwendungen | 196 |
| 1. Geschäftsfähigkeit | 196 |
| 2. Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung | 197 |
| 3. Anfechtung, §§ 119, 123 BGB | 199 |
| 4. Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot | 203 |
| 5. Sittenwidrigkeit, § 138 BGB | 206 |
| VI. Die „Mieterbegünstigungsklausel“ | 211 |
| VII. Übersicht Mietvertragsinhalt | 213 |
| F. Schriftform | 214 |
| I. Gesetzliche Schriftform | 215 |
| 1. Schriftformerfordernis | 216 |
| 2. Unterschrift der Parteien | 218 |
| 3. Einheit der einzelnen Blätter (Lose-Blatt-Rechtsprechung) | 224 |
| a) Bezugnahme auf Anlagen | 226 |
| b) Mietparteien/Auswechslung | 228 |
| aa) Handeln von Vertretern | 232 |
| bb) Vertretung bei der GbR | 234 |
| c) Preisabsprachen | 235 |
| d) Mietzeit | 239 |
| 4. Auflockerungsrechtsprechung/Änderung des Mietvertrages | 243 |
| 5. Rechtsmissbrauch (Treu und Glauben) | 247 |
| 6. Darlegungs- und Beweislast | 251 |
| 7. Wirkung der Schriftform | 252 |
| 8. Rechtsfolgen | 253 |
| II. Textform | 255 |
| III. Notarielle Form | 256 |
| G. Mietvertragsparteien | 258 |
| I. Allgemeines | 258 |
| II. Bestimmung des Vermieters | 262 |
| III. Mieter | 265 |
| 1. Vollmachtsklauseln | 272 |
| 2. GbR als Vertragspartei/sonstige Personengesellschaften | 275 |
| 3. Unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte | 280 |

| | Rn. |
|---|------------|
| IV. Vertragsänderung durch Vereinbarung | 283 |
| 1. Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien. | 285 |
| 2. Einseitige Vertragsänderung | 292 |
| a) Allgemeines. | 292 |
| b) Ersatzmieterklausel | 294 |
| V. Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes | 305 |
| 1. Mieterwechsel | 305 |
| a) Tod des Wohnungsmieters | 306 |
| aa) Eintrittsrecht des privilegierten Nichtmieters. | 311 |
| (1) Eintrittsberechtigte Personen | 312 |
| (2) Außerordentliches Kündigungsrecht. | 323 |
| bb) Fortsetzung mit überlebenden Mietern | 326 |
| cc) Abweichende Vereinbarungen. | 329 |
| dd) Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung | 330 |
| b) Erbenhaftung und Kündigung | 333 |
| c) Umwandlung | 337 |
| 2. Vermieterwechsel | 339 |
| a) Kauf bricht nicht Miete | 339 |
| aa) Bestehen eines Mietvertrages | 340 |
| bb) Überlassung der Mietsache | 344 |
| cc) Veräußerung. | 346 |
| dd) Begründung von Wohnungseigentum | 348 |
| ee) Wirtschaftlicher Übergang. | 350 |
| ff) Rechtsfolgen | 354 |
| b) Mietsicherheit bei Vermieterwechsel | 374 |
| aa) Zeitlicher Anwendungsbereich | 375 |
| bb) Rechtslage bei Eintritt des Vermieterwechsels | 377 |
| cc) Rückgewähranspruch nach Beendigung des Mietvertrages | 379 |
| c) Vorausverfügung über die Miete, § 566b BGB | 381 |
| d) Rechtsgeschäfte über die Entrichtung der Miete, 566b BGB | 383 |
| e) Aufrechnung, § 566d BGB | 386 |
| f) Mitteilung der Eigentumsübertragung, § 566e BGB | 387 |
| 3. Zwangsverwaltung | 389 |
| a) Auswirkung der Zwangsverwaltung auf Mietverhältnisse | 391 |
| b) Aufgaben des Zwangsverwalters. | 394 |
| c) Zwangsverwalter und Betriebskosten | 402 |
| d) Rückzahlung der Kaution | 403 |
| H. Die Miete | 405 |
| I. Allgemeines | 405 |
| II. Mietzuschläge | 410 |

| | Rn. |
|--|------------|
| 1. Untermietzuschlag | 411 |
| 2. Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung | 412 |
| 3. Möblierungszuschlag | 413 |
| 4. Umsatzsteuer | 414 |
| III. Sonderformen der Miete | 420 |
| 1. Mietvorauszahlung | 420 |
| 2. Baukostenzuschuss | 421 |
| 3. Abstandszahlungen | 423 |
| 4. Ablösezahlungen | 425 |
| 5. Vertragsabschlussgebühren | 430 |
| 6. Einzugspauschalen | 432 |
| IV. Fälligkeit der Miete | 433 |
| V. Einzugs- und Abbuchungsermächtigung | 438 |
| VI. Beschränkungen der Miethöhe | 446 |
| 1. Allgemeines | 446 |
| 2. Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG | 449 |
| a) Unangemessen hohes Entgelt | 454 |
| b) Laufende Aufwendungen | 456 |
| c) Ausnutzen eines geringen Angebots an Wohnraum | 458 |
| d) Tathandlung | 460 |
| e) Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt | 464 |
| f) Staffelmietvereinbarungen | 467 |
| g) Rückforderung überzahlter Mieten | 469 |
| h) Straf- und ordnungsrechtliche Konsequenzen | 474 |
| 3. Mietwucher gem. § 291 StGB | 476 |
| 4. Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB | 478 |
| VII. Mietzahlungsklage im Urkundenprozess | 479 |
| I. Die Überlassungspflicht des Vermieters | 482 |
| I. Beginn des Mietverhältnisses | 483 |
| 1. Überlassung vor Vertragsbeginn | 485 |
| 2. Übergabe der Mietsache | 486 |
| 3. Zustand der Mietsache | 491 |
| II. Leistungsstörungen | 493 |
| 1. Vor Überlassung der Mietsache | 494 |
| a) Der Überlassungsanspruch | 496 |
| b) Auflösung des Vertrages, §§ 323 ff. BGB | 502 |
| c) Schadensersatz | 511 |
| aa) Verzögerungsschaden | 517 |
| bb) Weiter gehender Schadensersatz | 523 |
| (1) Ersatz vergeblicher Aufwendungen | 524 |

| | Rn. |
|--|------------|
| (2) Sonstige Schadenspositionen | 529 |
| cc) Begrenzung des Schadens | 543 |
| 2. Nach Überlassung der Mietsache | 544 |
| J. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung..... | 545 |
| I. Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs | 545 |
| 1. Zulässige Nutzung | 546 |
| 2. Nutzungsänderung | 547 |
| 3. Bestimmung eines Mangels i.S.v. § 536 BGB | 548 |
| 4. Einräumung des vertragsgemäßen Gebrauchs | 549 |
| 5. Haftung des Mieters für vertragsgemäßen Gebrauch? | 550 |
| II. Die Erhaltungspflicht des Vermieters | 551 |
| 1. Instandhaltung und Instandsetzung | 552 |
| 2. Verkehrssicherungspflicht | 555 |
| 3. Überprüfungspflichten des Vermieters | 561 |
| 4. Opfergrenze | 562 |
| 5. Vermietete Eigentumswohnungen | 564 |
| 6. Abweichende Vereinbarungen | 565 |
| a) Gewerberaummietverträge | 566 |
| aa) Instandsetzung im Inneren des Mietobjektes | 567 |
| bb) Instandsetzung außerhalb des Mietobjektes | 571 |
| b) Wohnraum | 572 |
| aa) Ausbesserungsklauseln | 573 |
| bb) Kleinreparaturklauseln (Bagatellschäden) | 574 |
| (1) Höchstbetrag | 575 |
| (2) Höchstzeitgrenze | 576 |
| (3) Gesamtaufwandsbegrenzung | 578 |
| (4) Häufiger Zugriff des Mieters | 579 |
| (5) Vornahmeklauseln | 582 |
| cc) Wartungsklauseln | 584 |
| dd) Rechtsfolge unwirksamer Klauseln | 585 |
| 7. Duldungsanspruch des Vermieters | 586 |
| a) Objektiv erforderliche Erhaltungsmaßnahme | 587 |
| b) Inhalt der Duldungspflicht | 591 |
| c) Ankündigung | 593 |
| d) Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters | 596 |
| 8. Modernisierung durch den Vermieter | 597 |
| a) Die Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB | 601 |
| b) Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters | 609 |
| aa) Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme | 612 |
| bb) Voraussichtlicher Beginn der Arbeiten | 613 |

| | Rn. |
|---|------------|
| cc) Voraussichtliche Dauer | 615 |
| dd) Zur Mieterhöhung | 616 |
| ee) Formalien. | 619 |
| c) Abweichende Vereinbarungen | 622 |
| d) Umfang der Duldungspflicht | 624 |
| e) Wegfall der Duldungspflicht | 627 |
| 9. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 554 Abs. 1 und 2 BGB | 639 |
| a) Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. | 639 |
| b) Aufwendungsersatz. | 640 |
| c) Anspruch auf Kostenvorschuss | 647 |
| d) Minderung. | 648 |
| e) Schadensersatz | 649 |
| f) Unterbringungskosten | 650 |
| g) Sonderkündigungsrecht. | 652 |
| 10. Schadensersatzanspruch des Vermieters | 654 |
| K. Schönheitsreparaturen | 655 |
| I. Begriff der Schönheitsreparaturen | 656 |
| II. Überbürdung auf den Mieter | 664 |
| 1. Klare Formulierung | 665 |
| 2. Fälligkeit | 666 |
| a) Überbürdung ohne Fristen. | 667 |
| b) Zu kurze Fristen | 668 |
| c) Starre Fristenpläne. | 670 |
| d) Bedarfsklausel. | 677 |
| 3. Regelungen mit besonderen Modalitäten zur Ausführung | 684 |
| 4. Formulierungsvorschläge | 687 |
| a) Einfache Renovierungsklausel | 687 |
| b) Renovierungsklausel mit Fristenplan | 688 |
| c) Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel. | 689 |
| III. Abgeltungsklauseln | 690 |
| 1. Anforderungen an die formalmäßige Abgeltungsklausel. | 693 |
| 2. Formulierungsvorschläge | 714 |
| a) Abgeltungsklausel. | 714 |
| b) (Exakte) Quotenklausel. | 715 |
| IV. Endrenovierung | 717 |
| V. Tapezierfähigkeit | 721 |
| VI. Summierungeffekt in der Wohnraummiete | 723 |
| 1. Anfangsrenovierung/laufende Renovierung | 725 |
| 2. Laufende Renovierung/Schlussrenovierung | 727 |
| 3. Laufende Renovierung/Quotenklausel | 731 |

| | Rn. |
|--|------------|
| 4. Andere Kombinationen | 732 |
| 5. Vermeidung des Summierungeffektes | 733 |
| 6. Summierungeffekt in der Gewerberaummiete | 736 |
| VII. Folgen der unwirksamen Schönheitsreparaturverpflichtung | 737 |
| 1. Renovierungsverpflichtung des Vermieters | 737 |
| 2. Anspruch des Vermieters auf Vertragsänderung | 741 |
| a) Mieterhöhung | 742 |
| b) Anspruch auf Vertragsanpassung | 745 |
| 3. Ersatzanspruch des Mieters bei Renovierung ohne Verpflichtung | 750 |
| VIII. Qualität von Renovierungsleistungen | 759 |
| 1. Allgemeine Anforderungen | 759 |
| 2. Mangelhafte Renovierung ohne vertragliche Verpflichtung | 765 |
| IX. Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung | 768 |
| 1. Während der Mietzeit | 768 |
| a) Erfüllungsanspruch | 769 |
| b) Vorschussanspruch | 770 |
| c) Kündigung | 775 |
| 2. Nach Mietende | 776 |
| a) Die Fristsetzung | 777 |
| aa) Leistungsaufforderung | 777 |
| bb) Eigentliche Fristsetzung | 784 |
| b) Ablehnungsandrohung | 787 |
| c) Entbehrlichkeit der Fristsetzung | 789 |
| 3. Höhe des Anspruchs | 792 |
| a) Umsatzsteuer ohne Ausführung | 792 |
| b) Sinnlose Renovierung wegen Modernisierung/Umbau | 793 |
| c) Mietausfallschaden | 795 |
| L. Nebenpflichten des Vermieters | 797 |
| I. Gleichbehandlung (AGG) | 797 |
| II. Schutzpflichten | 801 |
| III. Aufklärungspflichten | 803 |
| IV. Treuepflichten | 805 |
| V. Fürsorgepflichten | 806 |
| VI. Konkurrenzschutzpflichten | 807 |
| 1. Grundsatz | 807 |
| 2. Konkurrenzschutz bei Einkaufszentren | 813 |
| 3. Konkurrenzschutz bei freien Berufen | 816 |
| 4. Zeitliche Grenzen des Konkurrenzschutzes | 819 |
| 5. Ansprüche gegen den Konkurrenten | 822 |
| 6. Ansprüche gegen den Vermieter | 824 |

| | Rn. |
|--|------------|
| VII. Leistungspflichten | 828 |
| 1. Liefersperre | 829 |
| 2. Versorgungssperre nach Ende der Mietzeit | 831 |
| VIII. Schutzwirkung für Dritte | 833 |
| IX. Nachvertragliche Pflichten | 834 |
| X. Beweisfragen | 837 |
| M. Das Besichtigungsrecht des Vermieters | 839 |
| I. Besichtigung ohne Anlass | 844 |
| II. Umsetzung | 847 |
| 1. Ankündigung | 847 |
| 2. Terminabsprache | 852 |
| 3. Häufigkeit der Besichtigung | 857 |
| 4. Teilnahmeberechtigte Personen | 860 |
| 5. Räumlicher und zeitlicher Umfang der Besichtigung | 863 |
| 6. Besondere Gepflogenheiten des Mieters | 865 |
| 7. Verhalten des Mieters | 866 |
| 8. Abweichende Vereinbarungen | 867 |
| III. Besichtigung durch Selbsthilfe | 869 |
| IV. Rechtsfolgen verweigerten Zutritts | 870 |
| V. Zutritt zu Gewerberäumen | 872 |
| VI. Prozessuale Fragen | 875 |
| 1. Klageverfahren | 875 |
| 2. Zwangsvollstreckung | 878 |
| 3. Einstweiliger Rechtsschutz | 880 |
| 4. Streitwert | 881 |
| N. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch | 885 |
| I. Vertragszweck | 885 |
| II. Der Erfüllungsanspruch | 887 |
| III. Betriebspflicht des Mieters | 892 |
| 1. Grundsatz | 892 |
| a) Konkludente Vereinbarung | 895 |
| b) Formularvertragliche Regelungen | 897 |
| c) Leistungshindernisse, § 275 BGB | 901 |
| 2. Nichterfüllung der Betriebspflicht | 905 |
| 3. Prozessuales | 909 |
| IV. Obhutspflicht | 911 |
| V. Einzelne Gebrauchsrechte | 915 |
| 1. Prozessuale Vorüberlegungen | 917 |
| 2. Untervermietung | 926 |

| | Rn. |
|--|------------|
| a) Der Grundtatbestand des § 540 BGB | 927 |
| b) § 553 BGB | 938 |
| c) Abweichende Vereinbarungen | 944 |
| 3. Bauliche Veränderungen | 947 |
| a) Allgemeines | 947 |
| b) Sonderfall: Barrierefreiheit | 955 |
| aa) Ausgangslage | 955 |
| bb) Besonderheiten bei Eigentumswohnungen | 967 |
| 4. Tierhaltung | 974 |
| O. Gewährleistungsrechte des Mieters | 982 |
| I. Mangel der Mietsache | 982 |
| 1. Arten von Mängeln | 983 |
| 2. Ermittlung der Sollbeschaffenheit | 986 |
| a) Richtlinien und Standards | 987 |
| b) Änderung von Standards | 991 |
| aa) Grundsatz | 991 |
| bb) Ausnahmen | 992 |
| c) Verstoß gegen Standards | 995 |
| 3. Bauliche Mängel | 997 |
| 4. Umweltfehler | 999 |
| 5. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen | 1004 |
| 6. Optische Mängel | 1005 |
| II. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft | 1006 |
| 1. Allgemeines | 1006 |
| 2. Mietfläche als zugesicherte Eigenschaft | 1008 |
| III. Rechtsmangel | 1018 |
| IV. Die einzelnen Gewährleistungsrechte | 1019 |
| 1. Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter | 1020 |
| 2. Aufforderung zur Mängelbeseitigung | 1023 |
| 3. Durchführung der Mängelbeseitigung | 1028 |
| 4. Ersatzvornahme | 1035 |
| 5. Anspruch auf Vorschusszahlung | 1039 |
| 6. Aufwendungsersatzanspruch | 1043 |
| a) Nach Ersatzvornahme, § 536 Abs. 2 Nr. 1 BGB | 1043 |
| b) Bei Notmaßnahmen | 1045 |
| 7. Mietminderung | 1047 |
| a) Berechnungsgrundlage | 1047 |
| b) Verbuchung im Mietkonto | 1050 |
| aa) Konsequenzen | 1054 |
| (1) Abrechnung während laufender Minderungsprozesse .. | 1054 |

| | Rn. |
|--|-------------|
| (2) § 536c BGB | 1055 |
| (3) Darstellung der Betriebskostenabrechnung | 1056 |
| 8. Kündigung | 1057 |
| a) Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB | 1058 |
| aa) Voraussetzungen | 1059 |
| bb) Ausschlussgründe | 1068 |
| cc) Beispiele für bedeutende Sachmängel | 1073 |
| b) Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB | 1074 |
| aa) Voraussetzungen | 1075 |
| bb) Ausschlussgründe | 1083 |
| 9. Schadensersatz | 1085 |
| a) Garantiehaftung, § 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB | 1085 |
| b) Verschuldenshaftung, § 538 Abs. 1, 2. Alt. BGB | 1086 |
| c) Umfang des Schadensersatzes | 1090 |
| V. Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung | 1092 |
| 1. Gesetzliche Ausschlusstatbestände | 1093 |
| a) Kenntnis der Mangelhaftigkeit | 1093 |
| b) Selbstverursachung | 1100 |
| c) Unerheblichkeit des Mangels | 1102 |
| d) Unterlassene Mängelanzeige | 1103 |
| e) Annahmeverzug | 1105 |
| 2. Vertragliche Haftungsbeschränkungen | 1108 |
| a) Haftungsbeschränkung im Formularverträgen über Wohnraum | 1109 |
| b) Beschränkung in Individualverträgen über Wohnraum | 1113 |
| c) Beschränkungen im Gewerberaummietvertrag | 1114 |
| aa) Haftungsausschlüsse | 1115 |
| bb) Minderung | 1116 |
| 3. Die Beweissituation | 1118 |
| VI. Regressmöglichkeiten für den Vermieter gegen Dritte | 1123 |
| VII. Regressmöglichkeiten Dritter wegen Fehlverhaltens des Mieters | 1127 |
| P. Mietsicherheit | 1129 |
| I. Arten der Sicherheit | 1130 |
| II. Höhe der Mietsicherheit | 1131 |
| 1. Grundsätzliches | 1131 |
| 2. Sicherungszweck | 1137 |
| III. Barkaution | 1139 |
| 1. Ratenzahlungsgebot | 1140 |
| 2. Zurückbehaltungsrecht/Einrede des nicht erfüllten Vertrages | 1143 |
| 3. Abtretung des Kautionsanspruches? | 1144 |

| | Rn. |
|--|-------------|
| 4. Getrennte Anlage | 1145 |
| 5. Auskunft | 1146 |
| 6. Andere Form der Anlage der Barkaution | 1148 |
| 7. Verrechnung der Kaution im laufenden Mietverhältnis | 1153 |
| 8. Geltendmachung des Kautionsanspruchs nach Vertragsende | 1157 |
| 9. Zinsanspruch bei Kautionsklage | 1161 |
| 10. Der Kautionsrückzahlungsanspruch | 1163 |
| IV. Bürgschaft | 1172 |
| 1. Inhalt einer Mietbürgschaft | 1172 |
| 2. Ende der Bürgschaftsverpflichtung | 1176 |
| 3. Bürgschaft auf erstes Anfordern | 1179 |
| 4. Erfüllungsanspruch nach Beendigung des Mietvertrages | 1181 |
| 5. Fälligkeit des Rückgabeanspruches | 1182 |
| 6. Inanspruchnahme des Bürgen | 1183 |
| 7. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Bürgschaftsurkunde | 1186 |
| 8. Rückforderung der Mietbürgschaft | 1188 |
| 9. Regress des Bürgen gegen den Mieter | 1190 |
| V. Mietsicherheit im Gewerbe | 1191 |
| VI. Das Vermieterpfandrecht | 1192 |
| 1. Gesicherte Ansprüche des Vermieters | 1193 |
| 2. Umfang des Vermieterpfandrechts | 1197 |
| 3. Erlöschen des Vermieterpfandrechts | 1203 |
| 4. Das Selbsthilferecht des Vermieters | 1209 |
| 5. Verwertung des Vermieterpfandrechts | 1216 |
| 6. Das Vermieterpfandrecht in der Räumungszwangsvollstreckung („Berliner Modell“) | 1224 |
| Q. Beendigung des Mietvertrages | 1229 |
| I. Kündigung | 1229 |
| II. Ausnahmen vom Kündigungsschutz, §§ 573 ff. BGB | 1238 |
| 1. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB | 1240 |
| 2. Möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB | 1242 |
| 3. Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge | 1245 |
| 4. Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen | 1246 |
| 5. Werkwohnungen | 1249 |
| 6. Qualifizierte Zeitmietverträge | 1250 |
| 7. Geschäftsräume | 1252 |
| III. Form und Inhalt der Kündigungserklärung bei Wohnraum | 1253 |

| | Rn. |
|--|------------|
| 1. Kündigungsbefugnis | 1253 |
| 2. Kündigungsadressat | 1260 |
| 3. Zugang der Kündigung | 1262 |
| 4. Form der Kündigung | 1264 |
| 5. Kündigungsfristen, § 573c BGB | 1266 |
| 6. Inhalt des Kündigungsschreibens | 1272 |
| a) Vertragliche Beschränkungen der Kündigungsbefugnis | 1277 |
| aa) Kündigungsverzicht bei Wohnraummiete | 1277 |
| bb) Alte Kettenmietverträge | 1287 |
| cc) Sonstige Kündigungsbeschränkungen | 1289 |
| b) Kündigungssperrfristen, § 577a BGB | 1292 |
| c) Begründung der ordentlichen Kündigung von Wohnraum- mietverträgen | 1297 |
| d) Nachschieben von Kündigungsgründen | 1299 |
| e) Mehrheit von Kündigungsgründen | 1300 |
| 7. Umdeutung von Kündigungen | 1303 |
| IV. Kündigungsrechte des Vermieters | 1310 |
| 1. Ordentliche Wohnraumkündigung | 1310 |
| a) Betriebsbedarf | 1311 |
| b) Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben | 1314 |
| c) Nutzung einer Genossenschaftswohnung ohne Mitglied- schaft | 1317 |
| d) Fehlbelegung von Sozialwohnungen | 1321 |
| e) Überbelegung | 1322 |
| f) Schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung | 1324 |
| aa) Abmahnung bzw. Fristsetzung vor Kündigungsausspruch .. | 1327 |
| bb) Verhältnis zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungs- verzuges | 1328 |
| g) Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB | 1329 |
| aa) Begünstigte Personen | 1331 |
| bb) Benötigten | 1335 |
| cc) Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf | 1342 |
| dd) Alternativwohnung | 1346 |
| ee) Mitteilungspflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs | 1355 |
| ff) Nachträgliche Veränderungen der Bedarfslage | 1359 |
| gg) Vermieterwechsel | 1361 |
| hh) Erneute Kündigung nach Klageabweisung | 1362 |
| h) Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB | 1364 |
| aa) Verkauf | 1370 |

| | Rn. |
|---|------------|
| bb) Sanierung, Modernisierung, Umbau | 1372 |
| cc) Abriss. | 1375 |
| 2. Erleichterte Kündigung der Einliegerwohnung, § 573a BGB | 1380 |
| 3. Teilkündigung, § 573b BGB | 1386 |
| 4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund | 1393 |
| a) Wichtiger Grund | 1393 |
| aa) Umstände des Einzelfalles. | 1395 |
| bb) Abwägung der beiderseitigen Interessen. | 1400 |
| b) Formelle Voraussetzungen. | 1404 |
| aa) Abmahnung und Fristsetzung | 1404 |
| bb) Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB | 1410 |
| c) Begründung der fristlosen Kündigung, § 569 Abs. 4 BGB. . . . | 1412 |
| d) Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB | 1415 |
| aa) Überblick. | 1415 |
| bb) Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB | 1424 |
| cc) Begründung | 1427 |
| dd) Verwirkung | 1431 |
| ee) Schonfristregelung bei Wohnraum, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. | 1432 |
| e) Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Alt. BGB | 1439 |
| f) Unbefugte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BGB | 1440 |
| g) Störung des Hausfriedens durch den Mieter, § 569 Abs. 2 BGB | 1442 |
| 5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist | 1444 |
| a) Allgemeine Voraussetzungen | 1444 |
| b) Kündigung nach Tod des Mieters | 1446 |
| aa) Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB | 1446 |
| bb) Kündigung gegenüber dem Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB. | 1447 |
| c) Verträge über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB | 1448 |
| d) Kündigung des Erstehers in der Zwangsversteigerung, § 57a ZVG. | 1452 |
| e) Kündigung nach Beendigung des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB | 1454 |
| 6. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren | 1456 |
| 7. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB (Sozialklausel) | 1461 |
| V. Kündigungsrechte des Mieters | 1472 |
| 1. Allgemeines. | 1472 |

| | Rn. |
|--|-------------|
| 2. Ordentliche Kündigung | 1474 |
| 3. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. | 1480 |
| a) Allgemeines. | 1480 |
| b) Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. | 1482 |
| c) Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB. | 1483 |
| d) Störung des Hausfriedens durch den Vermieter, § 569 Abs. 2 BGB. | 1484 |
| e) Sonstige wichtige Gründe, § 543 Abs. 1 BGB | 1485 |
| 4. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonder- kündigungsrechte) | 1488 |
| a) Allgemeines. | 1488 |
| b) Kündigung wegen verweigerter Untervermieterlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB | 1489 |
| c) Kündigung des Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB | 1496 |
| d) Kündigung von Verträgen mit einer Laufzeit über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB | 1497 |
| e) Kündigungsrecht bei Mieterhöhung, § 561 Abs. 1 BGB, § 11 WoBindG. | 1498 |
| f) Kündigungsrecht bei Modernisierung, § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB | 1499 |
| g) Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters, § 109 InsO | 1500 |
| VI. Die Mietaufhebungsvereinbarung | 1502 |
| VII. Entlassung eines von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag | 1512 |
| 1. Allgemeines. | 1513 |
| 2. HausratsVO | 1517 |
| 3. Verhältnis der Mieter untereinander | 1518 |
| R. Rückgabe | 1523 |
| I. Inhalt der Rückgabepflicht. | 1523 |
| II. Schlüsselrückgabe | 1525 |
| III. Fälligkeit der Rückgabe. | 1529 |
| IV. Zustand bei Rückgabe | 1532 |
| V. Wegnahmerecht des Mieters | 1534 |
| S. Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung | 1536 |
| I. § 546a BGB | 1537 |
| II. Herausgabe der vom Untermieter gezahlten Miete? | 1542 |
| III. Nutzungsentschädigung vom Untermieter. | 1544 |
| IV. Mietausfallschaden | 1548 |
| T. Auszug des Mieters vor Mietende | 1549 |

| | Rn. |
|---|--------------|
| I. Wie lange besteht der Anspruch auf Mietzahlung? | 1550 |
| II. Wann endet der Mietvertrag? | 1551 |
| III. Darf der Vermieter die Wohnung schon betreten? | 1553 |
| IV. Dürfen Umbau- und/oder Renovierungsarbeiten durch den Vermieter ausgeführt werden? | 1554 |
| U. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache | 1555 |
| V. Verjährung und Verwirkung im Mietverhältnis | 1557 |
| I. Regelverjährung | 1557 |
| 1. Umfang der Regelverjährung | 1558 |
| 2. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist | 1559 |
| II. Andere Verjährungsfristen | 1564 |
| 1. 1-jährige Verjährungsfrist, § 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG | 1565 |
| 2. 6-monatige Verjährungsfrist, § 548 BGB | 1566 |
| a) Erfasste Ansprüche | 1567 |
| aa) Ansprüche des Vermieters | 1567 |
| bb) Ansprüche des Mieters | 1571 |
| b) Beginn der Verjährung der Ansprüche des Vermieters | 1572 |
| c) Beginn der Verjährung der Ansprüche des Mieters | 1574 |
| III. Verjährungsverlängernde Handlungen | 1577 |
| 1. Mahnverfahren | 1578 |
| 2. Als baldige Zustellung | 1581 |
| 3. Selbstständiges Beweisverfahren | 1583 |
| 4. Ende der Hemmung bei gerichtlichen Maßnahmen | 1585 |
| 5. Verhandlungen | 1586 |
| 6. Verjährungserleichternde und -erschwerende Vereinbarungen | 1590 |
| 7. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen | 1593 |
| IV. Verwirkung | 1594 |
| | Seite |
| Stichwortverzeichnis | 573 |

Verzeichnis der Mustertexte und Checklisten

(Die Mustertexte und Checklisten sind unter den jeweiligen Randnummern zu finden.)

D. Stadium der Anbahnung von Mietverträgen

| | |
|--|-----|
| Muster: Vorvertrag | 104 |
| Muster: Vereinbarung eines Anmietrechts | 107 |
| Übersicht: Un-/Zulässige Fragen des Vermieters | 124 |

E. Der Vertragsschluss

| | |
|---|-----|
| Formulierungsbeispiel: Haftungsausschluss | 163 |
|---|-----|

F. Schriftform

| | |
|---|-----|
| Muster: Auswechseln des Mieters | 230 |
| Formulierungsbeispiel: Optionsrecht zugunsten des Mieters | 241 |
| Formulierungsbeispiel: Automatische Verlängerung mit Widerspruchsmöglichkeit | 241 |

G. Mietvertragsparteien

| | |
|---|-----|
| Muster: Mieterschreiben bei (unechter) Ersatzmieterklausel | 304 |
| Muster: Ablehnung des Ehegatten | 322 |
| Muster: Kündigung des Vermieters nach Eintritt des Ehegatten nach § 563 Abs. 1 BGB. | 325 |
| Muster: Schreiben des Veräußerers/Erwerbers zwecks Unterrichtung des Mieters vom wirtschaftlichen Übergang. | 353 |

H. Die Miete

| | |
|---|-----|
| Muster: Rückforderungsschreiben des Mieters | 473 |
|---|-----|

I. Die Überlassungspflicht des Mieters

| | |
|---|-----|
| Muster: Aufforderungsschreiben des Mieters zur Übergabe | 490 |
| Formulierungsbeispiel: Fristsetzung | 507 |

J. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung

| | |
|---|-----|
| Formulierungsbeispiel: Überbürdung der Räum- und Streupflicht | 558 |
| Formulierungsbeispiel: Kleinreparaturklausel | 581 |
| Formulierungsbeispiel Selbstvornahmerecht | 583 |
| Muster: Ankündigung von Instandsetzungsarbeiten (Wasserrohre) | 595 |
| Muster: Modernisierungsankündigung (Heizungseinbau, wenn eine solche noch nicht vorhanden war) | 623 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Duldung von Modernisierungsarbeiten... .. | 625 |
| Muster: Ablehnung der Duldung durch den Mieter | 638 |

| | |
|---|-----|
| Muster: Geltendmachung von Aufwendungsersatz und Kostenvorschuss | 651 |
| K. Schönheitsreparaturen | |
| Formulierungsbeispiel: Verlängerungsklausel | 674 |
| Formulierungsbeispiel: Bedarfsklausel | 678 |
| Formulierungsbeispiel: Übertragung der Schönheitsreparaturen | 680 |
| Formulierungsbeispiel: Einfache Renovierungsklausel | 687 |
| Formulierungsbeispiel: Renovierungsklausel mit Fristenplan | 688 |
| Formulierungsbeispiel: Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel | 689 |
| Formulierungsbeispiel: Abgeltungsklausel | 714 |
| Formulierungsbeispiel: (Exakte) Quotenklausel | 715 |
| Muster: Vermieterschreiben wegen Anspruch aus Abgeltungsklausel | 716 |
| Formulierungsbeispiel: Anfangsrenovierung | 735 |
| Muster: Aufforderung an Vermieter zur Renovierung (zugleich Mängelanzeige, § 536c BGB) | 738 |
| Muster: Zahlungsverlangen nach Renovierung | 740 |
| Muster: Verhandlungsangebot zur Vertragsänderung | 748 |
| Muster: Mieterhöhung nach Verhandlungsangebot zur Vertragsänderung | 749 |
| Muster: Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters | 786 |
| L. Nebenpflichten des Vermieters | |
| Muster: Aufforderung an Vermieter zur Einhaltung des Konkurrenzschutzes . . . | 818 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag Unterlassung des Vertriebs konkurrierender Waren | 825 |
| Formulierungsbeispiel: Antrag einstweilige Verfügung zur Verhinderung der Überlassung von Räumen an Konkurrenten | 827 |
| M. Das Besichtigungsrecht des Vermieters | |
| Muster: Ankündigung einer Besichtigung durch Vermieter mit Kaufinteressenten | 851 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Verwirklichung des Besichtigungsrechts | 876 |
| N. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch | |
| Formulierungsbeispiel: Vereinbarung Betriebspflicht | 899 |
| Muster: Vermieterschreiben mit Aufforderung an Mieter, der vereinbarten Betriebspflicht nachzukommen | 908 |
| Formulierungsbeispiel: Klage auf Zustimmung | 918 |
| Formulierungsbeispiel: Feststellungsklage | 919 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Beseitigung und Unterlassung | 925 |
| Muster: Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung | 946 |

| | |
|---|-----|
| Muster: Schreiben des Mieters mit Verlangen nach § 554a Abs. 1 BGB | 962 |
| Muster: Vermieterschreiben wegen zusätzlicher Sicherheit | 966 |
| Muster: Schreiben des Mieters wegen Erteilung der Erlaubnis zur Tierhaltung . | 978 |
| Muster: Vermieterzustimmung zur Tierhaltung unter Wiederrufsvorbehalt | 981 |

O. Gewährleistungsrechte des Mieters

| | |
|---|------|
| Muster: Mängelanzeige des Mieters gem. § 536c BGB | 1021 |
| Muster: Forderung des Mieters nach Mängelbeseitigung | 1027 |
| Muster: Schreiben des Mieters auf Zahlung eines Vorschusses | 1042 |
| Muster: Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs | 1067 |
| Muster: Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung | 1082 |
| Übersicht: Ausschlussgründe | 1107 |
| Formulierungsbeispiel: Ausschluss der Garantiehftung | 1110 |

P. Mietsicherheit

| | |
|---|------|
| Formulierungsbeispiel: Barkautiön | 1142 |
| Muster: Auskunftsverlangen des Mieters wegen Kautionsanlage | 1147 |
| Formulierungsbeispiel: Andere Anlageform der Barkautiön | 1152 |
| Formulierungsbeispiel: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zwecks Verbots zur Inanspruchnahme einer Barkautiön | 1155 |
| Muster: Kautionsabrechnung des Vermieters | 1171 |
| Muster: Zahlungsaufforderung des Vermieters an Bürgen | 1185 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Rückschaffung | 1204 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Rückschaffung nach Auszug des Mieters | 1204 |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Unterlassen | 1215 |
| Muster: Schreiben des Vermieters | 1219 |

Q. Beendigung des Mietvertrages

| | |
|--|------|
| Formulierungsbeispiel: bedingte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach Fristablauf | 1232 |
| Formulierungsbeispiel: Widerspruchsbelehrung | 1276 |
| Formulierungsbeispiel: Wechselseitiger Kündigungsverzicht | 1281 |
| Formulierungsbeispiel: Einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters | 1283 |
| Formulierungsbeispiel: Ketten-Kündigungsverzicht | 1286 |
| Übersicht: Anwendbarkeit des § 574 BGB | 1464 |
| Muster: Kündigungswiderspruch des Mieters verbunden mit Fortsetzungsverlangen | 1467 |
| Muster: Antwortschreiben des Vermieters auf Fortsetzungsverlangen | 1469 |
| Checkliste: Vertragsbeendigung | 1510 |
| Muster: Mietaufhebungsvereinbarung | 1511 |

| | |
|--|------|
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag Freistellung von Mietforderungen des Vermieters | 1520 |
| Muster: Zwangsvollstreckungsauftrag des Gläubigeranwalts für Freistellung nach Erwirken eines Freistellungsurteils | 1522 |
| S. Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung | |
| Muster: Vermieterschreiben zur Geltendmachung einer Nutzungsentschädigung gegenüber dem Untermieter | 1547 |
| V. Verjährung und Verwirkung des Mietverhältnisses | |
| Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Feststellung der Haftung für künftige Schäden | 1562 |