

## Inhaltsverzeichnis

A. Einführung, Aufbau und Eingrenzung der Arbeit .....	15
I. Dogmatischer Streit um § 566 Abs. 1 BGB und dessen Praxisrelevanz .....	15
II. Aufbau und Eingrenzung der Arbeit .....	18
B. Geschichtliche Entwicklung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ .....	20
I. Erste Entwürfe eines vereinheitlichen Bürgerlichen Gesetzbuchs .....	21
1. Art. 550 ff. des Dresdner Entwurfs von 1866 .....	21
2. § 509 des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1888 .....	22
3. Maßgebliche Einflüsse auf § 509 des Entwurfs des BGB von 1888 .....	25
a) Einflüsse des römischen und gemeinen Rechts .....	26
b) Einflüsse des Allgemeinen Landrechts für die Preußischen Staaten von 1794 (ALR) .....	29
c) Einflüsse des französischen Rechts .....	32
d) Einflüsse des Rechts in einzelnen Gebieten des deutschen Reichs und des Dresdner Entwurfs von 1866 .....	33
II. Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1894 zur zweiten Lesung .....	36
1. Kritik am Grundsatz „Kauf bricht Miete“ .....	38
2. Motive des Gesetzgebers zur Kehrtwende .....	40
3. Dogmatisches Verständnis des Gesetzgebers .....	41
III. § 571 des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 1896 .....	43
IV. Einordnung des § 571 BGB a. F. durch das Reichsgericht .....	43
V. Keine Inhaltsänderung durch Mietrechtsreformen .....	45
VI. Beibehaltung der Novationslösung durch den BGH bis heute .....	47
C. Anwendungsbereich des § 566 Abs. 1 BGB .....	49
I. Mietvertrag .....	49
1. Vertragsarten .....	50
2. Bestehen des Mietvertrags .....	51
II. Überlassung des Mietgegenstands an den Mieter .....	52
III. Veräußerung vom Vermieter an einen Dritten .....	56
1. Veräußerung .....	56
2. Identitätserfordernis von Vermieter, Veräußerer und Eigentümer .....	57
a) Personenidentität .....	57
b) Zeitpunkt des Identitätserfordernisses .....	60
3. Veräußerung an einen Dritten .....	60
4. Veräußerung von Wohnungseigentum .....	64

D. Rechtsfolgen des Vermieterwechsels .....	66
I. Dogmatik der Novationslösung .....	66
1. Novation .....	67
2. Grenzen der durch Novation übergelenden Rechte und Pflichten .....	69
a) Zeitliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB: Fälligkeitssprinzip .....	69
b) Inhaltliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB .....	71
II. Dogmatik der Sukzessionslösung .....	74
1. Sukzession durch Vertragsübernahme .....	76
2. Einwendungserhalt i. w. S. bzw. Anwendbarkeit der §§ 398 ff. BGB .....	77
3. Beschränkung der Sukzession .....	79
a) Zeitliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB .....	80
b) Inhaltliche Grenze des § 566 Abs. 1 BGB .....	82
III. Kritische Auseinandersetzung mit Novations- und Sukzessionslösung .....	84
1. Wortlautauslegung .....	85
2. Historische Auslegung .....	88
3. Systematische Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB im Kontext zivilrechtlicher Parallelvorschriften .....	94
4. Systematische Auslegung des § 566 Abs. 1 BGB im Kontext seiner Begleitvorschriften .....	98
a) Mietsicherheit, § 566a BGB .....	100
aa) Selbständigkeit des Mietsicherungsvertrags als Legitimation für § 566a BGB .....	100
bb) Dogmatische Einordnung des § 566a BGB .....	101
b) Vorausverfügung und Rechtsgeschäfte über die Mietforderung, §§ 566b, 566c BGB .....	104
aa) Verhältnis von §§ 566b, 566c BGB zu § 566 Abs. 1 BGB .....	106
bb) Dogmatische Einordnung der §§ 566b und 566c BGB .....	110
c) Aufrechnung durch den Mieter, § 566d BGB .....	112
d) Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter, § 566e BGB .....	113
5. Teleologische Auslegung .....	114
6. Zusammenfassung der Auslegungsergebnisse und Wertung .....	117
E. Untersuchung und Lösung materiell-rechtlicher Problemfälle .....	120
I. Primär- und Sekundäransprüche bezüglich der Hauptleistungspflichten .....	121
1. Gebrauchsüberlassung und -erhaltung des Mietgegenstands in gebrauchsfähigem Zustand .....	121
a) Primäranspruch des Mieters auf vertragsgemäße Gebrauchsüberlassung (§ 535 Abs. 1 BGB) .....	121
b) Sekundäransprüche des Mieters bei Verletzung der Erhaltungspflicht (§§ 536 ff. BGB) .....	125
aa) Mängelanzeige nach § 536c BGB .....	125

bb) Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB .....	128
cc) Schadensersatz des Mieters .....	129
(1) Anfängliche, verschuldensunabhängige Schadensersatzhaftung des Erwerbers nach § 536a Abs. 1 1. Alt. BGB .....	132
(2) Spätere, verschuldensabhängige Schadensersatzhaftung nach § 536a Abs. 1 2. Alt. BGB und Verzugsschadensersatzhaftung nach § 536a Abs. 1 3. Alt. BGB .....	133
dd) Aufwendungsersatz des Mieters bei Selbstbeseitigung .....	134
(1) Passivlegitimation bei „schwebenden Aufwendungsersatzlagen“ .....	135
(2) Verjährung des Aufwendungsersatzanspruchs .....	135
2. Zahlung des Mietzinses .....	137
a) Vorausverfügungen des Veräußerers und Rechtsgeschäft zwischen Mieter und Vermieter über die Miete .....	138
b) (Un-)Wirksamkeit der Vorausverfügung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber nach § 566b BGB .....	139
c) (Un-)Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts zwischen Mieter und Vermieter über die Miete gegenüber dem Erwerber nach § 566c BGB ..	141
d) Exkurs: Baukostenzuschuss .....	141
II. Nebenkostenabrechnung .....	146
III. Mietsicherheitsleistung .....	151
1. Vollzug der Vermögenszuordnung der Mietsicherheit .....	152
2. Recht des Vermieters auf Verwertung bzw. Recht des Sicherungsgebers auf Rückerstattung der geleisteten Sicherheit .....	154
3. Anspruch auf Leistung einer Mietsicherheit .....	156
IV. Ausübung von Gestaltungserklärungen .....	159
1. (Fort-)Bestand der schwebenden Kündigungslage .....	160
a) Fortwirkung von Zahlungsrückständen für Kündigung wegen Zahlungsverzug .....	165
b) Fortwirkung von sonstigen Umständen für eine spätere Kündigung ..	169
c) Grenzen des Fortbestands .....	175
d) Fortwirkung der Abmahnung bzw. Abhilfefrist .....	176
e) Fortwirkung von Umständen der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung .....	177
aa) Kündigung wegen Eigenbedarfs .....	179
bb) Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung .....	181
2. (Fort-)Bestand der schwebenden Anfechtungslage .....	182
a) (Fort-)Bestand der schwebende Anfechtungslage auf Mieterseite ..	185
b) (Fort-)Bestand der schwebende Anfechtungslage auf Vermieterseite ..	187
c) Zeitliche Wirkung der Anfechtung .....	189
3. (Fort-)Bestand der Mieterhöhung .....	190

a) (Fort-)Bestand der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	191
aa) Mieterhöhung vor Veräußerung .....	191
bb) Mieterhöhung nach Veräußerung .....	193
b) (Fort-)Bestand der Modernisierungsmieterhöhung .....	194
aa) Modernisierungsmieterhöhung vor Veräußerung .....	194
bb) Beginn der Modernisierungsmaßnahmen des Veräußerers vor, Mieterhöhung nach Eigentumswechsel .....	195
cc) Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Erwerber vor, Mieterhöhung nach Eigentumswechsel .....	199
c) (Fort-)wirkung von Mietpreisbegrenzungen und Härteeinwände nach § 559 Abs. 4 BGB .....	201
4. Ausübung der Kündigungs- bzw. Anfechtungserklärung vor Veräußerung .....	202
a) Beendigung des Mietvertrags nach Veräußerung .....	203
b) Beendigung des Mietvertrags vor, Räumung und Herausgabe nach Veräußerung .....	204
aa) Eintritt in ein „nachwirkendes Mietverhältnis“ bei Kündigung ..	205
bb) Kein Eintritt in ein „nachwirkendes Mietverhältnis“ bei Anfechtung .....	207
5. Erklärungsberechtigter und Erklärungsgegner .....	208
a) Kündigung und Mieterhöhung .....	208
b) Erklärungsberechtigung des Veräußerers bzw. Ermächtigung des Erwerbers .....	209
c) Kündigungsgegner des Mieters .....	211
d) Anfechtung .....	214
aa) Anfechtungsgegner des Mieters .....	214
bb) Anfechtungsberechtigung auf Vermieterseite .....	217
6. Fortwirkung von Erklärungsfristen .....	220
V. Ansprüche bei Beendigung des Mietvertrags .....	222
1. Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstands .....	223
2. Anspruch auf Wegnahme von Einrichtungen nach § 539 Abs. 2 BGB ..	224
3. Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit .....	227
VI. Vermieterpfandrecht .....	228
1. Vermieterpfandrecht nach Eigentumswechsel .....	228
2. Fortwirkung der gewillkürten Einschränkung des Vermieterpfandrechts ..	232
F. Empfehlung, wertende Betrachtung und Ausblick .....	236
I. Zusammenfassung der Ergebnisse anhand der fünf Thesen von Klimke ..	236
II. Miete als „teilweise verdinglichtes Recht“ .....	240
1. Definition des dinglichen Rechts .....	241

2. Mietrecht als obligatorisches Recht mit teilweise dinglicher Schutzwirkung .....	243
3. BVerfG: Mietrecht als Eigentumsposition im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	244
III. Ausblick .....	245
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	246
<b>Urteilsverzeichnis</b> .....	255
<b>Sachwortregister</b> .....	269