

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur dritten Auflage . . . . .	V
Autorenverzeichnis . . . . .	VI
Inhaltsverzeichnis . . . . .	IX
Literaturverzeichnis . . . . .	XXV
<b>Kapitel 1 Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel 2 Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen . . . . .</b>	<b>2</b>
<b>Kapitel 3 Qualifizierung von Mietverhältnissen . . . . .</b>	<b>12</b>
<b>Kapitel 4 Stadium der Anbahnung von Mietverträgen . . . . .</b>	<b>36</b>
<b>Kapitel 5 Der Vertragsschluss . . . . .</b>	<b>79</b>
<b>Kapitel 6 Schriftform . . . . .</b>	<b>110</b>
<b>Kapitel 7 Mietvertragsparteien . . . . .</b>	<b>125</b>
<b>Kapitel 8 Die Miete . . . . .</b>	<b>173</b>
<b>Kapitel 9 Die Überlassungspflicht des Vermieters . . . . .</b>	<b>193</b>
<b>Kapitel 10 Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung . . . . .</b>	<b>220</b>
<b>Kapitel 11 Schönheitsreparaturen . . . . .</b>	<b>261</b>
<b>Kapitel 12 Nebenpflichten des Vermieters . . . . .</b>	<b>311</b>
<b>Kapitel 13 Das Besichtigungsrecht des Vermieters . . . . .</b>	<b>322</b>
<b>Kapitel 14 Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .</b>	<b>337</b>
<b>Kapitel 15 Gewährleistungsrechte des Mieters . . . . .</b>	<b>398</b>
<b>Kapitel 16 Mietsicherheit . . . . .</b>	<b>426</b>
<b>Kapitel 17 Beendigung des Mietvertrages . . . . .</b>	<b>450</b>
<b>Kapitel 18 Rückgabe . . . . .</b>	<b>548</b>
<b>Kapitel 19 Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung . . . . .</b>	<b>555</b>
<b>Kapitel 20 Auszug des Mieters vor Mietende . . . . .</b>	<b>561</b>
<b>Kapitel 21 Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache . . . . .</b>	<b>566</b>
<b>Kapitel 22 Verjährung und Verwirkung im Mietverhältnis . . . . .</b>	<b>572</b>

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage .....	V
Autorenverzeichnis .....	VI
Inhaltsübersicht .....	VII
Literaturverzeichnis .....	XXV
<b>Kapitel 1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>Kapitel 2 Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen</b> .....	<b>2</b>
A. Pacht .....	2
B. Leihe .....	3
C. Werkvertrag .....	5
D. Verwahrung .....	7
E. Lagervertrag .....	8
F. Leasing .....	8
G. Mietkauf .....	9
H. Wohnungsrecht .....	9
I. Nießbrauch .....	10
J. Gesellschaft .....	11
<b>Kapitel 3 Qualifizierung von Mietverhältnissen</b> .....	<b>12</b>
A. Geltungsbereich der §§ 535 BGB .....	12
B. Wohnraummietverhältnis .....	12
I. Bedeutung für die Vertragsgestaltung .....	14
II. Besondere Rechte des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen .....	16
1. Untervermietung .....	16
2. Bauliche Veränderungen/Barrierefreiheit/E-Mobilität/Einbruchschutz .....	17
3. Sonderkündigungsrechte .....	18
4. Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Wohnraum .....	19
III. Persönlicher Schutzbereich des Wohnraummietvertrages .....	19
IV. Öffentlich geförderter Wohnraum .....	21
1. Gesetzliche Regelung .....	21
2. Miethöhe nach dem WoBindG .....	21
3. Mieterhöhung nach dem WoBindG .....	22
4. Wohnraumförderungsgesetz .....	22
V. Ausnahmen vom sozialen Mieterschutz .....	23
1. Mietverhältnisse ohne Mieterschutz .....	23
a) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch .....	23
b) Möblierter Wohnraum .....	24
c) Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge .....	25
d) Studenten- und Jugendwohnheime .....	26
2. Mietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz .....	27
a) Werkwohnungen .....	27
b) Qualifizierte Zeitmietverträge .....	28
VI. Rechtsfolgen der Wohnraummiete außerhalb des BGB .....	28

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Zivilrechtliche Folgen . . . . .	28
2. Öffentlich-rechtliche Folgen . . . . .	28
3. Prozessuale Folgen. . . . .	29
C. Mischmietverhältnisse . . . . .	29
I. Abgrenzungskriterien. . . . .	29
II. Auswirkungen . . . . .	31
D. Einheitlicher Vertrag . . . . .	31
E. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge . . . . .	33
I. Vertragsverbindungen . . . . .	33
II. Zusammengesetzte Verträge. . . . .	34
III. Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung . . . . .	34
IV. Verträge mit atypischer Gegenleistung . . . . .	34
V. Typenverschmelzungsvertrag . . . . .	35
<b>Kapitel 4 Stadium der Anbahnung von Mietverträgen. . . . .</b>	<b>36</b>
A. Grundsatz der Vertragsfreiheit . . . . .	36
B. Beschränkungen der Abschlussfreiheit . . . . .	36
I. Diktierte Verträge . . . . .	36
II. Zuweisung der Ehemwohnung nach § 1568a BGB . . . . .	37
III. Zweckentfremdungsverbot. . . . .	39
IV. Öffentlich geförderter Wohnraum . . . . .	43
1. Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 01.01.2002 (Alt-Fälle) . . . . .	43
2. Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 01.01.2002. . . . .	48
C. Anbahnungsverhältnisse . . . . .	50
I. Mietvorvertrag. . . . .	50
II. Anmiet- und Vormietrecht. . . . .	55
III. Vorläufiges Mietverhältnis . . . . .	57
IV. Option . . . . .	58
V. Pflichtverletzung vor Vertragschluss und während der Mietzeit. . . . .	61
1. Abbruch von Vertragsverhandlungen . . . . .	62
2. Eigenhaftung des Vertreters. . . . .	64
3. Vereinbarung zu geringer Betriebskostenvorauszahlungen . . . . .	65
4. Weitere Fallgruppen . . . . .	67
5. Selbstauskunft und Datenschutz. . . . .	68
<b>Kapitel 5 Der Vertragsschluss . . . . .</b>	<b>79</b>
A. Vorbemerkung. . . . .	79
B. Angebot und Annahme . . . . .	79
I. Annahme eines Vertragsangebotes unter Abwesenden . . . . .	79
II. Konkludenter Vertragsschluss . . . . .	80
III. Verbraucherverträge. . . . .	82
1. Vermieter als Unternehmer . . . . .	83
2. Mieter als Verbraucher . . . . .	84
3. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge, § 312b BGB. . . . .	84
4. Rechtsfolge Widerruf . . . . .	84
C. Schranken der Vertragsgestaltung bei Formular- und Verbraucherverträgen. . . . .	85
I. Zeitlicher Anwendungsbereich. . . . .	86

II. Persönlicher Anwendungsbereich . . . . .	86
III. Verwender . . . . .	86
IV. Individual- und Formularverträge . . . . .	87
V. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB . . . . .	89
VI. Möglichkeit der Kenntnisnahme . . . . .	89
VII. Inhaltskontrolle von Formularverträgen . . . . .	90
1. Äquivalenzprinzip (Preisargument) . . . . .	91
2. Überschaubarkeit des abgewälzten Risikos . . . . .	92
3. Versicherbarkeit des Risikos . . . . .	92
4. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 BGB . . . . .	94
VIII. Folgen bei Unwirksamkeit von Formularverträgen (§ 306 BGB) . . . . .	94
D. Auslegung von Mietverträgen . . . . .	97
I. Auslegung von Willenserklärungen und Vertragsklauseln, §§ 133, 157 BGB . . . . .	97
II. Auslegungshilfen . . . . .	97
1. Historische Auslegung . . . . .	98
2. Selbstinterpretation . . . . .	98
3. Die Kenntnis des Erklärungsempfängers . . . . .	98
4. Verhalten der Parteien . . . . .	98
5. Abwicklung anderer Mietverträge . . . . .	99
6. Teleologische Auslegung . . . . .	99
7. Begleitumstände . . . . .	99
III. Auslegungsmethoden . . . . .	100
1. Natürliche Auslegung . . . . .	100
2. Normative Auslegung . . . . .	100
IV. Ergänzende Vertragsauslegung . . . . .	101
E. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB . . . . .	102
F. Rechtshindernde Einwendungen . . . . .	104
I. Geschäftsfähigkeit . . . . .	104
II. Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung . . . . .	104
III. Anfechtung, §§ 119, 123 BGB . . . . .	105
IV. Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot . . . . .	106
V. Sittenwidrigkeit, § 138 BGB . . . . .	107
G. Die »Mieterbegünstigungsklausel« . . . . .	108
H. Übersicht Mietvertragsinhalt . . . . .	108
<b>Kapitel 6 Schriftform . . . . .</b>	<b>110</b>
A. Allgemeines . . . . .	110
B. Gewillkürte Schriftform . . . . .	110
C. Gesetzliche Schriftform . . . . .	111
I. Bedeutung . . . . .	111
II. Anwendungsbereich . . . . .	111
III. Laufzeit . . . . .	112
IV. Zweck . . . . .	113
V. Begrifflichkeit . . . . .	113
VI. Unterschrift der Parteien . . . . .	115
VII. Mietvertragsparteien . . . . .	115
VIII. Vertretung . . . . .	116

# Inhaltsverzeichnis

---

IX.	Mietgegenstand	117
X.	Miete	117
XI.	Mietzeit	118
XII.	Anspruch auf Wahrung der Schriftform/Treu und Glauben	119
XIII.	Nachholung der Schriftform	120
XIV.	Änderungsverträge	121
XV.	Vertragsschluss unter Abwesenden	121
XVI.	Ersetzung der gesetzlichen Schriftform	122
XVII.	Kasuistik	123
XVIII.	Prozessuales	123
XIX.	Gesetzliche Schriftform de lege ferenda	124
<b>Kapitel 7 Mietvertragsparteien</b>		<b>125</b>
A.	Allgemeines	125
B.	Bestimmung des Vermieters	125
C.	Mieter	127
I.	Vollmachtsklauseln	130
II.	GbR als Vertragspartei/sonstige Personengesellschaften	131
III.	Unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte	133
D.	Vertragsänderung durch Vereinbarung	134
I.	Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien	135
II.	Ersatzmieterklausel	138
E.	Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	142
I.	Mieterwechsel	142
1.	Tod des Wohnungsmieters	142
a)	Eintrittsrecht des privilegierten Nichtmieters	143
aa)	Eintrittsberechtigte Personen	143
(1)	Ehegatte und Lebenspartner	143
(2)	Kinder, andere Familienmitglieder und sonstige Berechtigte	144
bb)	Außerordentliches Kündigungsrecht	147
b)	Fortsetzung mit überlebenden Mietern	149
c)	Abweichende Vereinbarungen	150
d)	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	150
2.	Erbenhaftung und Kündigung	151
3.	Umwandlung	152
II.	Vermieterwechsel	153
1.	Kauf bricht nicht Miete	153
a)	Identität zwischen Veräußerer und Vermieter	153
b)	Bestehen eines wirksamen Mietvertrages	154
c)	Überlassung der Mietsache	155
d)	Veräußerung an einen Dritten	155
e)	Begründung von Wohnungseigentum	156
f)	Wirtschaftlicher Übergang	157
g)	Rechtsfolgen	158
2.	Mietsicherheit bei Vermieterwechsel	163
a)	Altfälle – Zeitlicher Anwendungsbereich	163

b)	Rechtslage bei Eintritt des Vermieterwechsels .....	164
c)	Rückgewähranspruch nach Beendigung des Mietvertrages .....	166
3.	Vorausverfügung über die Miete, § 566b BGB .....	166
4.	Rechtsgeschäfte über die Entrichtung der Miete, § 566c BGB .....	167
5.	Aufrechnung, § 566d BGB .....	168
6.	Mitteilung der Eigentumsübertragung, § 566e BGB .....	168
III.	Zwangsverwaltung .....	169
1.	Auswirkung der Zwangsverwaltung auf Mietverhältnisse .....	169
2.	Aufgaben des Zwangsverwalters .....	170
3.	Zwangsverwalter und Betriebskosten .....	171
4.	Rückzahlung der Kaution .....	172
<b>Kapitel 8 Die Miete .....</b>		<b>173</b>
A.	Allgemeines .....	173
B.	Mietzuschläge .....	174
I.	Untermietzuschlag .....	174
II.	Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung .....	175
III.	Möbliierungszuschlag .....	175
IV.	Umsatzsteuer .....	175
C.	Sonderformen der Miete .....	175
I.	Mietvorauszahlung .....	175
II.	Baukostenzuschuss .....	176
III.	Abstandszahlungen .....	176
IV.	Ablösezahlungen .....	177
V.	Vertragsabschlussgebühren .....	178
VI.	Einzugspauschalen .....	179
D.	Fälligkeit der Miete .....	179
E.	Einzugs- und Abbuchungsermächtigung .....	181
F.	Beschränkungen der Miethöhe .....	183
I.	Allgemeines .....	183
II.	Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG .....	183
III.	Mietpreisbremse .....	184
IV.	Mietwucher gem. § 291 StGB .....	191
V.	Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB .....	191
G.	Mietzahlungsklage im Urkundenprozess .....	191
<b>Kapitel 9 Die Überlassungspflicht des Vermieters .....</b>		<b>193</b>
A.	Vorbemerkung .....	193
B.	Beginn des Mietverhältnisses .....	193
I.	Überlassung vor Vertragsbeginn .....	195
II.	Übergabe der Mietsache .....	195
III.	Zustand der Mietsache .....	197
C.	Leistungsstörungen .....	198
I.	Vorbemerkung .....	198
II.	Vor Überlassung der Mietsache .....	198
1.	Vorbemerkung .....	198

2. Der Überlassungsanspruch . . . . .	199
3. Auflösung des Vertrages, §§ 323 ff. BGB . . . . .	205
4. Schadensersatz . . . . .	208
a) Verzögerungsschaden . . . . .	210
b) Weitergehender Schadensersatz . . . . .	212
aa) Ersatz vergeblicher Aufwendungen . . . . .	213
bb) Sonstige Schadenspositionen . . . . .	215
(1) Entgangene Nutzung als solche . . . . .	215
(2) Kosten der geplanten Geschäftseröffnung . . . . .	215
(3) Lohnkosten für Personal . . . . .	215
(4) Mehrkosten für die Anmietung von Ersatzraum . . . . .	215
(5) Differenz der Miete zwischen Ersatz- und Vertragsobjekt . . . . .	215
(6) Mehrkosten für Einbauten, die im Vertragsobjekt vorhanden waren . . . . .	216
(7) Planungskosten . . . . .	216
(8) Renovierung und Instandsetzung der Ersatzräume . . . . .	216
(9) Vertragskosten für die Anmietung des Ersatzobjektes . . . . .	216
(10) Maklerkosten . . . . .	217
(11) Rechtsanwaltsgebühren für Geltendmachung des Schadensersatzes . . . . .	217
(12) Kosten der Beweissicherung . . . . .	218
(13) Zeitaufwand des Geschädigten . . . . .	218
(14) Schmerzensgeld . . . . .	218
c) Begrenzung des Schadens . . . . .	218
III. Nach Überlassung der Mietsache . . . . .	219
<b>Kapitel 10 Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung . . . . .</b>	<b>220</b>
A. Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs . . . . .	220
I. Zulässige Nutzung . . . . .	220
II. Nutzungsänderung . . . . .	220
III. Bestimmung eines Mangels i.S.v. § 536 BGB . . . . .	221
IV. Einräumung des vertragsgemäßen Gebrauchs . . . . .	221
V. Haftung des Mieters für vertragsgemäßen Gebrauch? . . . . .	221
B. Die Erhaltungspflicht des Vermieters . . . . .	222
I. Vorbemerkung . . . . .	222
II. Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	222
III. Verkehrssicherungspflicht . . . . .	223
IV. Überprüfungspflichten des Vermieters . . . . .	227
V. Opfergrenze . . . . .	228
VI. Vermietete Eigentumswohnungen . . . . .	229
VII. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	229
1. Ausbesserungsklauseln . . . . .	229
2. Kleinreparaturklauseln (Bagatellschäden) . . . . .	230
a) Höchstbetrag . . . . .	230
b) Höchstzeitgrenze . . . . .	231
c) Gesamtaufwandsbegrenzung . . . . .	231
d) Häufiger Zugriff des Mieters . . . . .	231
e) Vornahmeklauseln . . . . .	232

3.	Wartungsklauseln . . . . .	232
4.	Rechtsfolge unwirksamer Klauseln . . . . .	233
VIII.	Duldungsanspruch des Vermieters bei Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	233
1.	Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	234
2.	Anwendungsbereich . . . . .	234
3.	Duldungspflicht des Mieters . . . . .	234
4.	Ankündigung . . . . .	235
5.	Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters . . . . .	236
IX.	Modernisierung durch den Vermieter . . . . .	237
1.	Allgemein . . . . .	237
2.	Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen . . . . .	238
a)	Energetische Modernisierung . . . . .	238
b)	Primärenergie und Klimaschutz . . . . .	239
c)	Verringerung des Wasserverbrauchs . . . . .	240
d)	Gebrauchswerterhöhung . . . . .	240
e)	Glasfaseranschluss . . . . .	241
f)	Wohnwertverbesserung . . . . .	241
g)	Nicht zu vertretende Maßnahmen . . . . .	241
h)	Schaffung von neuem Wohnraum . . . . .	242
3.	Modernisierende Erhaltung . . . . .	242
4.	Modernisierungsankündigung, § 555c BGB . . . . .	243
a)	Form und Frist . . . . .	243
b)	Inhalt . . . . .	243
c)	Hinweis auf Härtefälle . . . . .	246
d)	Verwendung von Pauschalwerten (§ 555c Abs. 3 BGB) . . . . .	246
e)	Entbehrlichkeit der Ankündigung . . . . .	247
f)	Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht . . . . .	247
g)	Abweichende Vereinbarung (§ 555c Abs. 5 BGB) . . . . .	248
5.	Duldungspflicht des Mieters . . . . .	250
6.	Wegfall der Duldungspflicht – Härtefall . . . . .	251
7.	Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters . . . . .	255
a)	Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes . . . . .	255
b)	Aufwendungsersatz . . . . .	255
c)	Anspruch auf Kostenvorschuss . . . . .	257
d)	Minderung . . . . .	257
e)	Schadensersatz . . . . .	258
f)	Unterbringungskosten . . . . .	258
g)	Sonderkündigungsrecht . . . . .	258
X.	Schadensersatzanspruch des Vermieters . . . . .	259
<b>Kapitel 11 Schönheitsreparaturen . . . . .</b>		<b>261</b>
A.	Vorbemerkung . . . . .	261
B.	Begriff der Schönheitsreparaturen . . . . .	261
C.	Überbürdung auf den Mieter . . . . .	265
I.	Klare Formulierung . . . . .	265
II.	Übernahme einer renovierten Wohnung oder Ausgleich für die Vorabnutzung . . . . .	266
III.	Fälligkeit . . . . .	271



## Inhaltsverzeichnis

---

1. Überbürdung ohne Fristen . . . . .	271
2. Zu kurze Fristen . . . . .	272
3. Starre Fristenpläne . . . . .	273
4. Bedarfsklausel . . . . .	275
IV. Regelungen mit besonderen Modalitäten zur Ausführung . . . . .	276
V. Formulierungsvorschläge . . . . .	277
1. Einfache Renovierungsklausel . . . . .	277
2. Renovierungsklausel mit Fristenplan . . . . .	277
3. Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel . . . . .	278
D. Abgeltungsklauseln . . . . .	278
E. Endrenovierung . . . . .	281
F. Tapezierfähigkeit . . . . .	282
G. Summierungseffekt in der Wohnraummiete . . . . .	284
I. Anfangs- oder Endrenovierung/laufende Renovierung . . . . .	284
II. Andere Kombinationen . . . . .	286
III. Vermeidung des Summierungseffektes . . . . .	287
H. Freizeichnungsklauseln . . . . .	287
I. Folgen der unwirksamen Schönheitsreparaturverpflichtung . . . . .	289
I. Renovierungsverpflichtung des Vermieters . . . . .	289
II. Anspruch des Vermieters auf Vertragsänderung . . . . .	291
1. Nicht preisgebundener Wohnraum . . . . .	291
2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	292
III. Ersatzanspruch des Mieters bei Renovierung ohne Verpflichtung . . . . .	293
J. Qualität von Renovierungsleistungen . . . . .	295
I. Allgemeine Anforderungen . . . . .	295
II. Mangelhafte Renovierung ohne vertragliche Verpflichtung . . . . .	300
K. Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung . . . . .	301
I. Während der Mietzeit . . . . .	301
1. Erfüllungsanspruch . . . . .	301
2. Vorschussanspruch . . . . .	301
3. Kündigung . . . . .	302
II. Nach Mietende . . . . .	303
1. Die Fristsetzung . . . . .	303
a) Leistungsaufforderung . . . . .	303
b) Eigentliche Fristsetzung . . . . .	305
2. Ablehnungsandrohung . . . . .	306
3. Entbehrlichkeit der Fristsetzung . . . . .	307
III. Höhe des Anspruchs . . . . .	308
1. Umsatzsteuer ohne Ausführung . . . . .	308
2. Renovierung verschlissener Dekorationen . . . . .	308
3. Sinnlose Renovierung wegen Modernisierung/Umbau . . . . .	308
4. Mietausfallschaden . . . . .	309
<b>Kapitel 12 Nebenpflichten des Vermieters . . . . .</b>	<b>311</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	311
B. Gleichbehandlung (AGG) . . . . .	311
C. Schutzpflichten . . . . .	312

D.	Aufklärungspflichten .....	313
E.	Treupflichten .....	313
F.	Fürsorgepflichten .....	314
G.	Informationspflichten .....	315
H.	Leistungspflichten .....	317
I.	Liefersperre .....	317
J.	Versorgungssperre nach Ende der Mietzeit .....	319
K.	Schutzwirkung für Dritte .....	320
L.	Nachvertragliche Pflichten .....	320
M.	Prozessuales .....	320
<b>Kapitel 13 Das Besichtigungsrecht des Vermieters .....</b>		<b>322</b>
A.	Vorbemerkung .....	322
B.	Besichtigung ohne Anlass .....	324
C.	Umsetzung .....	325
I.	Ankündigung .....	325
II.	Zeitpunkt der Besichtigung .....	328
III.	Häufigkeit der Besichtigung .....	329
IV.	Teilnahmeberechtigte Personen .....	330
V.	Räumlicher und zeitlicher Umfang der Besichtigung .....	331
VI.	Besondere Gepflogenheiten des Mieters .....	331
VII.	Verhalten des Mieters .....	332
VIII.	Vereinbarungen über ein Besichtigungsrecht .....	332
D.	Besichtigung durch Selbsthilfe .....	333
E.	Rechtsfolgen verweigerten Zutritts .....	333
F.	Prozessuale Fragen .....	334
I.	Klageverfahren .....	334
II.	Zwangsvollstreckung .....	335
III.	Einstweiliger Rechtsschutz .....	335
IV.	Streitwert .....	336
<b>Kapitel 14 Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch .....</b>		<b>337</b>
A.	Der Miet- bzw. Vertragszweck .....	337
B.	Der Erfüllungsanspruch .....	339
C.	Gebrauchspflicht des Mieters .....	341
I.	Grundsatz .....	341
II.	Folgen der Nichterfüllung der Gebrauchspflicht .....	342
III.	Prozessuale Besonderheiten .....	343
D.	Obhutspflicht des Mieters .....	344
E.	Einzelne Gebrauchsrechte .....	347
I.	Prozessuale Vorüberlegungen .....	348
II.	Untervermietung .....	351
1.	Der Grundtatbestand des § 540 BGB .....	352
2.	§ 553 BGB .....	360

## Inhaltsverzeichnis

---

3.	Abweichende Vereinbarungen . . . . .	365
4.	Prozessuale Geltendmachung . . . . .	367
III.	Bauliche Veränderungen des Mieters . . . . .	368
1.	Allgemeines . . . . .	368
2.	Sonderfall: Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz . . . . .	373
IV.	Berufsausübung in der Wohnung . . . . .	378
V.	Die Gartennutzung . . . . .	380
VI.	Tierhaltung . . . . .	386
<b>Kapitel 15 Gewährleistungsrechte des Mieters . . . . .</b>		<b>398</b>
A.	Mangel der Mietsache . . . . .	398
I.	Arten von Mängeln . . . . .	398
II.	Ermittlung der Sollbeschaffenheit . . . . .	400
B.	Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft . . . . .	402
I.	Allgemeines . . . . .	402
II.	Wohnfläche als zugesicherte Eigenschaft . . . . .	403
C.	Rechtsmangel . . . . .	404
D.	Die einzelnen Gewährleistungsrechte . . . . .	404
I.	Vorbemerkung . . . . .	404
II.	Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter . . . . .	404
III.	Erfüllungsanspruch . . . . .	406
IV.	Ersatzvornahme . . . . .	407
V.	Anspruch auf Vorschusszahlung . . . . .	408
VI.	Aufwendungsersatzanspruch . . . . .	409
1.	Nach Ersatzvornahme, § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	409
2.	Bei Notmaßnahmen, § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	410
VII.	Mietminderung . . . . .	411
VIII.	Kündigung . . . . .	412
1.	Nicht oder nicht vollständig gewährter vertragsmäßiger Gebrauch, § 543 Abs. 2 Ziff. 1. BGB . . . . .	412
2.	Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB . . . . .	414
IX.	Schadensersatz . . . . .	415
1.	Garantiehftung, § 536a Abs. 1 1. Alt. BGB . . . . .	415
2.	Verschuldenshaftung, § 536a Abs. 1, 2. und 3. Alt. BGB . . . . .	416
3.	Umfang des Schadensersatzes . . . . .	417
E.	Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung . . . . .	418
I.	Gesetzliche Ausschlussstatbestände . . . . .	418
1.	Kenntnis der Mangelhaftigkeit . . . . .	418
2.	Annahmeverzug . . . . .	420
3.	Selbstverursachung . . . . .	421
4.	Unerheblichkeit des Mangels . . . . .	421
5.	Unterlassene Mängelanzeige . . . . .	421
6.	Energetische Modernisierung . . . . .	421
II.	Vertragliche Haftungsbeschränkungen . . . . .	422
III.	Prozessuales . . . . .	423
F.	Regressmöglichkeiten für den Vermieter gegen Dritte . . . . .	424
G.	Regressmöglichkeiten Dritter wegen Fehlverhaltens des Mieters . . . . .	424

<b>Kapitel 16 Mietsicherheit</b> .....	426
A. Vorbemerkung .....	426
B. Arten der Mietsicherheit .....	427
C. Höhe der Mietsicherheit .....	427
I. Grundsätzliches .....	427
II. Sicherungszweck .....	429
D. Barkaution .....	429
I. Teilzahlung .....	429
II. Zurückbehaltungsrecht (Einrede des nicht erfüllten Vertrages) .....	430
III. Abtretung der Mietsicherheit? .....	430
IV. Getrennte Anlage .....	430
V. Auskunft .....	431
VI. Verrechnung der Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis .....	431
VII. Geltendmachung der Mietsicherheit nach Vertragsende .....	431
VIII. Rückzahlungsanspruch .....	433
IX. Haftung des Erwerbers auf Rückzahlung .....	435
X. Verzug als Kündigungsgrund .....	435
XI. Prozessuales .....	435
E. Bürgschaft .....	436
I. Inhalt und Form .....	436
II. Erfüllungsanspruch nach Beendigung des Mietvertrages .....	437
III. Fälligkeit des Rückgabeanspruches .....	437
IV. Inanspruchnahme des Bürgen .....	438
V. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Bürgschaftsurkunde .....	438
VI. Herausgabe der Bürgschaftsurkunde .....	439
VII. Regress des Bürgen gegen den Mieter .....	439
F. Kontokautions .....	440
G. Vermieterpfandrecht .....	440
I. Gesicherte Ansprüche .....	441
II. Umfang des Vermieterpfandrechts .....	441
III. Erlöschen des Vermieterpfandrechts .....	443
IV. Selbsthilferecht des Vermieters .....	444
V. Verwertung des Vermieterpfandrechts .....	445
VI. Vermieterpfandrecht und Räumungszwangsvollstreckung (»Berliner Räumung«) .....	446
<b>Kapitel 17 Beendigung des Mietvertrages</b> .....	450
A. Kündigung und Formalien der Kündigung .....	450
I. Kündigungsbefugnis .....	450
II. Kündigungsadressat .....	452
III. Zugang der Kündigung .....	453
IV. Form der Kündigung .....	454
V. Inhalt des Kündigungsschreibens .....	454
1. Kündigungserklärung .....	454
2. Angabe der Kündigungsgründe .....	456
3. Mehrheit von Kündigungsgründen .....	458
4. Nachschieben und Auswechseln von Kündigungsgründen .....	458
5. Widerspruchsrecht .....	459

# Inhaltsverzeichnis

---

VI. Kündigungsfristen, § 573c BGB . . . . .	460
VII. Beschränkungen der Kündigungsbefugnis . . . . .	461
1. Vertraglicher Kündigungsverzicht bei Wohnraummiete. . . . .	461
2. Kündigungssperrfristen, § 577a BGB . . . . .	463
a) Überlassung . . . . .	463
b) Begründung . . . . .	463
c) Veräußerung und Beginn der Sperrfrist. . . . .	464
d) Sperrfrist. . . . .	465
VIII. Umdeutung von Kündigungen . . . . .	465
B. Ausnahmen vom Kündigungsschutz, §§ 573 ff. BGB . . . . .	468
I. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. . . . .	468
II. Möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	469
III. Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge. . . . .	470
IV. Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen . . . . .	470
V. Werkwohnungen . . . . .	471
VI. Qualifizierte Zeitmietverträge . . . . .	471
C. Kündigungsrechte des Vermieters . . . . .	472
I. Ordentliche Wohnraumkündigung . . . . .	472
1. Vorbemerkung . . . . .	472
2. Betriebsbedarf. . . . .	473
3. Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben . . . . .	474
4. Nutzung einer Genossenschaftswohnung ohne Mitgliedschaft . . . . .	475
5. Fehlbelegung von Sozialwohnungen . . . . .	476
6. Überbelegung . . . . .	477
7. Schuldhaft, nicht unerhebliche Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. . . . .	477
a) Abmahnung bzw. Fristsetzung vor Kündigungsausspruch. . . . .	478
b) Zahlungsverzug . . . . .	479
aa) Verschulden . . . . .	479
bb) Unverschuldeter Rechtsirrtum . . . . .	480
cc) Art des Rückstands. . . . .	480
dd) Höhe des Rückstands und Verzugsdauer . . . . .	480
ee) Zahlungsverzug nach Mieterhöhung . . . . .	481
c) Verhältnis zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges. . . . .	481
8. Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. . . . .	482
a) Begünstigte Personen . . . . .	482
b) Benötigen . . . . .	484
c) Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf. . . . .	486
d) Alternativwohnung. . . . .	487
e) Mitteilungspflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs . . . . .	489
f) Vermieterwechsel . . . . .	490
g) Erneute Kündigung nach Klageabweisung . . . . .	491
9. Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB . . . . .	491
a) Verkauf. . . . .	493
b) Sanierung, Modernisierung, Umbau. . . . .	495
c) Kündigung wegen fehlender Duldung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten . . . . .	497
d) Abriss . . . . .	497

II.	Erleichterte Kündigung der Einliegerwohnung, § 573a BGB. ....	499
III.	Teilkündigung, § 573b BGB. ....	501
IV.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. ....	503
	1. Wichtiger Grund. ....	503
	a) Umstände des Einzelfalles. ....	504
	b) Abwägung der beiderseitigen Interessen. ....	505
	2. Abmahnung und Fristsetzung. ....	507
	3. Begründung der fristlosen Kündigung, § 569 Abs. 4 BGB. ....	509
	4. Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. ....	510
	a) Überblick. ....	510
	b) Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. ....	513
	c) Begründung. ....	514
	d) Verwirkung. ....	515
	e) Schonfristregelung § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. ....	515
	5. Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Alt. BGB. ....	517
	6. Unbefugte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BGB. ...	518
	7. Störung des Hausfriedens durch den Mieter, § 569 Abs. 2 BGB. ....	519
	8. Kündigungsbefugnis gem. § 543 Abs. 1 BGB aufgrund sonstiger Kündigungsinteressen. ....	519
	a) Ständig verspätete Mietzahlung. ....	520
	b) Nachhaltige Verweigerung von Zahlungspflichten. ....	520
	c) Verletzung der Verhaltenspflichten. ....	520
	d) Verletzung von Offenbarungspflichten. ....	521
	e) Verletzung von Duldungspflichten. ....	521
V.	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. ....	521
	1. Allgemeine Voraussetzungen. ....	521
	2. Kündigung nach Tod des Mieters. ....	522
	a) Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB. ....	522
	b) Kündigung gegenüber dem Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB. ....	522
	3. Verträge über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB. ....	522
	4. Kündigung des Erstehers in der Zwangsversteigerung, § 57a ZVG. ....	523
	5. Kündigung nach Beendigung des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB. ...	523
VI.	Kündigungssperre im Insolvenzverfahren. ....	524
VII.	Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB (Sozialklausel). ....	525
D.	Kündigungsrechte des Mieters. ....	529
I.	Allgemeines. ....	529
II.	Ordentliche Kündigung. ....	530
III.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. ....	531
	1. Allgemeines. ....	531
	2. Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. ....	532
	3. Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB. ....	532
	4. Störung des Hausfriedens durch den Vermieter, § 569 Abs. 2 BGB. ....	532
	5. Sonstige wichtige Gründe, § 543 Abs. 1 BGB. ....	532
IV.	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte) ...	533
	1. Allgemeines. ....	533
	2. Kündigung wegen verweigerter Untervermieterlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB. ....	533

3. Kündigung des Erben und des überlebenden Mieters, § 564 Satz 2, § 563a BGB und § 580 BGB . . . . .	536
4. Kündigung von Verträgen mit einer Laufzeit über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB . . . . .	536
5. Kündigungsrecht bei Mieterhöhung, § 561 Abs. 1 BGB, § 11 WoBindG . . . . .	537
6. Kündigungsrecht bei Modernisierung, § 555e BGB . . . . .	537
7. Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters, § 109 InsO . . . . .	537
E. Der Mietaufhebungsvertrag . . . . .	538
F. Entlassung eines von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag . . . . .	543
I. Allgemeines . . . . .	543
II. Wohngemeinschaft . . . . .	543
III. Ehemwohnung bei Trennung und Scheidung . . . . .	544
1. Trennung . . . . .	544
2. Scheidung . . . . .	545
IV. Verhältnis der Mieter untereinander . . . . .	547
<b>Kapitel 18 Rückgabe.</b> . . . . .	<b>548</b>
A. Inhalt der Rückgabepflicht . . . . .	548
B. Schlüsselrückgabe . . . . .	551
C. Fälligkeit der Rückgabe . . . . .	552
D. Zustand bei Rückgabe . . . . .	553
E. Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	554
<b>Kapitel 19 Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung</b> . . . . .	<b>555</b>
A. § 546a BGB . . . . .	555
B. Herausgabe der vom Untermieter gezahlten Miete? . . . . .	558
C. Nutzungsentschädigung vom Untermieter. . . . .	558
D. Mietausfallschaden . . . . .	560
<b>Kapitel 20 Auszug des Mieters vor Mietende</b> . . . . .	<b>561</b>
A. Einleitung . . . . .	561
B. Wie lange besteht der Anspruch auf Mietzahlung? . . . . .	561
C. Wann endet der Mietvertrag? . . . . .	562
D. Darf der Vermieter die Wohnung schon betreten? . . . . .	564
E. Dürfen Umbau- und/oder Renovierungsarbeiten durch den Vermieter ausgeführt werden? . . . . .	565
<b>Kapitel 21 Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache</b> . . . . .	<b>566</b>
<b>Kapitel 22 Verjährung und Verwirkung im Mietverhältnis.</b> . . . . .	<b>572</b>
A. Regelverjährung. . . . .	572
I. Umfang der Regelverjährung . . . . .	572
1. Ansprüche des Vermieters . . . . .	572
2. Ansprüche des Mieters . . . . .	573

II.	Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist .....	574
III.	Unverjährbare Ansprüche .....	576
IV.	Wirkung der Verjährung .....	577
V.	Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 6 EGBGB .....	577
B.	Andere Verjährungsfristen .....	577
I.	Dreijährige Verjährungsfrist § 24 Abs. 2 Satz 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) .....	578
II.	Einjährige Verjährungsfrist, § 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG .....	578
III.	Sechsmonatige Verjährungsfrist, § 548 BGB .....	578
1.	Anwendungsbereich .....	579
2.	Erfasste Ansprüche .....	579
a)	Ansprüche des Vermieters .....	579
b)	Ansprüche des Mieters .....	583
3.	Beginn der Verjährung der Ansprüche des Vermieters .....	585
4.	Beginn der Verjährung der Ansprüche des Mieters .....	587
C.	Verjährungsverlängernde Handlungen .....	588
I.	Mahnverfahren .....	589
II.	Als baldige Zustellung .....	591
III.	Selbständiges Beweisverfahren .....	592
IV.	Ende der Hemmung bei gerichtlichen Maßnahmen .....	593
V.	Verhandlungen .....	593
VI.	Verjährungserleichternde und -erschwerende Vereinbarungen .....	595
VII.	Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen .....	597
D.	Verwirkung .....	598
Stichwortverzeichnis .....		601