

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

Einführung

§ 1	Miete	1
§ 2	Wohnraummiete	2
§ 3	Mieterschutz (Übersicht)	5
	1. Grundlagen	5
	2. Bestandsschutz	6
	3. Mietpreisschutz	7
	4. Zweckbindung	8
	5. Vorkaufsrecht	8
§ 4	Mietrecht in den neuen Bundesländern	8
§ 5	Mietrecht und Reformgesetze	9
	1. Mietrechtsreformgesetz	10
	2. Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts	10
	3. Mietrechtsänderungsgesetz	11

Teil 1. Der Mietvertrag

A. Vertragsabschluss

§ 6	Abschlussfreiheit	13
	1. Zweckbindung zu Wohnzwecken	13
	2. Sozialbindung	15
§ 7	(Eingeschränkte) Gestaltungsfreiheit	16
§ 8	Zustandekommen des Mietvertrages	16
	1. Vertragsschluss	16
	2. Abschluss- und Vermittlungsgebühren	17
	3. Abbruch der Vertragsverhandlungen	19
	4. Informationspflichten bei Vertragsverhandlungen	19
	5. Vorvertrag	23
	6. Optionen	23
	7. Mietvereinbarung	24
	8. Überlassung an Familienangehörige oder deren Aufnahme	24
	9. Faktische Mietverträge	25
§ 9	Die Parteien des Mietvertrages	26
	1. Mehrheit von Mietern und Vermietern	26
	2. Vertragliche Änderungen der Vertragsparteien oder des Vertragsgegenstandes	29
	3. Scheidungsverfahren und Mietvertrag	31
	4. Zwangsverwaltung über das Mietobjekt	33
§ 10	Form	34
	1. Gesetzliches Schriftformerfordernis	35
	2. Schriftform einzelner Vereinbarungen	36

Inhaltsverzeichnis

	3. Schutzzweck der gesetzlichen Schriftform	36
	4. Gewillkürte Schriftform	37
	5. Einhaltung der Schriftform	37
	6. Sonstige Formerfordernisse	40
	7. Praktische Auswirkungen	40
§ 11	Abschlussmängel	41
	1. Nichtigkeit des Vertrages	41
	2. Anfechtbarkeit des Vertrages	42
	3. Verletzung von Offenbarungspflichten bei Vertragsschluss	43
§ 12	Formularmietverträge	44
	1. Grundsätze	44
	2. Formularvertrag und AGB	44
	3. Verbandsklagen	47
§ 13	Mietverträge in den neuen Bundesländern	47
B. Der Dauercharakter von Mietverträgen über Wohnraum		
I. Allgemeine Vorschriften		
§ 14	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	50
	1. Fortsetzung des Wohngebrauchs	51
	2. Widerspruch	52
	3. Form und Frist des Widerspruchs	53
	4. Abdingbarkeit	54
	5. Verfahrensfragen	55
II. Fortsetzung des Mietverhältnisses beim Tod einer Vertragspartei		
§ 15	Überblick	55
§ 16	Eintrittsrechte beim Tod des Mieters (§ 563 BGB)	56
	1. Eintritt des Ehegatten	57
	2. Eintritt des Lebenspartners	57
	3. Eintritt anderer Familienangehöriger	58
	4. Fortsetzungswiderspruch	59
	5. Eintritt bei öffentlich geförderten Wohnungen	60
	6. Kündigungsrecht des Vermieters	60
	7. Abdingbarkeit	62
§ 17	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern (§ 563a BGB)	62
§ 18	Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung (§ 563b BGB)	64
	1. Haftung des Eintretenden für Altschulden	64
	2. Vorausentrichtung der Miete	65
	3. Anspruch des Vermieters auf Sicherheitsleistung	66
	4. Gesamtschuldnerische Haftung	66
§ 19	Fortsetzung mit dem/den Erben (§ 564 BGB)	66
	1. Fortsetzung des Mietverhältnisses	67
	2. Kündigungsrecht des/der Erben	67
	3. Kündigungsrecht des/der Vermieter(s)	68
	4. Abdingbarkeit	68
III. Eintritt des Grunderwerbers in den Mietvertrag (Kauf bricht nicht Miete)		
§ 20	Eintritt des Erwerbers (§ 566 BGB)	69
	1. Voraussetzungen des Eintritts	69
	2. Wirkung des Eintritts	74

	3. Weiterhaftung des Veräußerers	77
	4. Weiterveräußerung	78
	5. Entsprechende Anwendung des § 566	79
§ 21	Kaution des Mieters bei Grundstücksveräußerung (§ 566a BGB)	79
	1. Rechte und Pflichten des Erwerbers	79
	2. Rechte und Pflichten des Veräußerers	81
	3. Verfahrensrecht	83
§ 22	Vorausverfügungen über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566b BGB)	83
§ 23	Rechtsgeschäfte über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566c BGB)	84
§ 24	Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (§ 566d BGB)	85
§ 25	Veräußerungsmitteilung des Vermieters (§ 566e BGB)	86
§ 26	Belastung des Wohnraums durch den Vermieter (§ 567 BGB)	87

C. Pflichten aus dem Mietvertrag

§ 27	Übersicht	89
-------------	------------------------	----

I. Pflichten des Vermieters

§ 28	Überlassung zum Wohngebrauch	90
§ 29	Erhaltung des Wohngebrauchs	92
	1. Erhaltung des Wohngebrauchs	93
	2. Übertragung von Kleinreparaturen	95
	3. Wartung und Kontrolle	96
	4. Überschreitung der Opfergrenze	97
	5. Prozessuale Durchsetzung des Anspruchs	98
§ 30	Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)	99
§ 31	Lastentragung (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB)	102

II. Pflichten des Mieters (Hauptpflichten)

§ 32	Miete und Betriebskosten	103
§ 33	Grundmiete	104
	1. Leistungsgegenstand	104
	2. Fälligkeit	106
	3. Zahlungsweise	108
	4. Verjährung und Verwirkung	110
	5. Mieterhöhung (Überblick)	111
§ 34	Betriebskosten (Begriff)	112
	1. Terminologie	112
	2. Betriebskostenkatalog	113
	3. Neuregelung des Wärmecontracting § 556c BGB	120
§ 35	Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	121
	1. Historische Entwicklung	121
	2. Regelungsmöglichkeiten	122
	3. Vertragliche Vereinbarung	122
	4. Gesetzliche Regelung mit Vorrang	124
§ 36	Betriebskostenvorauszahlungen	126
§ 37	Betriebskostenabrechnung	128
	1. Abrechnungspflicht	128
	2. Abrechnungszeitraum	128
	3. Abrechnungsinhalt	129
	4. Abrechnungsfrist	137

Inhaltsverzeichnis

	5. Abrechnungsprüfungsfrist	140
	6. Zahlungsverpflichtungen nach Abrechnung	141
	7. Bindungswirkung der Abrechnung	143
	8. Verjährung	144
	9. Verwirkung	144
	10. Prozessuales	146
§ 38	Miete und Betriebskosten in den neuen Bundesländern	147
§ 39	Mietsicherheit (§ 551 BGB)	148
	1. Gesetzliche Regelung	148
	2. Sicherheitsvereinbarung	149
	3. Sicherheitshöhe	150
	4. Fälligkeit der Sicherheit	151
	5. Anlegung der Sicherheit	153
	6. Erträge	155
	7. Abdingbarkeit und „Altsicherheiten“	155
	8. Rückgabe und Verwertung der Sicherheit	156
	9. Insolvenz und Veräußerung	160
	10. Verjährung	161
	11. Prozessuales	162
§ 40	Sonderleistungen des Mieters	162
§ 41	Mietzahlung trotz persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB)	164
	1. Verhinderung des Mieters	164
	2. Anrechnung von ersparten Aufwendungen und Gebrauchsvorteilen	165
	3. Gebrauchsüberlassung an Dritte	166
§ 42	Aufrechnung und Zurückbehaltung durch den Mieter (§ 556b Abs. 2 BGB)	167
§ 43	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	170
	1. Schönheitsreparaturen	171
	2. Übertragung auf den Mieter	174
	3. Ausführung während des Mietverhältnisses	178
§ 44	Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (§§ 555b ff. BGB)	182
	1. Modernisierungsmaßnahmen	183
	2. Härte für den Mieter oder seine Angehörigen	190
	3. Inhalt der Duldungspflicht	196
	4. Mitteilungspflicht des Vermieters	197
	5. Form und Frist des Härteeinwandes	201
	6. Kündigungsrecht des Mieters	202
	7. Bagatellmaßnahmen	204
	8. Aufwendungen des Mieters	205
	9. Vertragliche Regelungen	207
	10. Minderung und Schadensersatz	208
	11. Kein Modernisierungsanspruch	209
III. Typische Mietgebrauchsstörungen		
§ 45	Übersicht	209
§ 46	Wohngebrauchsmängel	211
	1. Sachmängel	211
	2. Rechtsmängel	216
	3. Verfahrensfragen	219
§ 47	Mängelanzeige- und Obhutspflicht des Mieters (§ 536c BGB)	219

	1. Anzeigepflicht	219
	2. Verletzung der Anzeigepflicht	221
	3. Obhutspflicht des Mieters	221
§ 48	Vertragsgemäßer und vertragswidriger Wohngebrauch	222
§ 49	Erwerbstätigkeit in der Wohnung	225
§ 50	Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untermiete)	226
	1. Vollüberlassung an einen Dritten (§ 540 Abs. 1 BGB)	227
	2. Teilüberlassung an einen Dritten (§ 553 BGB)	227
	3. Kündigungsrecht des Mieters (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	230
	4. Rechte des Vermieters	231
	5. Vertragliche Regelungen	232
	6. Untermietverhältnis	232
§ 51	Aufnahme von Ehegatten, Kindern, anderen Angehörigen und Lebensgefährten	233
	1. Aufnahme von Ehegatten, Kindern und anderen Angehörigen ..	233
	2. Aufnahme eines Lebensgefährten	235
§ 52	Hausfriedensstörungen	237
	1. Verhältnis der Mitmieter	238
	2. Öffentliche Äußerungen	238
	3. Sittliche Störungen	239
§ 53	Hausordnung und Verstöße hiergegen	240
§ 54	Lärm	242
§ 55	Kinder	245
§ 56	Tierhaltung	247
	1. Grundsätze	247
	2. Mietvertragliche Regelungen	249
	3. Widerruf der Tierhaltungserlaubnis	252
	4. Rechtsfolgen vertragswidriger Tierhaltung	252
§ 57	Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters	254
§ 58	Verbesserungsmaßnahmen des Mieters	255
	1. Bauliche Änderungen zur behindertengerechten Nutzung	255
	2. Parabolantennen	257
	3. Sonstige Verbesserungsmaßnahmen des Mieters	260
	4. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	262
§ 59	Beweislast für Wohngebrauchsstörungen	264

D. Sanktionen des Mietrechts

I. Gewährleistungsrechte des Mieters

§ 60	Übersicht	271
§ 61	Mietminderung	272
	1. Minderungsrecht	272
	2. Höhe der Minderung	273
	3. Wirkung der Minderung	279
	4. Abdingbarkeit	280
§ 62	Schadensersatzanspruch (§ 536a Abs. 1 BGB)	280
	1. Anspruchsvoraussetzungen	280
	2. Anspruchsberechtigter	283
	3. Anspruchsumfang	283
	4. Vertraglicher Ausschluss des Anspruches	284
§ 63	Aufwendungsersatz bei Mängelbeseitigung (§ 536a Abs. 2 BGB)	285
§ 64	Ausschluss der Mieterrechte bei Mangelkenntnis und Annahme (§ 536b BGB)	287

II. Sanktionen des Vermieters	
§ 65	Unterlassungsklage (§ 541 BGB) 289
§ 66	Schadensersatzansprüche des Vermieters 291
III. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 543, 569 BGB)	
§ 67	Allgemeines 294
	1. Fristlose Kündigung durch den Mieter 295
	2. Fristlose Kündigung durch den Vermieter 295
	3. Abmahnung bzw. Abhilfefrist 296
	4. Abdingbarkeit 296
	5. Kündigungsformalien 296
§ 68	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB) 297
§ 69	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung (§§ 569 Abs. 1 BGB) 303
§ 70	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) 306
§ 71	Fristlose Kündigung des Mieters aus sonstigem wichtigen Grund 307
§ 72	Fristlose Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Verletzung der Vermieterrechte durch Sorgfaltspflichtverletzung oder unbefugte Drittüberlassung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB) 308
§ 73	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB) 311
	1. Anwendungsbereich der Norm 312
	2. Eintritt des Zahlungsverzuges 313
	3. Die Kündigungserklärung 317
	4. Heilungsmöglichkeiten 318
	5. Abdingbarkeit und Verwirkung 322
	6. Verfahrensrecht 322
§ 74	Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Nichtzahlung der Kaution (§ 569 Abs. 2a BGB) 324
§ 75	Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) 326
§ 76	Kündigung des Vermieters aus (sonstigem) wichtigen Grund (§ 543 Abs. 1 BGB) 329
§ 77	Keine Vertragsstrafe (§ 555 BGB) 333
IV. Verhältnis der Mietsanktionen zueinander und zur ordentlichen Kündigung sowie zu den allgemeinen Vorschriften	
§ 78	Verhältnis der Sanktionen zueinander und zur Kündigung nach § 573 BGB 334
§ 79	Verhältnis der Mietsanktionen zu den allgemeinen Vorschriften 337
	1. Rücktritt 337
	2. Anfechtung, vorvertragliche Pflichtverletzungen und Unmöglichkeit 338
	3. Wegfall der Geschäftsgrundlage 339
	4. Zurückbehaltungsrecht 340

Teil 2. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 80	Übersicht	343
A. Beendigung ohne Kündigung		
I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit		
§ 81	Historische Entwicklung	343
§ 82	Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)	345
	1. Übersicht	345
	2. Eigennutzungsabsicht	346
	3. Nutzungsänderungspläne	346
	4. Überlassung an einen Dienstverpflichteten	348
	5. Mitteilungspflicht bei Vertragsschluss	348
	6. Mitteilungspflicht vor Vertragsende	349
	7. Verzögerung der Vermieterpläne	350
	8. Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Verwendungszweckes	351
	9. Ausschluss jeglichen Mieter- und Räumungsschutzes	352
	10. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	352
	11. Abweichende Vereinbarungen	353
	12. Täuschung des Mieters	353
	13. Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel	353
II. Andere Beendigungsgründe		
§ 83	Mietvertrag mit auflösender Bedingung	354
§ 84	Mietaufhebungsvertrag	355
	1. Abschluss des Aufhebungsvertrages	355
	2. Abschlusspflicht	357
	3. Vertragsinhalt	358
§ 85	Stellung eines Ersatzmieters	359
	1. Berechtigung zur Ersatzmieterstellung	360
	2. Ersatzmieterklauseln im Mietvertrag	361
	3. Zumutbarkeit des Ersatzmieters	362
	4. Vertragsabschluss mit dem Ersatzmieter	363
	5. Abstandszahlungen und Abfindungen	365
§ 86	Allgemeine (nicht mietrechtliche) Vorschriften	366
B. Kündigung		
§ 87	Die Kündigung	368
	1. Kündigungserklärung	368
	2. Form der Kündigung (§ 568 Abs. 1 BGB)	370
	3. Inhalt der Kündigung	372
	4. Zugang der Kündigung	373
	5. Kündigung bei Mehrheit von Vermietern oder Mietern	374
	6. Wirkung der Kündigung	376
	7. Widerruf und Rücknahme der Kündigung	376
§ 88	Kündigungsarten	377
	1. Die ordentliche Kündigung	377
	2. Die außerordentliche fristlose Kündigung (§§ 543, 569 BGB)	377
	3. Die außerordentliche fristgemäße Kündigung	378
	4. Verhältnis der Kündigungsarten zueinander	378
	5. Verwirkung des Kündigungsrechtes und Schadensersatz	379
§ 89	Die gesetzlichen Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung (§ 573c BGB)	380

Inhaltsverzeichnis

§ 90	Zwangsversteigerung	383
§ 91	Insolvenz des Vermieters	386
§ 92	Insolvenz des Mieters	386
§ 93	Weitere Gründe für eine außerordentliche befristete Kündigung	387
	1. Gemeinsame Regelungen	387
	2. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	388
	3. Ablauf des Nießbrauchs	389
	4. Ablauf der Erbbauberechtigung	390
	5. Eintritt der Nacherbfolge	390
	6. Tod des Mieters	390
	7. Versetzung eines Beamten	390

C. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

I. Rückgabe

§ 94	Rückgabepflicht des Mieters (§ 546 Abs. 1 BGB)	391
	1. Räumung	391
	2. Herausgabe	394
	3. Verbot der Selbsthilfe	396
	4. Zeitpunkt der Räumung	397
	5. Wirkung der Räumung	398
	6. Mehrheit von Mietern	398
§ 95	Räumungsanspruch gegen Dritte (insbesondere gegen Untermieter)	399
	1. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Mitbewohner	399
	2. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Untermieter	400
	3. Kündigungs- und Räumungsschutz für den Untermieter	402
§ 96	Verspätete Rückgabe durch den Mieter	405
	1. Vorenthaltung	405
	2. Anspruch auf Nutzungsentschädigung	407
	3. Ersatz weitergehenden Schadens	409
	4. Abdingbarkeit	414
	5. Anspruchskonkurrenzen	415
	6. Sonstige Pflichten während der Zeit der Vorenthaltung	415
§ 97	Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters	417
	1. Verpflichtung des Mieters	417
	2. Schadensersatzanspruch des Vermieters	421
	3. Anteilige Beteiligung an noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen	424
	4. Ansprüche des Mieters bei Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	424
§ 98	Wegnahmerecht des Mieters	425
	1. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	425
	2. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§ 552 Abs. 1 BGB)	427
	3. Abdingbarkeit	428
	4. Wegnahmepflicht des Mieters	428
§ 99	Mietvorauszahlungen des Mieters (§ 547 BGB)	429
§ 100	Zurückbehaltungsrecht des Mieters (§ 570 BGB)	431

II. Verjährung der beiderseitigen Ansprüche

§ 101	Ansprüche des Vermieters	432
§ 102	Ansprüche des Mieters	436
§ 103	Lauf der Verjährungsfrist	437

1. Beginn der Verjährungsfrist	437
2. Unterbrechung, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung	441
3. Vertragliche Regelungen	443
4. Aufrechnung	443
III. Vermieterpfandrecht	
§ 104 Umfang des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB)	444
§ 105 Erlöschen des Pfandrechts (§ 562a BGB)	446
§ 106 Selbsthilferecht des Vermieters (§ 562b BGB)	447
§ 107 Abwendung durch Sicherheitsleistung (§ 562c BGB)	448
§ 108 Rang und Schutz des Pfandrechts	449
IV. Durchführung der Räumung	
Vor § 109 Übersicht	450
§ 109 Gewährung einer Räumungsfrist	450
1. Anwendungsbereich	450
2. Gewährung einer Räumungsfrist	453
3. Dauer und Abänderung der Räumungsfrist	455
4. Verfahren	456
5. Wirkung der Fristgewährung	457
§ 110 Vollstreckungsschutz bei Räumung (§ 765a ZPO)	458
§ 111 Räumungsvollstreckung	461
1. Verfahrensweise des Gerichtsvollziehers	462
2. Verbrauch des Titels und Verwirkung	464
3. Obdachlosenfürsorge	465
Teil 3. Kündigungsschutz (§§ 573 ff. BGB)	
A. Allgemeiner Kündigungsschutz	
§ 112 System	469
§ 113 Kein Kündigungsschutz des Mieters (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB)	471
1. Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch	471
2. Möblierter Wohnraum	473
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege ange- mietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen	474
4. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	475
5. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferien- hausbereichen	476
§ 114 Erleichterte Kündigung des Vermieters: Einliegerwohnung (§ 573a BGB)	477
1. Einliegerwohnung in einem Gebäude mit zwei Wohnungen	478
2. Einliegerwohnung in der Vermieterwohnung	480
3. Kündigungserklärung	480
4. Schutzrechte des Mieters	481
5. Abdingbarkeit	482
6. Mieterkündigung und Vertragsaufhebung	482
7. Dreifamilienhauskündigung	483

I. Berechtigtes Interesse des Vermieters		
§ 115 Allgemeines (§ 573 Abs. 1 BGB)		483
1. Mieterschutz allgemein		483
2. Berechtigtes Interesse des Vermieters		483
3. Nachschieben von Kündigungsgründen (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB)		487
4. Unabdingbarkeit		488
§ 116 Erhebliche schuldhaftige Vertragsverletzungen des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)		488
1. Verhältnis zu § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB		488
2. Einzelne Vertragsverletzungen		489
3. Schwere der Vertragsverletzung		492
4. Verschulden		493
§ 117 Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)		494
1. Einleitung		494
2. Eigenbedarf		495
3. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe		498
4. Rechtsmissbrauch		500
5. Veräußerung der Wohnung		503
6. Kündigungsformalien		504
7. Bedarfswegfall		506
8. Räumungsprozess		507
9. Sonstiger Bedarf		508
§ 118 Angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB)		509
1. Verwendung des Objektes		509
2. Nachteile bei Fortsetzung des Mietverhältnisses		510
3. Kündigungsformalien		513
4. Änderung der Kündigungstatsachen		515
5. Räumungsprozess		515
6. Eigentumswohnungen und Wohnungen in den neuen Bundesländern		516
§ 119 Teilkündigung von Nebenräumen oder Grundstücksteilen zwecks Schaffung neuen Wohnraumes (§ 573b BGB)		516
§ 120 Vorkaufsrecht bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577 BGB)		519
1. Allgemeines		519
2. Entstehung des Vorkaufsrecht		520
3. Mitteilung über den Verkauf		522
4. Ausübung des Vorkaufsrechtes		522
5. Tod des Mieters		523
6. Abdingbarkeit und Schutz des Rechtes		523
§ 121 Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung in Wohnungseigentum		523
1. Sperrfrist (§ 577a BGB)		523
2. Weitere Beschränkungen		526
§ 122 Kündigung in den neuen Bundesländern		527
§ 123 Schadensersatz nach unberechtigter Kündigung		527
1. Haftungsgrund		527
2. Haftungsumfang		530
3. Prozessuale Durchsetzung des Anspruches		531

II. Sondervorschriften für Werkwohnungen

§ 124	Übersicht und Begriffe	532
	1. Begriffe	533
	2. Gerichtliches Verfahren	534
§ 125	Werkmietwohnungen (§§ 576, 576a BGB)	535
	1. Berechtigtes Interesse an der Kündigung	535
	2. Kündigungsfrist (§ 576 BGB)	536
	3. Widerspruchsrecht (§ 576a BGB)	537
§ 126	Werkdienstwohnungen	538
§ 127	Werkförderungsverträge	539
§ 128	Mitbestimmungsrecht des Betriebs- und Personalrats	540

B. Sozialklausel (§§ 574–574c BGB)

§ 129	Einführung	542
§ 130	Anwendungsbereich der Sozialklausel	543
	1. Grundsätze	543
	2. Gesetzlicher Ausschluss	544
	3. Vertraglicher Ausschluss	545
§ 131	Härte	545
	1. Fehlender Ersatzraum	546
	2. Kündigung zur Unzeit	548
	3. Hohes Alter oder Krankheit des Mieters	549
	4. Mieterinvestitionen	551
	5. Interessen des Vermieters	551
§ 132	Geltendmachung der Härte (§ 574b BGB)	552
	1. Form des Widerspruches	553
	2. Inhalt des Widerspruches	553
	3. Widerspruchsfrist	554
	4. Unabdingbarkeit	555
§ 133	Fortsetzung des Mietverhältnisses	555
§ 134	Wiederholte Anwendung der Sozialklausel (§ 574c BGB)	556
	1. Auf bestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis	557
	2. Auf unbestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis	557
	3. Abdingbarkeit	558
§ 135	Gerichtsverfahren (bei Anwendung der Sozialklausel)	558
	1. Verfahren in erster Instanz	559
	2. Verfahren in zweiter Instanz	561
	3. Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB	562
	4. Bewilligung einer Räumungsfrist	562

Teil 4. Mietpreisschutz

§ 136	Übersicht	565
§ 137	Staatliche Miethilfen	566
§ 138	Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	567
	1. Gesetzliche Regelung und Vertragsfreiheit	567
	2. Mietpreisüberhöhung	568
	3. Mietwucher	571
	4. Ordnungswidrigkeiten- und Straffolgen eines Verstoßes	572
	5. Zivilrechtliche Folgen eines Verstoßes	572
	6. Rechte des Mieters	574
	7. Gerichtsverfahren	575

A. Nicht preisgebundener Wohnraum

§ 139	Änderung der Miete	578
§ 140	Ausnahmen vom Mietpreisschutz	579
	1. Ausnahmen vom Mietpreisschutz	579
	2. Gesetzliche Sonderregelungen	580
	3. Ausschluss der Mieterhöhung	580
	4. Störung der Geschäftsgrundlage	584
§ 141	Einverständliche Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB)	584
§ 142	Staffelmiete	587
	1. Historische Entwicklung	587
	2. Vereinbarung der Staffelmiete	587
	3. Zeitliche Grenzen	588
	4. Verhältnis zu anderen Regelungen	589
	5. Abdingbarkeit	590
	6. Wiederholte Vereinbarung und Sonderfragen	591
§ 143	Indexmiete (§ 557b BGB)	592
	1. Historische Entwicklung	592
	2. Vereinbarung einer Indexmiete	593
	3. Wirkung der Vereinbarung	594
	4. Abdingbarkeit und Sonderfragen	594
§ 144	Abweichende Vereinbarungen (§ 557 Abs. 4 BGB)	595
	1. Allgemeines	595
	2. Unwirksamkeit einzelner Regelungen	597

I. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)

§ 145	Übersicht	598
§ 146	Jahressperrfrist	601
§ 147	Kappungsgrenze	603
§ 148	Die gesetzlichen Vergleichskriterien	607
	1. Ortsübliche Vergleichsmiete	607
	2. Art der Wohnung	611
	3. Größe der Wohnung	611
	4. Ausstattung der Wohnung	613
	5. Beschaffenheit der Wohnung	614
	6. Lage der Wohnung	615
	7. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung	616
§ 149	Das Erhöhungsverlangen	617
	1. Form	617
	2. Inhalt	620
	3. Begründung	621
	4. Wirksamwerden des Erhöhungsverlangens	623
§ 150	Mietspiegel (als Begründungsmittel)	623
	1. Erstellung von Mietspiegeln	624
	2. Bekanntmachung von Mietspiegeln	626
	3. Anpassung von Mietspiegeln	626
	4. Verwendung als Begründungsmittel	627
§ 151	Auskunft aus Mietdatenbank (als Begründungsmittel)	630
§ 152	Sachverständigengutachten (als Begründungsmittel)	631
	1. Der Sachverständige	631
	2. Das Gutachten	632
	3. Verwendung als Begründungsmittel	634
§ 153	Drei Vergleichsmieten (als Begründungsmittel)	636
	1. Vergleichsobjekte	636

	2. Vergleichbarkeit	637
	3. Verwendung als Begründungsmittel	638
§ 154	Zustimmung des Mieters	639
	1. Überlegungsfrist	639
	2. Zustimmungserteilung	640
	3. Wirkung der Zustimmung	641
	4. Modifizierte Zustimmung und Zurückbehaltungsrecht	642
	5. Nichtzustimmung	643
§ 155	Gerichtliches Verfahren	643
	1. Vorverfahren	644
	2. Klagefrist	645
	3. Formalien der Klage	647
	4. Beweisaufnahme	648
	5. Entscheidung	652
	6. Vollstreckung	653
	7. Besondere Verfahrensfragen	654

II. Mieterhöhung auf Grund baulicher Maßnahmen (§§ 559 ff. BGB)

§ 156	Übersicht	655
§ 157	Voraussetzungen der Erhöhung	657
	1. Bauliche Maßnahmen des Vermieters	657
	2. Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung	658
	3. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	661
	4. Energie-/Wassereinsparung	661
	5. Bauliche Maßnahmen auf Grund vom Vermieter nicht zu vertretender Umstände	664
	6. Ausschluss der Erhöhung wegen finanzieller Härte	664
	7. Zustimmung des Mieters zur baulichen Maßnahme	667
	8. Modernisierung und Instandsetzung	668
	9. Unabdingbarkeit	670
§ 158	Berechnung der Mieterhöhung	670
	1. Berechnung der Kosten	670
	2. Umlegung der Kosten auf den Mieter	673
	3. Unabdingbarkeit	674
§ 159	Geltendmachung der Erhöhung	674
	1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung	674
	2. Abgabezeitpunkt	676
	3. Wirkung der Erhöhungserklärung	676
	4. Unabdingbarkeit	678
§ 160	Prozessuale Durchsetzung des Erhöhungsanspruches nach § 559 BGB	678
§ 161	Stadtsanierung	679
§ 162	Modernisierung durch den Mieter	679

III. Mietänderung wegen Betriebskostenveränderung (§ 560 BGB)

§ 163	Voraussetzungen der Mieterhöhung	682
§ 164	Berechnung der Mieterhöhung	684
§ 165	Geltendmachung der Mieterhöhung	684
	1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung	684
	2. Abgabezeitpunkt	685
	3. Wirkung der Erhöhungserklärung	686
	4. Unabdingbarkeit	687

Inhaltsverzeichnis

§ 166 Betriebskostenermäßigung	687
§ 167 Verfahren der Ermäßigung	688
§ 168 Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche nach § 560 BGB ...	688

IV. Kapitalkostenerhöhung

§ 169 Abschaffung der Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerungen	689
--	-----

V. Sonderregelungen für Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnraum

§ 170 Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	690
§ 171 Bergmannswohnungen der Ruhrkohle AG	690
§ 172 Kündigungsrecht des Mieters (§ 561 BGB)	690
§ 173 Kündigungsrecht des Vermieters (§ 569 Abs. 3 BGB)	693

B. Öffentlich geförderter Wohnraum

§ 174 Landesrechtliche Regelungen	696
§ 175 Zweckbindung	698
1. Wohnberechtigung	698
2. Verstoß	699
3. Ende der Bindung und Freistellung	699
4. Kündigung von öffentlich geförderten Wohnungen	700

I. Nach dem WoFG öffentlich geförderter Wohnraum

§ 176 Miete und Mieterhöhung nach dem WoFG	701
--	-----

II. Nach dem WoBindG, der NMV und der II. BV öffentlich geförderter Wohnraum

§ 177 Preisbindung	702
1. Gesetzliche Regelungen	702
2. Bedeutung der Preisbindung	703
3. Unabdingbarkeit	704
4. Verstoß	704
§ 178 Begriff der Kostenmiete	706
§ 179 Feststellung der Kostenmiete	707
1. Kosten	708
2. Umlegung	709
3. Genehmigung durch die Behörde	710
4. Auskunftspflicht des Vermieters	711
§ 180 Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum	712
1. Umlagevereinbarungen	712
2. Abrechnungsfrist	714
3. Umlageschlüssel	715
4. Ablauf der Preisbindung	715
§ 181 Mieterhöhung	716
§ 182 Umlegungsverfahren	718
1. Erhöhungserklärung	718
2. Wirkung der Erklärung	720
3. Mängel der Erhöhungserklärung	720
4. Kündigungsrecht des Mieters	722
§ 183 Gerichtliches Verfahren	722
§ 184 Preisgebundener Wohnraum anderer Art	723

Teil 5. Der Mietprozess

Vor § 185 Grundsätzliches zum Mietprozess	725
§ 185 Zuständigkeit	725
1. Sachliche Zuständigkeit	725
2. Örtliche Zuständigkeit	728
3. Internationale Zuständigkeit	729
§ 186 Besondere Verfahrensfragen	729
1. Vorprozessuale Streitschlichtung	729
2. Konkretisierung des Anspruchs – Teilurteile	730
3. Besonderheiten bei Räumungsklagen	731
4. Der Urkundsprozess	732
5. Der Antrag auf zukünftige Zahlung	733
6. Sonstige Verfahrensfragen	733
§ 187 Klage auf künftige Räumung	735
§ 188 Kostentragung	736
1. Erledigung bei Räumungsklagen	737
2. Anerkenntnis	739
3. Kostentragung bei Anwendung der Sozialklausel	739
§ 189 Vorläufige Vollstreckbarkeit von bestimmten mietrechtlichen Urteilen (§ 708 Nr. 7 ZPO)	741
§ 190 Streitwerte	742
1. Streitwert bei Verfahren wegen Räumung und Bestandes des Mietverhältnisses	742
2. Streitwert bei Mieterhöhungen	744
3. Streitwert anderer Verfahren	744
§ 191 Besondere Vollstreckungsfragen	748
§ 192 Verbot der einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum (§ 940a ZPO)	751
§ 193 Rechtsmittel	754
1. Berufung	754
2. Revision	759
3. Beschwerde	759
4. Gehörsrüge	761
§ 194 Der Rechtsentscheid	761
Anhang (Muster)	
§ 195 Vorschlag eines Mietvertrages	763
1. Einleitung	763
2. Mietvertragsentwurf	764
§ 196 Kündigungsschreiben	769
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung	769
2. Außerordentliche fristgerechte Kündigung	772
3. Fristlose Kündigung	774
4. Kündigung einer Werkwohnung durch den Vermieter	777
§ 197 Widerspruchsschreiben des Mieters nach § 574–574c BGB	779
§ 198 Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	780
§ 199 Mietkautionszinsen	783
§ 200 Zeitmietvertrag	783
§ 201 Mieterhöhungsverlangen	785
1. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	785
2. Mieterhöhung durch Umlegung von Modernisierungskosten (§ 559 BGB)	789
3. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen (§ 560 BGB)	790

Inhaltsverzeichnis

§ 202 Mieterhöhung bei Sozialwohnungen	791
§ 203 Betriebskostenabrechnung	792
§ 204 Besondere Mieterklärungen	795
1. Mängelanzeige nach § 536c BGB	795
2. Anündigung der Aufrechnung oder Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechtes	796
3. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach § 545 BGB	796
4. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach dem Tode des Mieters (§ 563 BGB)	797
§ 205 Protokolle über den Wohnungszustand	798
1. Protokoll über den Zustand bei Mietbeginn	798
2. Protokoll über den Zustand bei Mietende	800
§ 206 Klaganträge in Mietrechtprozessen	802
1. Einleitung	802
2. Räumungsklage	803
3. Mieterhöhungsklage nach § 558 BGB	803
4. Instandsetzungsklage des Mieters	804
5. Duldung der Wartung eines Gerätes in der Wohnung	804
6. Duldung von Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten	804
7. Entfernung einer Parabolantenne	805
8. Unterlassen der Tierhaltung	805
9. Antrag auf zukünftige Zahlung	805
10. Kautionsabrechnung und -zahlung	805
11. Feststellung eines Mietverhältnisses	806
Sachverzeichnis	809