

Beck'sches Formularbuch Mietrecht

Herausgegeben von

Dr. Henrik Over

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln

Bis zur 6. Auflage herausgegeben von

Dr. Richard Gies

Richter am Landgericht Köln a.D.

Bearbeitet von:

Hartmut Bister, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Bonn; *Werner Borzutzki-Pasing*, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf a.D.; *Michael Dahl*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Flintrop*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln; *Petra Hütte*, Richterin am Thüringer Oberlandesgericht in Jena; *Yvonne Lange*, Rechtsanwältin in Köln; *Dr. Henrik Over*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln; *Bernd Paltzer*, Vorsitzender Richter am Landgericht Köln; *Albert Tabor*, Richter am Amtsgericht Köln a.D.; *Axel Wetekamp*, Richter am Amtsgericht München a.D., Rechtsanwalt in München, *Andreas Wiegmann*, Richter am Amtsgericht Köln

7., überarbeitete und erweiterte Auflage 2024



Zitiervorschläge:
BeckFormB MietR/Wetekamp A.I.1 (Anm. 1)

beck.de

ISBN 978 3 406 80579 0

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau,
Crimmitschauer Str. 43, 08058 Zwickau, Germany

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Umschlag: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 7. Auflage

Auch seit dem Erscheinen der 6. Auflage im Februar 2020 ist der Gesetzgeber im Bereich des Mietrechts wieder aktiv gewesen. Die Autoren und das Lektorat waren für diese Auflage bemüht, die geänderte Gesetzeslage und die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vollständig zu berücksichtigen und das Werk grundlegend zu aktualisieren. Die Vorschriften über die Mietpreisbremse wurden erneut angepasst und zudem bis 2029 verlängert. Die 7. Aufl. berücksichtigt das zum 01.04.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelung über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Auch die Regelungen des zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt die Neuauflage, insbesondere den neu eingefügten § 559e BGB. Die Auswirkungen des GEG auf die Praxis bleibt abzuwarten. Die Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats zur Wohnraummiete und des XII. Zivilsenats zur Gewerberaummieta ist bis einschließlich Februar 2024 berücksichtigt.

Ansonsten erfolgt mit der 7. Aufl. auch ein personeller Umbruch. Neben einigen Autoren beendet auch Dr. Richard Gies, der Mitbegründer des Beck'schen Formularbuchs Mietrecht, nach 21 Jahren seine Tätigkeit als Herausgeber und Mitverfasser dieses Werkes. Richard Gies hat gemeinsam mit dem geschätzten Kollegen Günter Nies im Jahr 2003 das Formularbuch Mietrecht aus der Taufe gehoben. Ihm sei herzlich für seine profunde Tätigkeit und die Weitergabe seiner Erfahrungen als langjähriger Herausgeber gedankt.

Den neuen Mitstreitern dieses Werkes sage ich Willkommen und danke dem gesamten Autorenteam, das durch seinen Einsatz – die Bearbeitung erfolgt oftmals in der Freizeit – dazu beigetragen hat, dass das Werk gründlich aktualisiert und rechtzeitig fertiggestellt wurde. Mein besonderer Dank gilt dem Lektorat des Verlages C.H.BECK und hier Herrn Dr. Burkhard Schröder für seinen fachkundigen Rat und seine Hilfe bei der Begleitung der Autoren und des Herausgebers.

Köln, im April 2024

Henrik Over

Vorwort zur 1. Auflage

Fast jeder Einwohner der Bundesrepublik Deutschland ist vom Mietrecht betroffen, sei es als Mieter oder Vermieter. Freiberufler wie Ärzte, Rechtsanwälte, Gewerbetreibende, Händler, Inhaber von Geschäften in Einkaufszentren, mieten ihre Praxen, Lagerhallen, Geschäftsräume und Läden auf Grund von gewerblichen Mietverträgen an. Durch die Bereitstellung von Wohnraum werden elementare Grundbedürfnisse der Bevölkerung gesichert. Wohnungsmietrecht wie auch gewerbliches Mietrecht sind daher für den überwiegenden Teil der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Kein Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuches ist im Laufe seiner Geschichte so oft geändert worden wie das Mietrecht, meist mit der Begründung, das Mietrecht müsse den – geänderten – sozialen Bedingungen angepasst werden. Zahllose Einzeleingriffe des Gesetzgebers in der Vergangenheit, ferner eine Wohnraum- und Gewerbemietrecht umfassende Gesetzesänderung zum 1. 9. 2001 sowie eine zum 1. 1. 2002 wirksam gewordene Modernisierung des Schuldrechts, darüber hinaus aber auch eine Fülle neuer Literatur und Rechtsprechung haben das Mietrecht zu einer Rechtsmaterie werden lassen, die nur noch von Fachleuten beherrscht wird.

Verlag und Herausgeber sind sich bewusst, dass ein kautelarjuristisches Formularbuch nicht die forensische Praxis und die damit verbundene Erfahrung ersetzen kann. Die Nutzer des Formularbuchs bleiben gefordert, die Rechtsanwendung kreativ zu gestalten. Wesentliches Ziel des Werkes ist, frühzeitige Fehler im außerprozessualen Bereich anzusprechen, die in einem nachfolgenden Rechtsstreit eventuell nicht mehr korrigiert werden können, um dadurch unnötige Prozessverluste oder sonstige Nachteile zu vermeiden. Die Erfahrungen in der Vergangenheit zeigen, dass Unkenntnis in mietrechtlichen Fragen und ungeschicktes taktisches Vorgehen im außerprozessualen Bereich zu Belastungen des Mietverhältnisses selbst wie auch zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang führen können.

Verlag, Herausgeber und Autoren dieses Werkes haben sich daher bemüht, ein Formularbuch vorzulegen, das dem Rechtsanwender (Vermieter, Mieter, Rechtsanwälte, Verbände u.a.) Vorschläge unterbreitet, die für jede erdenkliche Situation geeignet sind, d. h. von der Anbahnung eines Mietverhältnisses über den Abschluss eines Mietvertrages (über frei finanzierte Wohnungen, Sozialwohnungen, gewerbliche Räume, Hallen, noch zu errichtende Gebäude), Gewährleistung (Mängelanzeige des Mieters, Ankündigung einer Mietminderung, Geltendmachung von Schadensersatz), Mieterhöhung (für frei finanzierten Wohnraum oder für eine Sozialwohnung), Kündigung (ordentliche, außerordentliche fristlose, außerordentliche fristgerechte, Sonderkündigung), Schönheitsreparaturen (laufende, Endrenovierung, Abgeltungsklauseln) bis zur Räumung.

Alle Formulare sind mit erläuternden Anmerkungen versehen, so dass auch der Nutzer, der sich nicht jeden Tag mit dem Mietrecht befasst, Hinweise für eine sachgerechte Verwendung der Formulare erhält, insbesondere über die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur sowie über abweichende Meinungen informiert wird.

Dem Werk ist eine CD-Rom beigelegt; damit ist eine unproblematische Verwendung der vorgeschlagenen Formulare sichergestellt.

Verlag, Herausgeber und Autoren sind dankbar für kritische Hinweise und Anregungen zur Weiterentwicklung und Verbesserung des Formularbuchs. Herausgeber und Autoren danken abschließend auch den Lektoren, den Herren Rechtsanwälten Dr. Schäfer und Schröder.

Köln, im März 2003

Günter Nies, Richard Gies

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Verzeichnis der Bearbeiter	XIX
Literaturverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXV

A. Begründung des Mietverhältnisses

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis	1
1. Selbstauskunft des Mietbewerbers	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis	4
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	6
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	6
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit: Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung auf bestimmte Zeit	18
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Eigennutzung	19
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	21
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	22
6. Vereinbarung über ein Vormietrecht	23
7. Mietoptionsvertrag	23
8. Vereinbarung über Zwischenmiete	25
9. Garagen-/Stellplatzmietvertrag	26
10. Untermietvertrag	29
11. Besonderheiten des Werkmietvertrags (gewöhnlich)	31
12. Besonderheiten des Werkmietvertrags (funktionsgebunden)	32
13. Besonderheiten des Werkdienstvertrags mit Wohnung	32
14. Besonderheiten des Mischmietverhältnisses	33
15. Mietvertrag für Wohngemeinschaften	33
16. Datenschutzinformation für Mieter nach der Datenschutz-Grundverordnung	43
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	45
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	45
2. Vereinbarung über Kleinreparaturen	49
3. Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB	51
4. Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB	53
5. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	55
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	61
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	61
8. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	61
9. Änderung der Vorauszahlungen	63
10. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	64
11. Echte Mietnachfolgeklausel	65

12. Unehchte Mietnachfolgeklausel	67
13. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel)	68
14. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/ Elektrogroßgeräte)	70
15. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	73
16. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter mit „Barrierefreiheit“ iSv § 554 BGB	76
17. Kautionsvereinbarung Barkaution	78
18. Kautionsvereinbarung Sparbuch	80
19. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	81
20. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	83
21. Hausordnung	84
22. Hausordnung bei vermieteter Eigentumswohnung	88
23. Hausordnung bei vermietetem Einfamilienhaus	88
24. Vereinbarung über ein Betretungsrecht	89
25. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung der Mieter	91
26. Übergabeprotokolle	92
27. Vereinbarung über den Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters, §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	95
28. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass	96
29. Gartenpflegeverpflichtung des Mieters	98
30. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass	99
31. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse	100
32. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter-Miete)	101
33. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete)	102
34. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung)	102
35. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau)	103
36. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	104
37. Entgegung des Vermieters auf ein Rückforderungsschreiben des Mieters (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	105
38. Entgegung des Mieters auf Zurückweisung seiner Rückforderung durch den Vermieter (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	105
IV. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis	107
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	107
2. Mietvorvertrag	117
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses	126
V. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags	130
1. Mietvertrag über Gewerberaum – Grundmuster	130
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	178
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	193
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis	215
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle	230
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	244
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	258
8. Giebelmietvertrag	267

9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	271
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	275
VI. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	278
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	278
2. Umsatzmiete	285
3. Staffelmiete	291
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	295
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption	300
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	305
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft	310
8. Übergabeprotokoll	317
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel	324
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten)	327
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung	333
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen	337
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Umweltbeeinträchtigungen	340
14. Vereinbarung eines Konkurrenzverbots	347
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung	352
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter	357
17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs	363

B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters	369
1. Anspruchsschreiben auf Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräu- mung des Besitzes)	369
2. Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	372
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	373
4. Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs	376
5. Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln	377
6. Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	380
7. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Andro- hung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	381
8. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündi- gung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung	387
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohn- fläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB	390
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gem. § 536a BGB	393
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	396
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	396
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	400
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens	402
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten ..	404
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	405

6. Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	408
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag)	411
8. Abmahnung des Vermieters wegen Nichtleistung der Kautions (Wohnraummiete)	413
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	414
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	418
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	418
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	420
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB	422
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	422
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie/Wassereinsparungsmaßnahmen	424
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	426
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	428
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555d Abs. 2 BGB	429
6. Geldentmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	430
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555e BGB	432
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	433
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	433
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern	434
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	435
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten ..	436
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten ..	437
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen ..	438
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	439
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen	440
VI. Duldungspflicht des Vermieters	441
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	441
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	442
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	443
1. Anzeige des Vermieterwechsels	443
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	444
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung	447
4. Anzeige des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	448
5. Widerruf der Lastschriftabrede des Vermieters aus wichtigem Grund ..	451
VIII. Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	453
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht	461
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters	461

2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz	464
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter	468
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536a Abs. 1 Alt. 3, 536c BGB)	472
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kaution, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache	476
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken	479
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Untervermietung	483
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens)	486
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung)	491
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht	496
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	501
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	505

C. Mietpreisrecht

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß 557 BGB	509
1. Vereinbarung über die Erhöhung der Grundmiete	509
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung, § 555f BGB	511
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen und zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten	514
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB	517
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB	518
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	518
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index	519
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	521
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558c BGB	521
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB	530
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558e BGB	533
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	535
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB	537
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete	541
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	544
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	547

9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungs- grenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	550
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln, §§ 559a, 558 Abs. 5 BGB	553
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen	555
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	557
1. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, §§ 559, 559b BGB	557
2. Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung im ver- einfachten Verfahren, §§ 555b Nr. 1, 555b Nr. 3 BGB, §§ 559, 559c BGB	563
3. Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Miet- erhöhung wegen Härtegründen	566
4. Mieterhöhungsverlangen nach Einbau oder Aufstellung einer Hei- zungsanlage, § 555b Nr. 1a BGB, § 559e BGB	568
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB	573
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse, §§ 812, 134, 565d ff. BGB und bei Mietpreisüberhöhung, §§ 812, 134 BGB, 5 WiStG	575
1. Anwaltliche Rüge eines Verstoßes gegen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vor dem 1.1.2019 gem. § 556g Abs. 2 BGB	575
2. Vorvertragliche Auskunft des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB für Mietvertragsabschlüsse ab 1.1.2019	581
3. Einfache Rüge des Mieters wegen überhöhter Miete gem. § 556g Abs. 2 BGB, Vertragsabschluss ab 1.1.2019	583
4. Rüge des Mieters bei vorvertraglich erteilter Auskunft des Vermieters gem. § 556g Abs. 2 BGB	584
5. Anwaltliche Aufforderung zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss vor dem 1.1.2019	585
6. Aufforderung des Mieters zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss ab dem 1.1.2019	589
7. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete gem. § 556g Abs. 2 BGB bei Mietvertragsabschluss ab dem 1.4.2020	589
8. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kautions wegen Verstoß gegen § 5 WiStG	592
9. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietverein- barung	597
10. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters nach Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete	600
11. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Auf- wendungen gem. § 5 Abs. 2 WiStG	602
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	605
1. Vorbemerkungen	605
2. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	606
3. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	609
4. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	615
5. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	617
6. Rückwirkende Mieterhöhung unter Neuberechnung der Kostenkalt- miete	619

7. Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	625
8. Mietherabsetzungserklärung	627
IX. Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	629
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	631
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau	631
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilklausivmiete	642
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	644
4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres	648
5. Teilgewerbliche Betriebskosten	650
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Gara- gen, Hausmeister und Aufzug	655
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer)	659
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungs- eigentümers gegenüber dem Mieter)	662
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MwSt-Anteils an den Betriebskosten	664
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn- BauG) (Abrechnung nach Quadratmetern)	668
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	670
12. Heizkostenabrechnung inklusive Wasser und Abwasser	674
13. Heizkostenabrechnung nach Gradtagzahlen	679
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	680
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556c Abs. 2 BGB	681

D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	685
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	685
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	690
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	692
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	694
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	696
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	697
II. Beendigung durch Zeitablauf	699
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befrist- ungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	699
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	702
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	703
III. Ordentliche Kündigung	705
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	705
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	713
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Vermieter	716

4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	722
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	725
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	730
7. Kündigung wegen Überbelegung	733
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	735
9. Teilkündigung gemäß § 573b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	737
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	740
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576b BGB	744
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	745
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung	748
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	750
15. Kündigung des Mieters	752
16. Widerspruch des Vermieters gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	753
IV. Sozialklausel	756
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB	756
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	760
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	762
1. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e Abs. 1 S. 1 BGB)	762
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	765
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre	768
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	771
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	774
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB)	776
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563a BGB)	778
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG)	779
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmieterstellung	780
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	782
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	784
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB)	786
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	787
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO)	789
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1056 BGB)	791
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	793

17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	795
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	796
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	796
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB	805
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB	813
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	817
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	827
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	831
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	833
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	840
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	848
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	851
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	861
VII. Aufhebungsvertrag	865
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	873
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	873
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	879
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	883
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt	891
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	891
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	895
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	898
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	901
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln	903
6. Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung	905
X. Beendigung durch Zeitablauf	907
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	907
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	910
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	912

XII. Außerordentliche befristete Kündigung	915
1. Sonderkündigung des Mieters gemäß § 555e Abs. 1 BGB bei Modernisierung- und Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 555 bBGB	915
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	917
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	919
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	921
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	923
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB	925
7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbauRG	927
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG	928
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung	932
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	932
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 2 S. 3, 569 Abs. 1 BGB	935
3. Kündigung wegen Sorgfaltpflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	937
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	940
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (unverzüglich nach Zugang der Kündigung)	945
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	946
7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	948
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund	950

E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Mieterinsolvenz	953
1. Hinweis auf Sicherungsanordnung nach § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 InsO	953
2. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO	956
3. Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalter bei Wohnraummiete nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	962
4. Hinweis auf Kündigungssperre nach § 112 InsO an Vermieter	965
5. Hinweise auf Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe an Vermieter	969
6. Hinweis auf Anspruch der Nutzungsüberlassung nach § 135 Abs. 3 InsO	972
II. Erklärungen des Vermieters(-vertreter) bei Mieterinsolvenz	976
1. Erklärung des Rücktritts gegenüber dem Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO	976
2. Inanspruchnahmeschreiben wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO	978
3. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis	981

4. Geltendmachung von Absonderungsansprüchen nach InsO wegen Vermieterpfandrechts	984
5. Abrechnung über Mietkaution und Aufrechnung	988
III. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Vermieterinsolvenz	991
1. Hinweis an Abtretungsempfänger auf beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO	991
2. Aufforderung an Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten	996
IV. Aufforderungsschreiben des Mieters an Insolvenzverwalter des Vermieters zur Kautionsrückzahlung	997
V. Kündigungsschreiben des Erwerbers nach § 111 InsO	1000

F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	1005
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	1005
2. Abnahmeprotokoll	1008
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters nach Wohnungsrückgabe	1012
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1014
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters	1014
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	1017
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	1020
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen gemäß §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 BGB	1027
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung (nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen)	1030
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung)	1032
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	1035
8. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter	1038
III. Ansprüche gegen Untermieter	1041
1. Räumung und Herausgabe	1041
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	1045
3. Schadensersatz	1047
IV. Wegnahmerecht des Mieters	1050
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	1050
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	1053
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	1055
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter	1057
V. Rückgabe von Sicherheiten	1059
1. Abrechnung über die Barkaution	1059
2. Bürgschaftsrückgabe	1062
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	1063
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	1065
5. Sonstige Sicherheiten (zB Natursicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	1066

Inhaltsverzeichnis

VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	1069
1. Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	1069
2. Widerspruch gegen die Entfernung von Pfandsachen und Rückschaf- fungsverlangen	1073
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1076
1. Im Voraus entrichtete Miete	1076
2. Mieterdarlehen	1078
3. Abwohnbare Baukostenzuschuss	1079
4. Verlorener Baukostenzuschuss	1080
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	1082
VIII. Versicherungen	1085
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäu- deversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	1085
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	1089
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Ge- bäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	1092
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtver- sicherer	1094
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch	1096
6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch ..	1099
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermie- ters auf Zustimmung zur Mieterhöhung)	1101
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung	1104
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung	1106

G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhält- nisses	1111
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlan- gen	1112
3. Schreiben des Vermieters an den Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564c BGB aF noch weiterbestehen	1114
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung	1115
Sachverzeichnis	1117

Verzeichnis der Bearbeiter

Hartmut Bister	A.II.16; IV. C.VIII.-X.
Werner Borzutzki-Pasing	A.V.; VI.1.-7.; VII. B.IX.
Michael Dahl	E.
Wolfgang Flintrop	C.I.-VII.
Petra Hütte	D.VI.-IX.
Yvonne Lange	B.II.; VII.
Dr. Henrik Over	A.VI. 8-10 B.VIII. D.X.-XIII. F.I.; II.
Bernd Paltzer	D.I.-IV.
Albert Tabor	D.V. F.III.-VII.
Axel Wetekamp	A.I.-III. B.III.-VI.
Andreas Wiegelmann	B.I. F.VIII. G.

Literaturverzeichnis

- Anders/Gehle Anders/Gehle, ZPO, Kommentar, 82. Aufl. 2024
AnwHdB MietR Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, Handbuch, 6. Aufl. 2018
AnwK WohnraummietR ... Lammel, AnwaltKommentar Wohnraummietrecht, Kommentar, 3. Aufl. 2006
- Bärmann Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 15. Aufl. 2023
BeckFormB WEG-R Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Formularbuch, 5. Aufl. 2022
Blank MietR A-Z Blank, Mietrecht von A-Z, Ratgeber, 19. Aufl. 2015
Blank/Börstinghaus/
Siegmund Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, Kommentar, 7. Aufl. 2023
Bub/Treier MietR-HdB Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Handbuch, 5. Aufl. 2019
- Emmerich/Sonnenschein ... Emmerich/Sonnenschein, Miete, Kommentar, 11. Aufl. 2013
Erman Erman, BGB, Kommentar, 17. Aufl. 2023
Fischer-Dieskau/Pergande/
Schwender Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Kommentar, 223. Aufl. 2020
- Fritz/Geldmacher/Leo
GewerberaumMietR Fritz, Gewerberaummietrecht, Monografie, 5. Aufl. 2024
- Grüneberg Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 83. Aufl. 2024
Guhling/Günter Guhling/Günter, Gewerberaummietrecht, Kommentar, 3. Aufl. 2024
- Hannemann/Horst
Neues MietR Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht, Monografie, 1. Aufl. 2013
Hannemann/Wiek/
Emmert MietR-HdB Hannemann/Wiek/Emmert, Handbuch des Mietrechts, Handbuch, 8. Aufl. 2022
Huttner Unterbringung
Obdachloser Huttner, Die Unterbringung Obdachloser durch die Polizei- und Ordnungsbehörden, Monografie, 2. Aufl. 2017
- Jauernig Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 19. Aufl. 2023
- Kinne/Schach/Bieber Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, Kommentar, 7. Aufl. 2013
Kissel/Mayer Kissel/Mayer, GVG, Kommentar, 10. Aufl. 2021

Literaturverzeichnis

- Koebler/Grziwotz
Immobilien-HdB I Koebler/Grziwotz, Rechtshandbuch Immobilien, Band 1:
Bauen und Finanzieren, , 28. Aufl. 2019
- Koebler/Grziwotz
Immobilien-HdB II Koebler/Grziwotz, Rechtshandbuch Immobilien, Band 2:
Vermitteln, Verkaufen und Verwalten, Handbuch, 27. Aufl.
2018
- Kossmann/Meyer-Abich
Wohnraummiete-HdB Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete,
Handbuch, 7. Aufl. 2014
- Lammel Lammel, HeizKV, Kommentar, 5. Aufl. 2022
- Langenberg/Zehlein
BetrKostR Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht,
Handbuch, 10. Aufl. 2022
- Lindner-Figura/Oprée/
Stellmann Geschäftsraum-
miete-HdB Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch
Geschäftsraummiete, Handbuch, 5. Aufl. 2023
- Lützenkirchen
Neue Mietrechtspraxis Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis für Wohnraum und
sonstige Mietverhältnisse,
Handbuch, 1. Aufl. 2001
- MAH MietR Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Miet-
recht, Handbuch, 5. Aufl. 2019
- Martin Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherung,
Kommentar, 4. Aufl. 2022
- MPFormB MietR Börstinghaus, Münchener Prozessformularbuch, Band 1:
Mietrecht, Formularbuch, 6. Aufl. 2020
- MüKoBGB Säcker/Rixecker/Oetker/Limberg, Münchener Kommentar
zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Kommentar, Band 1, 2, 3,
4/2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 9. Aufl. 2021
- MüKoZPO Krüger/Rauscher, Münchener Kommentar zur ZPO, Kom-
mentar, Band 1, 2, 3, 6. Aufl. 2020
- MVHdB I GesR Böhm/Burmeister, Münchener Vertragshandbuch, Band 1:
Gesellschaftsrecht, Handbuch, 8. Aufl. 2018
- Prölss/Martin Prölss/Martin, Versicherungsvertragsgesetz, Kommentar,
31. Aufl. 2021
- Rips/Eisenschmid
Neues MietR Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht, Monografie,
1. Aufl. 2001
- Schilling/Heerde MietR
Neue Bundesländer Schilling/Heerde, Mietrecht in den neuen Bundesländern
von A – Z, Monografie, 1. Aufl. 1999
- Schmidt-Futterer Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar,
16. Aufl. 2024
- Sobota WohnungsmietR .. Sobota, Die Nebenkosten im Wohnungsmietrecht, Mono-
grafie, 7. Aufl. 1997

Staudinger	Staudinger, BGB – J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz, Kommentar, 18. Aufl. 2018
Sternel MietR	Sternel, Mietrecht, Handbuch, 3. Aufl. 1988
Sternel MietR aktuell	Sternel, Mietrecht aktuell, Handbuch, 4. Aufl. 2009
Thomas/Putzo	Thomas/Putzo, ZPO, Kommentar, 44. Aufl. 2023
Toussaint	Toussaint, Kostenrecht, Kommentar, 53. Aufl. 2023
Weitnauer	Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 9. Aufl. 2005
Wetkamp Mietsachen-HdB	Wetkamp, Mietsachen, Handbuch, 5. Aufl. 2023
Wolf/Eckert/Günter Gewerbl. Miet-/Pacht-/LeasingR-HdB	Wolf/Eckert/Günter, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, Handbuch, 11. Aufl. 2017
Wolf/Lindacher/Pfeiffer	Wolf/Lindacher/Pfeiffer, AGB-Recht, Kommentar, 7. Aufl. 2020
Zöller	Zöller, ZPO, Kommentar, 34. Aufl. 2022

Abkürzungsverzeichnis

aA	anderer Ansicht
aaO	am angegebenen Ort
abl.	ablehnend
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (Zeitschrift)
aE	am Ende
aF	alte Fassung
AfA	Absetzungen für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft, Amtsgericht, Ausführungsgesetz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
AIZ	Allgemeine Immobilienzeitung
AktG	Aktiengesetz
allgM	allgemeine Meinung
Alt.	Alternative
aM	anderer Meinung
AMVO	Altbaumietenverordnung
AnfG	Anfechtungsgesetz
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
AnwBl	Anwaltsblatt (Zeitschrift)
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AVB	Allgemeine Versicherungsbedingungen
Az.	Aktenzeichen
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAGE	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichtes
BAnz.	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BayGW	Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des BayObLG in Zivilsachen
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
BB	Der Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BBB	Bundesbaublatt
BBauG	Bundesbaugesetz
Bd.	Band
bestr.	bestritten
betr.	betrifft
BetrVG	Betriebsverfassungsgesetz
BeurkG	Beurkundungsgesetz

Abkürzungsverzeichnis

BezG	Bezirksgericht
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt Teile I, II, III
BGH	Bundesgerichtshof
BGHSt	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Strafsachen
BGHZ	Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
Bl.	Blatt
BLGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BMF	Bundesminister der Finanzen
BMJ	Bundesminister(ium) der Justiz
BMWi	Bundesminister(ium) für Wirtschaft
BMWo	Bundesminister(ium) für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
BR	Bundesrat
BR-Drs.	Drucksache des Deutschen Bundesrates
BRAGO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
BSG	Bundessozialgericht
BSHG	Bundessozialhilfegesetz
BStBl.	Bundessteuerblatt Teile I, II, III
BT	Bundestag
BT-Drs.	Drucksache des Deutschen Bundestages
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) idF v. 12.10.1990, BGBl. I 2178, zuletzt geändert durch VO v. 13.7.1992, BGBl. I 1250
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BVerfG
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des BVerwG
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
cic	culpa in contrahendo
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung
dh	das heißt
DIN	Deutsche Industrienorm
DNotZ	Deutsche Notarzeitung
DÖV	Die öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
Drs.	Drucksache
DS-GVO	Datenschutz-Grundverordnung
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DtZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift
DVO	Durchführungsverordnung
DWA	Deutsches Wohnungs-Archiv (Zeitschrift)
DWE	Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EG	Europäische Gemeinschaft; Einführungsgesetz
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung

ErbBRVO	Verordnung über das Erbbaurecht
Erman	BGB, Kommentar, 15. Aufl. 2017
EStG	Einkommensteuergesetz
EEG	Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) v. 21.7.2014 BGBl.I,1066
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht, Loseblattsammlung
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) v. 17.12.2008, BGBl. I 2586
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
f./ff.	folgende Seite bzw. Seiten
FG	Finanzgericht
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
FWW	Die freie Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
GBO	Grundbuchordnung
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuer- barer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) v. 8.8.2020, BGBl. I 1728
gem.	gemäß
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewO	Gewerbeordnung
GewStG	Gewerbesteuer-gesetz
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GRUR	Zeitschrift für gewerblichen Rechtsschutz und Urheberrecht
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVKostG	Gesetz über Kosten der Gerichtsvollzieher
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
GWV	Gemeinnütziges Wohnungswesen
HausratsV	Hausratsverordnung
HeimG	Heimgesetz
HeizkostenV	Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) idF der Bekanntmachung vom 5.10.2009
HGB	Handelsgesetzbuch
hL	herrschende Lehre
hM	herrschende Meinung
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung
Hrsg.	Herausgeber

Abkürzungsverzeichnis

Hs.	Halbsatz
HuW	Haus und Wohnung (Zeitschrift)
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
IMR	Immobilien- und Mietrecht (Zeitschrift)
insbes.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
iSd	im Sinne des/der
iSv	im Sinne von
iÜ	im Übrigen
iVm	in Verbindung mit
JMBL.	Justizministerialblatt
JR	Juristische Rundschau (Zeitschrift)
JurBüro	Das juristische Büro (Zeitschrift)
JuS	Juristische Schulung (Zeitschrift)
Justiz	Die Justiz (Zeitschrift)
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristen-Zeitung
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht, Kommanditgesellschaft
KG aA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KM	Kölner Mietrecht – Die Rechtsprechung der Gerichte im LG-Bezirk Köln (Loseblatt)
Komm.	Kommentar
KostO	Kostenordnung
KostRspr	Kosten-Rechtsprechung, Entscheidungssammlung
KTS	Zeitschrift für Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen
KWG	Kreditwesengesetz
LG	Landgericht
LPachtG	Landpachtgesetz
LPachtVG	Landpachtverkehrsgesetz
Ls.	Leitsatz
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHRG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe v. 18.12.1974, BGBl. I 3603 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen v. 20.12.1982, BGBl. I 1912
MietNovG	Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) v. 21.4.2015, BGBl. I 610
MietAnpG	Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) v. 18.12.2018, BGBl. I 2648
MietRÄndG	Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften: Erstes v. 29.7.1963, BGBl. I 505; Zweites v. 14.7.1964, BGBl. I 457; Drittes v. 21.12.1967, BGBl. I 1248
MietRRefG	Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) v. 19.6.2001, BGBl. I 1149

MietRVerbG	Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen v. 4.11.1971 BGBl. I 1745
MM	Mietermagazin
MWSt	Mehrwertsteuer
mzustAnm.	mit zustimmender Anmerkung
Nds. Rpfl.	Niedersächsische Rechtspflege (Zeitschrift)
nF	neue Fassung oder Folge
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
Nr.	Nummer(n)
NRW	Nordrhein-Westfalen
nv	nicht veröffentlicht
NWB	Neue Wirtschaftsbriefe (Zeitschrift)
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
og	oben genannte
oHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Rechtsprechung der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
OWi	Ordnungswidrigkeit
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
pa	per annum
pVV	positive Vertragsverletzung
r+s	Recht und Schaden (Zeitschrift)
RdL	Recht der Landwirtschaft (Zeitschrift)
Rn.	Randnummer
RE	Rechtsentscheid
RG	Reichsgericht
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rpfl.	Der Deutsche Rechtspfleger (Zeitschrift)
RpflerG	Rechtspflegergesetz
Rspr.	Rechtsprechung
RsprN	Rechtsprechungsnachweis(e)
RVG	Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Rechtsanwaltsvergütungsgesetz) v. 5.5.2004, BGBl. I 718
s.	siehe
S.	Satz, Seite
s. oben	siehe oben
sog.	sogenannte(r)
StBerG	Steuerberatungsgesetz
StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
stRSpr	ständige Rechtsprechung
s. u.	siehe unten, siehe unter
ua	unter anderem; und andere
uÄ	und ähnliche(s)

Abkürzungsverzeichnis

UmwG	Umwandlungsgesetz
Urt.	Urteil
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
VersR	Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teile A und B
VOBl.	Verordnungsblatt
Vorb.	Vorbemerkung
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
WB	Wirtschaftlichkeitsberechnung
WE	Wohnungseigentum
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht v. 15.3.1951, BGBl. I 175
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WKSchG	2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz v. 18.12.1974, BGBl. I 3603, zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.12.1982, BGBl. I 1912
WM	Zeitschrift für Wirtschaft und Bankrecht, Wertpapiermitteilungen
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) idF der Bekanntmachung vom 13.9.2001, BGBl. I, 2404
WoVermG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
WRP	Wettbewerb in Recht und Praxis
WuH	Wohnung und Haus
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
zB	zum Beispiel
ZdWBay	Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
ZFG/ZfgG	Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen
ZfgWBay	Zeitschrift für gemeinnütziges Wohnungswesen in Bayern
ZfS	Zeitschrift für Schadensrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht und Insolvenzrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZOV	Zeitschrift für offene Vermögensfragen
ZPO	Zivilprozessordnung
ZSEG	Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen
ZSW	Zeitschrift für das gesamte Sachverständigenwesen
zT	zum Teil
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
ZwVbVO	Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
	Zweckentfremdungsverbot-Verordnung)
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentum
zzgl.	zuzüglich
zzt.	zurzeit

XXX