

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Schrifttumsverzeichnis	XLV
Abkürzungsverzeichnis	XLVII

I. Vertragsabschluss

	Rn.	Seite
1. Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen	1	1
a) Genossenschaftswohnungen	1	1
b) Pacht	4	2
c) Leihe	9	4
d) Dingliches Wohnungsrecht	16	6
e) Franchising und Immobilienleasing	18	7
f) Gemischte Verträge	20	8
aa) Beherbergungs- und Reisevertrag	20	8
bb) Heimvertrag	21	9
cc) Gestattungsverträge	24	10
dd) Sonstige Verträge	25	11
2. Abschluss des Mietvertrages	27	12
a) Geltung der allgemeinen Vertragsregeln	27	12
b) Dissens	33	15
c) Vermutung der Vollständigkeit der Vertragsurkunde bezüglich des Vertragsinhalts	37	17
d) Vertragsschluss durch schlüssiges Verhalten	39	18
e) Vertragsausfertigungsgebühr	47	22
3. Vertragsparteien und ihre Bezeichnung	48	22
a) Bezeichnung der Vertragspartei im Mietvertrag	49	23
b) Abschluss des Mietvertrages durch einen Vertreter	63	28
c) Personenmehrheit als Mietvertragspartei	70	30
aa) Personenmehrheit als Mieter	70	30
aaa) Eheliche und nichteheliche Lebensgemeinschaften	76	33
bbb) Mietverhältnis und Gewaltschutz	81	36
bb) Personenmehrheit als Vermieter	86	38
cc) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mietvertrags- partei	92	40
aaa) Vertragsabschluss	94	41

	Rn.	Seite
bbb) Gesellschafterwechsel und Umwandlungen	96	43
ccc) Rechtsausübung	99	44
ddd) Haftung	103	45
4. Schriftform des Mietvertrags	106	46
a) Wahrung der Schriftform	106	46
b) Zur Urkundeneinheit	121	56
c) Vertragsänderungen	128	59
d) Weitere Anwendungsfälle für das Schriftformerfordernis	133	61
e) Strengere Formerfordernisse	137	62
f) Folgen der Nichtbeachtung der Schriftform	139	63
aa) Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit	139	63
bb) Nachholung der Schriftform	143	65
cc) Unzulässige Berufung auf die fehlende Schriftform	146	66
g) Abreden zur Schriftform und Vollständigkeit der Vertragsurkunde	151	68
5. Vorvertragliche Bindungen und Pflichten	155	69
a) Der „vorläufige“ Mietvertrag	155	69
b) Letter of intent	156	70
c) Vorvertrag	157	70
d) Option und Verlängerungsklauseln	162	72
aa) Vereinbarung und Ausübung der Option	162	72
bb) Option und Mieterhöhung	167	74
cc) Verlängerungsklauseln	170	75
6. Wechsel der Vertragsparteien	179	79
a) Erwerbseintritt bei Veräußerung des Mietgrundstücks	179	79
aa) Anwendungsbereich	181	80
bb) Voraussetzungen des Erwerbseintritts	182	81
cc) Rechtsfolgen des Erwerbseintritts	192	84
dd) Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	209	91
b) Wechsel des Zwischenmieters	211	91
c) Vereinbarter Wechsel der Vertragsparteien	219	94
d) Beitritt zum Mietvertrag	226	97
e) Mieterwechsel auf Grund von Mietnachfolgeklauseln	228	98
f) Mieterwechsel nach Treu und Glauben	241	103
aa) Voraussetzungen	243	104
bb) Rechtsfolgen	253	107
g) Wohngemeinschaft	257	109
h) Mieterwechsel bei Tod des Mieters	264	111
aa) Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben des Mieters	264	111

	Rn.	Seite
bb) Eintrittsrechte Dritter und Fortsetzung mit überleben-		
den Mietern bei der Wohnraummiete	265	111
aaa) Fortbestehendes Mietverhältnis über Wohnraum	266	112
bbb) Tod des Mieters	267	112
ccc) Eintrittsberechtigter Personenkreis	268	113
ddd) Rechtsfolgen des Eintritts	272	115
eee) Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden		
Mitmietern	275	116
fff) Rechtsfolgen der Fortsetzung des Mietverhältnisses . . .	276	116
7. Verschulden bei Vertragsverhandlungen und Haustürgeschäfte	279	118
a) Verschulden bei Vertragsverhandlungen	279	118
aa) Pflichtenkreis des Mieters	283	119
bb) Pflichtenkreis des Vermieters	291	123
b) Auswirkungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes		
(AGG) auf Vertragsverhandlungen und Vertragsabschluss . . .	301	128
aa) Sachlicher Anwendungsbereich des AGG	302	129
bb) Persönlicher Anwendungsbereich des AGG	305	131
cc) Rechtsfolgen bei Verstößen	306	132
c) Genossenschaftlicher Gleichbehandlungsgrundsatz bei Ver-		
tragsabschluss	308	132
d) Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften	311	133

II. Vertragsgestaltung

1. Anwendungsbereich des Formularvertragsrechts	1	136
a) Rechtsentwicklung	1	136
b) Verbraucherverträge	4	137
c) Übergangsrecht	5	137
2. Allgemeine Regelung bei Verwendung von Formularverträgen	7	138
a) Aushandeln	7	138
aa) Vorrang der Individualvereinbarung	16	141
bb) Darlegungs- und Beweislast	17	142
b) Verwendereigenschaft	20	143
c) Einbeziehung von Formulklauseln in den Vertrag	22	144
d) Auslegung und Unklarheitsregel	32	147
e) Überraschende Klauseln	36	150
3. Inhaltskontrolle und ihre wichtigsten Kriterien	43	153
a) Kundenfeindlichste Auslegung	43	153
b) Transparenzgebot	44	153

	Rn.	Seite
c) Summierungseffekt und Trennungsprinzip	50	157
d) Generalisierende Betrachtungsweise	56	161
e) Leitbildfunktion der gesetzlichen Regelung	57	162
f) Risikobegrenzung	58	163
g) Preisargument	60	164
h) Versicherbarkeit des übernommenen Risikos	61	165
i) Rechtsfolge bei Unwirksamkeit einer Formalklausel	62	165
j) Beweislast	65	168
 4. Formalklausel-ABC	 101	 168
Abgeltungsklauseln	101	168
Abschleifen von Parkettböden	102	168
Abschlussgebühr	103	168
Abtretung	104	168
Anerkennung des vertragsgemäßen Zustandes	105	169
Antenne, Fernsehen	106	169
Anzeigepflicht	107	169
Aufrechnung und Zurückbehaltung	108	169
Aufzug	114	172
Baufeuchte	115	172
Behördliche Erlaubnisse	116	172
Besichtklauseln	117	172
Besichtigung, Betreten	120	173
Betriebskosten	121	174
Betriebspflicht	135	179
Beweislast	137	180
Bürgschaft	138	180
Dach und Fach	138a	181
Drittüberlassung	139	181
Dübel	140	181
Duldung	141	181
Einbauten	142	182
Einzugsermächtigung	143	182
Erfüllungsanspruch	146	183
Erfüllungsgehilfe	147	183
Fachhandwerker	148	184
Fensterscheiben	149	184
Fernsehen	150	184
Feuchtigkeitsschäden	151	184
Flächenangaben	152	184
Fortsetzungswiderspruch	153	184
Freizeichnungen und Haftungsbeschränkungen	154	185
Fußboden- und Parkettpflege	158	187
Garantiehaftung	160	188

	Rn.	Seite
Gesundheitsschäden	161	188
Gewährleistung	162	188
Gebrauchsfortsetzung	164	189
Grillen	164a	189
Güteverfahren	165	189
Haftung des Mieters	166	189
Haftungsausschluss	167	190
Hausordnung	177	194
Heizkosten	178	194
Heizung	179	195
Instandsetzung und Instandhaltung	181	195
Kardinalpflichten	192	199
Kaution	193	199
Kenntnisklausel	194	199
Kleinreparaturen	195	199
Konkurrenzschutz	199	201
Kündigung	200	202
Leitungsverstopfungen	206	203
Mahnkosten	207	204
Mehrbelastungsklausel	208	204
Mietänderung	212	206
Mietausfall	213	206
Miete	214	206
Mieterwechsel	216a	208
Mietgebrauch	217	208
Mietminderung	221	209
Mietpreisrecht	226a	212
Mietsicherheit	227	212
Mietstruktur	229	213
Mietverhältnis	230	214
Mietzeit	231	214
Modernisierung	232	214
Nutzungsentschädigung	233	214
Obhutspflicht des Mieters	234	215
Rauchen	234a	215
Rechtsgeschäftliche Klauseln	235	215
Reinigungs- und Streupflicht	235a	216
Rückbau	236	216
Rückgabe	237	216
Salvatorische Klauseln	238	217
Schadenspauschalierung	241	218
Schlüssel – Schlüsselverlust	242	218
Schönheitsreparaturen	244	219
Schriftform	245	219
Teppichreinigung	252	222

	Rn.	Seite
Tierhaltung	253	222
Übergabe	254	223
Umlagemaßstab	259	224
Umsatzsteuer	260	224
Ungeziefer	261	225
Untermiete	263	225
Vergleichsmiete	265a	226
Verjährung	266	226
Verkehrssicherungspflicht	267	227
Vermieterpfandrecht	268	227
Vermutung der Vollständigkeit der Vertragsurkunde	269	227
Versicherung	270	227
Vertragsabschluss	271	228
Vertragsabwicklung – Schadensersatz	272	228
Vertragsaufertigungsgebühr	272a	228
Vertragsstrafe	273	228
Verwaltervertrag	274	228
Verwaltungskosten	275	229
Verwirkung	276	230
Verzug	276a	230
Vollmacht	277	230
Vorauszahlungen	281	231
Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses	282	232
Warmwasser	285	233
Wartung	286	233
Werbegemeinschaft	290	234
Wohnungseigentum	291a	235
Zahlungsverzug	292	236
Zurückbehaltung	294	236
Zustandsbeschreibung	297	237

III. Miete und Mietsicherung

1. Mietvereinbarung	1	238
a) Bestimmtheit der Miete	1	238
b) Art des Mietzinses	5	239
c) Mietstruktur	10	241
d) Änderung der Mietstruktur	13	243
e) Umsatzsteuer	19	246
2. Grenzen der Miethöhe	27	248
a) Unzulässige Mietpreisüberhöhung bei der Wohnraummiete . .	28	249
aa) Zum Anwendungsbereich des § 5 WiStG	29	249

	Rn.	Seite
bb) Überhöhte Miete	31	250
cc) Laufende Aufwendungen des Vermieters	39	253
dd) Ausnutzen eines geringen Angebots an Wohnraum	46	256
ee) Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	60	263
b) Mietüberhöhung und Wucher bei der Gewerberaummieta	64	265
aa) Sittenwidrigkeit	66	266
bb) Mietwucher	73	269
3. Gläubiger und Schuldner der Miete	75	269
a) Personenmehrheit auf Vermieterseite	75	269
b) Personenmehrheit auf Mieterseite	78	270
c) Eintritt in das Mietverhältnis	79	271
aa) Eintritt auf Vermieterseite	79	271
bb) Eintritt auf Mieterseite	82	272
d) Nachhaftungsbegrenzung	83	272
4. Leistung der Miete	87	274
a) Fälligkeit und Rechtzeitigkeit	87	274
b) Erfüllungsort	92	277
c) Besondere Zahlungsarten	93	277
d) Einzugsermächtigung	96	278
e) Verrechnung von Teilleistungen	102	280
f) Flächenabweichungen und Mietzahlung	107	282
g) Abtretung und Pfändung	111	285
aa) Abtretung	111	285
bb) Pfändung	111c	287
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung	112	287
a) Aufrechnung	112	287
b) Zurückbehaltungsrecht	118	290
6. Zahlungspflicht des Mieters bei unterbliebener Nutzung	134	297
a) Verwendungsrisiko des Mieters	135	297
b) Mietzahlungspflicht trotz Neuvermietung	140	300
c) Beweislast	148	303
7. Mietvorauszahlungen	149	304
a) Vereinbarung	149	304
b) Wirkung gegenüber dem Grundstückserwerber	151	305
c) Rückzahlung	154	306

	Rn.	Seite
8. Verjährung und Verwirkung	155	307
a) Verjährung	155	307
b) Verwirkung	156	307
9. Mietsicherheit	159	309
a) Vereinbarung, Fälligkeit und Anlage der Mietsicherheit	159	309
aa) Fälligkeit und Ratenzahlung	160	310
aaa) Erfüllungsanspruch	160	310
bbb) Ratenzahlung bei der Wohnraummiete	166	314
bb) Begrenzung der Mietsicherheit	168	315
b) Pflicht zur Anlage und Verzinsung	175	318
aa) Anlagepflicht	175	318
bb) Verzinsungspflicht	180	321
c) Befriedigung aus der Mietsicherheit	183	322
aa) Zugriffsrecht des Vermieters während der Mietzeit	184	323
bb) Verjährte Ansprüche	188	325
d) Erstattung der Mietsicherheit	190	326
aa) Entstehung und Inhalt des Erstattungsanspruchs	190	326
bb) Fälligkeit und Abrechnungsfrist	193	328
cc) Insolvenz, Zwangsverwaltung und Kautionsrückzahlung	201	331
aaa) Insolvenz des Vermieters	201	331
bbb) Zwangsverwaltung	202	332
dd) Präklusionsfolge der Kautionsrückzahlung	203	333
e) Veräußerung und Mietsicherheit	204	334
aa) Kautionsübergang auf den Erwerber	204	334
bb) Veräußerer- und Erwerberhaftung für Rückerstattung der Kautions	208	335
aaa) Veräußererhaftung	208	335
bbb) Erwerberhaftung	210	336
f) Mietbürgschaft	211	337
aa) Vereinbarung und Inhalt	212	337
bb) Inanspruchnahme des Bürgen	214	340
cc) Kündigung	219	341
dd) Durchsetzung verjährter Forderungen	220	342
ee) Bürgschaftsfreigabe	221	343
10. Vermieterpfandrecht	222	343
a) Pfandgegenstand	223	344
b) Verwertung und Selbsthilferecht	229	346

IV. Mieterhöhungen

	Rn.	Seite
1. Mieterhöhungsvereinbarungen	1	349
a) Schlüssige Vereinbarung	1	349
b) Schriftform und Mietänderung	14	353
c) Zustimmung Dritter zur Mieterhöhung	17	354
2. Staffelmieten	18	355
a) Staffelmieten bei der Wohnraummiete	18	355
aa) Wirksamkeitsvoraussetzungen	21	356
bb) Rechtsfolgen der Staffelmietvereinbarung	25	357
b) Staffelmieten bei der Gewerberaummiете	32	359
3. Mietanpassungsklauseln	33	360
a) Mietanpassungsklauseln bei der Wohnraummiete – Index- miete	33	360
aa) Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Vereinbarung . . .	34	360
bb) Durchführung und Rechtswirkungen der Mietanpassung .	37	361
cc) Übergangsregelungen	42	362
dd) Indexklauseln und Umstellung der Preisindizes	43	362
b) Mietanpassungsklauseln bei der Gewerberaummiете	44	363
aa) Allgemeine Anpassungsklausel	44	363
bb) Option und Mietänderung	45	363
cc) Wertsicherungsklauseln	50	364
aaa) Neue Rechtslage durch Einführung des Euro	50	364
bbb) Anwendungsprobleme	54	366
ccc) Verwirkung von Erhöhungsbeträgen	58	368
dd) Leistungsvorbehalte und Schiedsgutachterklauseln . . .	60	369
aaa) Vereinbarung	60	369
bbb) Überprüfung des Schiedsgutachtens	65	371
ccc) Entstehung des Anspruchs auf Zahlung der erhöhten Miete	71	373
4. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	74	373
a) Anwendungsbereich	75	374
b) Mieterhöhungsverlangen	78	375
aa) Rechtsgeschäftliche Anforderungen	78	375
aaa) Der Vermieter im Mieterhöhungsverfahren	79	375
bbb) Der Mieter im Mieterhöhungsverfahren	83	377
bb) Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	88	378
cc) Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv- oder Teilinklu- sivmiete	99	381
dd) Nachholung und Heilung des Mieterhöhungsverlangens	116	387

	Rn.	Seite
b) Fristen	121	388
aa) Wartefrist	122	389
bb) Überlegungsfrist	132	391
cc) Klagefrist	137	392
c) Kappungsgrenze	139	393
aa) Allgemeine Kennzeichnung	139	393
bb) Ermittlung der Kappungsgrenze	140	394
cc) Behandlung von zwischenzeitlichen Mieterhöhungen	144	395
dd) Modernisierungsbedingte Kürzungsbeträge	150	398
ee) Kappungsgrenze bei fehlbelegten Wohnungen	155	400
d) Ortsübliche Vergleichsmiete	159	401
aa) Begriff der ortsüblichen Miete	159	401
bb) Vergleichbarkeit der Mietstruktur von Begründungsmittel und Vertragsmiete	162	403
cc) Wohnwertmerkmale	164	403
aaa) Wohnfläche	166	404
bbb) Ausstattungsmerkmale	173	409
ccc) Art und Beschaffenheit	179	411
ddd) Lage	182	413
dd) Mietzuschläge	183	413
e) Begründungsmittel	191	417
aa) Mietspiegel	193	418
aaa) Erstellung des Mietspiegels	193a	418
bbb) Anwendung des Mietspiegels	200	420
ccc) Beweiswert von Mietspiegeln	214	425
bb) Sachverständigengutachten	231	431
cc) Vergleichsmieten	243	435
dd) Auskünfte aus Mietdatenbanken und sonstige Begrün- dungsmittel	255	439
f) Zustimmung des Mieters	258	439
aa) Inhalt und Form	258	439
bb) Personenmehrheit auf Mieterseite	266	442
cc) Mängel und Zurückbehaltungsrecht	269	443
g) Fälligkeit der erhöhten Miete	270	443
h) Mieterhöhungsausschlüsse	272	444
i) Kündigungsregelungen	283	448
aa) Sonderkündigungsrecht des Mieters	283	448
bb) Einschränkung der Verzugs Kündigung	287	450
5. Mieterhöhungen wegen baulicher Maßnahmen des Vermieters	300	451
a) Mieterhöhende Baumaßnahmen	301	451
aa) Modernisierungsmaßnahmen	306	452
bb) Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser	328	460
cc) Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen	340	465

	Rn.	Seite
b) Durchführung der Mieterhöhung	345	466
aa) Vertragsmäßigkeit der Baumaßnahme	345	466
bb) Ansatzfähige Kosten	352	469
cc) Berechnung der Mieterhöhung	365	474
aaa) Umlagemaßstab	366	474
bbb) Anrechnung von Fördermitteln	370	476
dd) Anforderung der Mieterhöhung	372	477
aaa) Förmliche Voraussetzungen	372	477
bbb) Inhaltliche Voraussetzungen	379	479
ee) Zeitliche Wirkung	389	483
ff) Erhöhungsausschlüsse	395	485
c) Umlage neuer Betriebskosten	396	485
d) Verwirkung	404	487
e) Auswirkungen auf die Vertragsmiete und Verhältnis zur Mieterhöhung nach § 558 BGB	405	488
f) Verhältnis zu § 5 WiStG	411	490
g) Modernisierungsvereinbarungen	412	490
aa) Vermietermodernisierung	412	490
bb) Mietermodernisierung	414	491
6. Mieterhöhung wegen Kostensteigerungen	418	492
a) Betriebskosten	418	492
aa) Erhöhung der Betriebskostenpauschale	419	492
bb) Ermäßigung der Betriebskostenpauschale	429	496
cc) Inklusivmieten	431	497
b) Veränderung der Kapitalkosten	432	497

V. Betriebskosten und ihre Abrechnung

1. Begriff der Betriebskosten	1	499
a) Tatbestandsmerkmale des Betriebskostenbegriffs	4	500
aa) Entstehen durch bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks	5	500
bb) Tatsächliches Entstehen	7	501
cc) Laufendes Entstehen	8	501
b) Abgrenzung zu anderen Kosten	9	502
aa) Abgrenzung zu Instandhaltungs- und Instandsetzungs- kosten	10	502
bb) Abgrenzung zu Verwaltungskosten	17	505
cc) Abgrenzung zu Anschaffungs- und Kapitalkosten	22	508
dd) Eigenleistungen	26	509

	Rn.	Seite
2. Einzelne Betriebskostenarten	28	510
a) Öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer (§ 2 Nr. 1 BetrKV)	29	511
b) Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung (§ 2 Nr. 2, 3 BetrKV)	33	513
aa) Kostenabgrenzung und Umlagemodalitäten	35	513
bb) Ansatz von Kosten durch bestimmungsmäßigen Gebrauch, Plausibilität	41	515
cc) Verbrauchsabhängige Abrechnung	46	517
c) Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs und der Beleuchtung (§ 2 Nr. 7, 11 BetrKV)	50	518
aa) Ansatzfähige Kosten für den Aufzug	50	518
bb) Umlage	54	519
cc) Kosten der Beleuchtung	57	521
d) Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)	58	521
aa) Umlagemaßstab und Mischnutzung	61	522
bb) Duales Müllsystem	64	523
cc) Sperrmüllentsorgung	67	524
e) Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV)	70	525
aa) Gebäudereinigung	70	525
bb) Kosten der Ungezieferbekämpfung	75	526
f) Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV)	80	528
aa) Ansatzfähige Kosten	80	528
bb) Mieternutzung und Gartenpflegekosten	86	530
cc) Ansatz in der Betriebskostenabrechnung	88	531
g) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV)	89	531
h) Kosten für den Hauswart (§ 2 Nr. 14 BetrKV)	96	534
aa) Ansatzfähige Leistungen	97	535
bb) Ansatzfähige Kosten	100	536
cc) Abgrenzung von anderen Bewirtschaftungskosten	103	537
i) Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses (§ 2 Nr. 15 BetrKV)	108	539
j) Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege (§ 2 Nr. 16 BetrKV)	111	541
k) Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)	112	541
aa) Begriff	112	541
bb) Einzelfälle	115	542
aaa) Wartungskosten	116	542
bbb) Sicherungskosten	117	543
cc) Vertragliche Umlagefähigkeit	122	545

	Rn.	Seite
3. Vereinbarung von Betriebskosten	123	546
a) Bestimmtheit der Vereinbarung	124	546
b) Anwendung der Betriebskostenverordnung	129	550
c) Mitteilungspflicht bei preisgebundenem Wohnraum	130	550
d) Schlüssige Vereinbarung	131	551
aa) Nachträgliche Vereinbarung ursprünglich nicht geschul-		
deter Betriebskosten	131	551
bb) Nachträgliche Erlassvereinbarung	136	555
e) Folgen nicht eindeutiger Vereinbarung	137	555
f) Nach Mietvertragsschluss eingeführte Betriebskosten	141	557
g) Nachbelastung mit Betriebskosten	149	561
aa) Preisgebundener Wohnraum	150	561
bb) Preisfreier Wohnraum	154	562
aaa) Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	154	562
bbb) Vereinbarung einer (Teil-)Inklusivmiete	155	562
ccc) Vereinbarung von Vorauszahlungen auf Abrechnungs-		
basis	156	563
cc) Gewerberaum	159	564
4. Umlagemaßstab	160	564
a) Gesetzlicher Umlagemaßstab	161	565
aa) Heizkosten	161	565
bb) Preisgebundener Wohnraum	162	565
cc) Preisfreier Wohnraum	163	565
dd) Gewerberaum	164	566
b) Vertraglicher Umlagemaßstab	165	566
c) Umlage nach dem Flächenverhältnis	174	569
aa) Flächenermittlung	174	569
bb) Vertragliche Gestaltung	183	572
d) Umlage nach Kopfanteilen	189	575
e) Umlage bei Leerständen	193	576
aa) Vermieterisiko bei Leerstand	193	576
bb) Technische Maßnahmen – Veränderung der Abrechnungs-		
einheit	196	577
cc) Risikoabändernde Vereinbarungen	199	578
dd) Abänderungsmöglichkeiten nach Treu und Glauben	203	579
ee) Abänderungsmöglichkeiten wegen veränderter Geschäfts-		
grundlage	204	580
ff) Anwendung bei personenabhängigem Umlagemaßstab	210	582
gg) Anwendung bei haushaltsabhängigem Umlagemaßstab	211	583
hh) Sicherheitsabschläge	213	583
ii) Mehrverbrauch bei Heizkosten	214	584
f) Vorerfassung bei gemischt genutzten Grundstücken	216	585
aa) Preisgebundener Wohnraum	216	585

	Rn.	Seite
bb) Preisfreier Wohnraum	217	585
cc) Gewerberaum	226	589
g) Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten	228	590
aa) Begriff	228	590
bb) Vertragliche Gestaltung	234	592
cc) Wirtschaftlichkeit und Transparenz	242	594
h) Änderung des Umlagemaßstabs	244	595
aa) Gesetzeslage	244	595
bb) Vertragslage	250	597
5. Vorauszahlungen	261	601
a) Rechtsgrundlage	261	601
b) Vertragsauslegung	267	602
c) Bemessung der Vorauszahlungen	268	603
d) Fälligkeit der Vorauszahlungen	271	605
e) Anpassung der Vorauszahlungen	276	607
aa) Rechtsgrundlage	276	607
bb) Zeitliche Wirkung	282	609
cc) Form	284	610
f) Zurückbehaltung und Rückforderung von Vorauszahlungen	285	611
aa) Zurückbehaltungsrecht	285	611
bb) Rückforderungsanspruch des Mieters	288	612
aaa) Fortbestehendes Mietverhältnis	289	612
bbb) Beendetes Mietverhältnis	290	612
g) Ansatz der Vorauszahlungen in der Betriebskostenabrechnung	292	613
6. Betriebskostenabrechnung	300	615
a) Wesen der Betriebskostenabrechnung	300	615
b) Abrechnungsschuldner und -gläubiger	304	618
c) Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	309	620
aa) Formelle Anforderungen	309	620
bb) Begründung und Erläuterung	314	622
cc) Kostenabgrenzung	323	627
aaa) Allgemeine Grundsätze	323	627
bbb) Kostenabgrenzung bei vermietetem Wohnungseigentum	327	629
d) Wirtschaftlichkeit des Kostenansatzes	335	632
aa) Elemente der Wirtschaftlichkeitsprüfung	336	633
aaa) Vermieterverhalten	337	633
bbb) Betriebskostenmanagement	343	637
cc) Wirtschaftlichkeit bei ausgewählten Betriebskostenarten	348	638
dd) Rechtsfolgen und Beweislast bei Verstößen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot	355	641
e) Ansatz von Umsatzsteuer	360	645

	Rn.	Seite
7. Abrechnungsreife und Fälligkeit	363	646
a) Abrechnungszeitraum	363	646
b) Abrechnungsfrist	366	647
c) Fälligkeit des Abrechnungssaldos	372	650
aa) Fälligkeit von Nachforderungen	372	650
bb) Fälligkeit von Abrechnungsguthaben	382	653
8. Prüfungsrecht des Mieters	386	654
a) Belegeinsicht	387	654
b) Übersendung von Kopien	392	656
c) Rechtsfolgen bei Einsichtverweigerung	399	659
d) Rechtsfolgen bei unterlassener Belegprüfung	403	660
9. Nachforderungsausschluss und Berichtigung der Abrechnung .	406	661
a) Nachforderungsausschluss	406	661
b) Fehlerberichtigung nach Eintritt der Abrechnungsreife	417	667
aa) Grundlagen der Fehlerberichtigung	418	667
bb) Katalog einzelner Abrechnungsfehler	424	670
aaa) Rechtsgeschäftliche Fehler	425	671
bbb) Ausweisung der Gesamtkosten	426	671
ccc) Kostenansatz und Kostentrennung	429	673
ddd) Kostenvorerfassung	431	673
eee) Umlagemaßstab	434	674
fff) Abrechnungs- und Verbrauchszeitraum	439	676
ggg) Vorauszahlungen	442	677
hhh) Fehlerhäufung	443	678
iii) Inhaltliche Fehler	444	678
c) Berichtigung der Abrechnung nach Saldoausgleich	447	679
d) Rückforderung verspätet abgerechneter Betriebskosten	458	684
10. Einwendungsausschluss zu Lasten des Mieters	459	684
a) Gesetzliche Grundlage	459	684
b) Umfang des Einwendungsausschlusses	463	686
11. Verwirkung und Verjährung	466	688
a) Verwirkung nach Treu und Glauben	466	688
b) Verjährung	472	690
aa) Vermieteransprüche	472	690
bb) Mieteransprüche	474	691
cc) Übergangsrecht	475	691

	Rn.	Seite
12. Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser	500	692
a) Geltungsbereich der HeizkostenV	501	692
b) Anwendungsbereich der HeizkostenV	502	692
aa) Erfasste Heizungsanlagen	502	692
bb) Ausnahmen vom Anwendungsbereich der HeizkostenV	503	693
c) Vorrang der HeizkostenV vor rechtsgeschäftlichen Regelungen	506	694
d) Umgestaltung von Mietverträgen	509	695
e) Pflicht zur Verbrauchserfassung	512	696
aa) Auszustattende Räume	513	696
bb) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	515	697
f) Kostenverteilung	518	698
aa) Umlagemaßstab	518	698
bb) Umlagemaßstab bei Ausfall von Erfassungsgeräten	520	699
cc) Grundkosten und Verbrauchskosten	525	701
aaa) Grundkosten	525	701
bbb) Verbrauchskosten	527	702
g) Heizkostenabrechnung	534	705
aa) Heizkosten	536	706
bb) Wirtschaftlichkeit	547	709
h) Wärmecontracting und Wärmedirektservice	552	711
aa) Vertragliche Gestaltung	553	712
bb) Umlagefähige Kosten	559	716
i) Kürzungsrecht des Mieters	567	718
aa) Rechtsgrundlage	567	718
bb) Ausschluss	571	720
j) Nutzerwechsel	576	721
aa) Kostenverteilung	576	721
bb) Nutzerwechselgebühr	579	722
cc) Kaltverdunstungsvorgabe	581	723

VI. Mietgebrauch

1. Vertragszweck	1	724
a) Abgrenzung von Wohnraum- und Geschäftsraummiete	1	724
b) Mischmietverhältnisse	9	727
c) Mitvermietung von Garagen	17	731
2. Mietgebrauch	26	733
a) Allgemeiner Inhalt des Mietgebrauchs	26	733
b) Umfang und Änderung des Mietgebrauchs	28	735
c) Grenzen des Mietgebrauchs	36	738
aa) Vertragszweck	37	739

	Rn.	Seite
bb) Erlaubnisvorbehalt	39	740
aaa) Formerfordernis	40	740
bbb) Kriterien für die Erlaubniserteilung	45	742
ccc) Gleichbehandlungsgebot	47	743
ddd) Mietzuschläge und Mietsicherheiten	58	746
eee) Handeln ohne Erlaubnis	64	748
fff) Widerruf	66	749
cc) Hausordnung	68	750
3. Gebrauchsrechte des Mieters	76	752
a) Bauliche Veränderungen und Installationen	76	752
aa) Zulässige Maßnahmen	79	753
bb) Vertragswidrige Maßnahmen	85	756
cc) Barrierefreiheit	92	759
b) Radio und Fernsehen	99	763
aa) Anspruch auf Grundversorgung	99	763
bb) Anspruch des Mieters auf Installation einer Parabol- antenne	101	764
aaa) Besonderheiten bei vermietetem Wohnungseigentum . .	107	767
bbb) Erlaubniswiderruf und Entfernungspflicht	109	768
ccc) Ausländerprivileg	113	769
ddd) Technische Ausweichmöglichkeiten	123	774
eee) Mobile Parabolantenne	127	776
cc) Sanktionen bei vertragswidrigem Verhalten	131	777
c) Benutzung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen	136	779
aa) Dispositionsbefugnis des Vermieters	140	782
bb) Abstellen von Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen .	144	783
cc) Hofffläche	149	785
dd) Garten	154	788
ee) Gebäudeaußenteile – Reklame, Schilder – Briefkasten . .	157	790
d) Aufnahme von Personen und Drittüberlassung	160	792
aa) Aufnahme von Personen in den Haushalt des Mieters . .	160	792
bb) Drittüberlassung und Untermiete	166	796
aaa) Erlaubnis des Vermieters	169	797
bbb) Informationsobliegenheit des Mieters	175	800
ccc) Berechtigtes Interesse des Mieters von Wohnraum an der Teilüberlassung	179	801
ddd) Verweigerung der Erlaubnis	190	806
eee) Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	201	812
fff) Sanktionen bei unbefugter Gebrauchsüberlassung	208	816
e) Gewerbliche Tätigkeiten in der Wohnung	213	818
f) Tierhaltung	221	821
aa) Mietgebrauch oder Sondernutzung	221	821
bb) Vertragliche Regelungen	231	826

	Rn.	Seite
cc) Vertragswidrige Tierhaltung	233	827
dd) Tierhaltung und Nachbarschaft	238	830
4. Pflichten des Mieters	240	831
a) Gebrauchs- und Betriebspflicht	240	831
b) Anzeige- und Obhutspflichten	247	834
aa) Anzeigepflicht	247	834
bb) Obhutspflicht	258	838
c) Reinigungspflicht	277	848
d) Einhaltung der Hausordnung	286	852
aa) Lärm und Mietgebrauch	289	853
bb) Gerüche und Mietgebrauch	306	861
cc) Wahrung des Hausfriedens	311	863
e) Folgen bei Pflichtverstößen	316	866
aa) Rechte des Vermieters	316	866
aaa) Abmahnung	319	868
bbb) Unterlassungsanspruch	331	873
ccc) Haftung des Mieters	332	874
bb) Ansprüche des in seinen Rechten verletzten Mieters	337	878
aaa) Rechte gegenüber dem Vermieter	337	878
bbb) Ansprüche gegenüber dem Störer	340	879

VII. Gebrauchsgewähr – Rechte und Pflichten des Vermieters

1. Beginn des Mietverhältnisses und Übergabe	1	881
a) Überlassung der Mietsache	1	881
b) Zeitpunkt des Mietbeginns	12	885
c) Rechtsfolgen der Übergabe	16	887
d) Rechtsfolgen bei verspäteter Übergabe	21	888
2. Instandhaltung und Instandsetzung	23	889
a) Der vertragsgemäße Zustand	25	890
b) Gegenständlicher und zeitlicher Umfang	32	892
c) Gläubiger und Schuldner	35	895
d) Inhalt der Verpflichtung	39	896
aa) Herrichtungspflicht	40	897
bb) Instandsetzungspflicht während der Mietzeit	44	898
e) Abgrenzung zur Umgestaltung und Modernisierung	58	903
aa) Umgestaltung im Rahmen der Instandsetzung	58	903
bb) Abgrenzung zur Modernisierung	61	904
f) Pflicht zur Nachrüstung	64	905

	Rn.	Seite
g) Überprüfung und Wartung	78	911
h) Ausschluss und Grenzen der Instandhaltungs- und Instand-		
setzungspflicht	85	913
aa) Vereinbarter Zustand	85	913
bb) Verwirkung des Instandsetzungsanspruchs	90	914
cc) Unmöglichkeit und Opfergrenze	92	915
i) Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht		
auf den Mieter	99	919
aa) Wohnraummiete	100	919
bb) Gewerberaummiete	103	921
j) Zwangsvollstreckung	105	922
3. Duldungsanspruch des Vermieters	107	923
a) Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	113	925
aa) Voraussetzungen des Duldungsanspruchs	114	925
bb) Inhalt und Rechtsfolgen des Duldungsanspruchs	120	927
b) Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	128	929
aa) Voraussetzungen des Duldungsanspruchs	132	930
aaa) Zumutbarkeit	135	932
bbb) Modernisierungsankündigung	150	937
bb) Inhalt und Rechtsfolgen des Duldungsanspruchs	167	943
aaa) Aufwendungsersatz	168	943
bbb) Außerordentliches Kündigungsrecht	174	945
ccc) Sonstige Rechtsfolgen	176	946
cc) Durchsetzung und Abwehr des Duldungsanspruchs	180	947
dd) Abweichende Vereinbarungen	182	948
c) Recht zum Betreten und Besichtigen	184	949
4. Einzelne Pflichten des Vermieters	196	954
a) Versorgung und Entsorgung	196	954
aa) Heizung und Raumklima	196	954
bb) Versorgung mit Energie und Wasser	207	959
aaa) Stromversorgung	207	959
bbb) Wasserversorgung	210	961
cc) Entsorgung von Müll	211	961
dd) Zurückbehaltung und Liefersperre	215	963
aaa) Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	215	963
bbb) Liefersperre des Versorgungsunternehmens	219	966
b) Verkehrssicherungspflicht	222	967
aa) Wege, Flure und Treppen	222	967
bb) Reinigungs- und Streupflichten	229	970
cc) Sonstige Verkehrssicherungspflichten	232	972
c) Schutzpflichten des Vermieters	234	973
aa) Abwehr von Immissionen	238	975

	Rn.	Seite
bb) Sicherheitsgewähr	240	976
cc) Informationspflichten	245	978
d) Konkurrenzschutz und Wettbewerbsbeschränkungen	252	982
aa) Vereinbarung	252	982
bb) Inhalt und Umfang	256	985
cc) Rechtsfolgen bei Verstößen	265	988
dd) Wettbewerbsbeschränkungen	269	990

VIII. Gewährleistung

1. Mängelbegriff im Mietrecht	1	992
a) Subjektiver Fehlerbegriff	2	992
b) Anfängliche Mängel	19	998
c) Rechtsmängel	26	1000
d) Zerstörung der Mietsache	30	1002
e) Zugesicherte Eigenschaften	31	1002
f) Mangel – Haftung – Zurechnung	38	1004
2. Beispiele von Mängeln	40	1004
a) Verstöße gegen technische Bauvorschriften	40	1004
b) Öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse	44	1007
c) Feuchtigkeitsschäden	57	1012
d) Heizung und Raumklima	63	1014
e) Lärm und Gerüche	74	1017
aa) Lärm	74	1017
bb) Gerüche	85	1021
f) Umfeldmängel	87	1022
aa) Ein- und Auswirkungen auf Mietgebäude und Mietobjekt	88	1022
bb) Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft	96	1026
cc) Straßenbaumaßnahmen	99	1028
dd) Beeinträchtigungen durch Verkehr und veränderte Verkehrslage	101	1029
g) Umweltbeeinträchtigungen und Wohngifte	103	1030
h) Wohn- und Nutzfläche	117	1036
i) Gewerberäume und Einkaufszentren	127	1042
aa) Mängel des gemieteten Gewerberaums	127	1042
bb) Mängel bei Lage der Mieträume in einem Einkaufszentrum	132	1044
j) Sonstige Gebrauchsbeeinträchtigungen	137	1046
k) Rechtsmängel	138	1046
l) Zerstörung des Mietobjekts	147	1050

	Rn.	Seite
3. Darlegungs- und Beweislast bei Mängeln	151	1050
a) Allgemeine Beweislastverteilung bei Mängeln	151	1050
b) Anwendungsfälle	158	1053
aa) Beheizung	159	1053
bb) Beschädigungen	161	1054
cc) Bodenverunreinigungen	165	1055
dd) Brandschäden	166	1055
ee) Feuchtigkeitsschäden	167	1056
ff) Fogging	176	1059
gg) Frostschäden	179	1060
hh) Lärm	180	1061
ii) Schutzpflichten des Vermieters	185	1062
jj) Umweltgifte	187	1062
 4. Leistungsstörungen und Gewährleistung	 189	 1063
a) Verschulden bei Vertragsverhandlungen und Mängel	193	1066
b) Anfängliche Unmöglichkeit der Leistung	196	1067
c) Anfängliches Unvermögen	199	1068
d) Nachträgliche Unmöglichkeit	203	1069
e) Veränderung der Geschäftsgrundlage	211	1071
aa) Anwendungsbereich	211	1071
bb) Begriff der veränderten Geschäftsgrundlage	215	1072
cc) Sonderfall: Einkaufszentrum	220	1074
dd) Rechtsfolgen	224	1076
ee) Aktuelle Beispiele aus der Rspr.	226	1076
 5. Mietminderung	 232	 1079
a) Wesen der Minderung	232	1079
b) Bewertungsmaßstab	241	1081
aa) Neuregelung bei teilweiser Gebrauchsuntauglichkeit	241	1081
bb) Kriterien der Mängelbewertung	243	1082
cc) Mängelbewertung nach der Nutzwertanalyse	248	1083
dd) Erheblichkeitsgrenze	256	1087
c) Minderung und Mietstruktur	258	1088
d) Geltendmachung der Minderung und Darlegungslast	271	1095
e) Minderung und Zurückbehaltungsrecht	277	1097
 6. Schadensersatz	 280	 1098
a) Garantiehafung	281	1099
b) Verschuldenshaftung	287	1101
aa) Anspruchsgrundlage	287	1101
bb) Schaden	298	1105

	Rn.	Seite
c) Verzugshaftung und Aufwendungsersatz	306	1107
aa) Verzugsfolgen	306	1107
bb) Aufwendungsersatz bei Selbsthilfe	312	1110
7. Ersatz sonstiger Aufwendungen	324	1114
a) Gesetzliche Neuerungen und Anwendungsbereich	324	1114
b) Anspruchsvoraussetzungen	325	1115
c) Ansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung . .	332	1118
d) Geltendmachung des Anspruchs	338	1120
8. Kündigungsbefugnisse	341	1121
a) Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs	341	1121
aa) Gebrauchsbeeinträchtigung	344	1122
bb) Abmahnung und Fristsetzung	355	1126
cc) Kündigung	358	1128
b) Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	370	1131
aa) Gesundheitsgefährdung	373	1132
bb) Kündigung und Kündigungsausschlüsse	381	1136
cc) Schadensersatz	385	1137
9. Gewährleistungsausschlüsse	386	1138
a) Vereinbarter Zustand	387	1138
b) Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis vom Mangel bei Vertragsabschluss	395	1143
aa) Voraussetzungen	396	1143
bb) Rechtsfolgen	404	1146
c) Verwirkung bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Kenntnis vom Mangel	405	1147
d) Wiederaufleben von Gewährleistungsrechten	419	1154
aa) Mieterhöhungen	421	1155
bb) Mängelvergrößerung	424	1156
e) Verursachung des Mangels durch den Mieter	425	1156
f) Verletzung der Anzeigepflicht	429	1157
10. Abdingbarkeit von Gewährleistungsrechten	432	1158
a) Übergabeklauseln	432	1158
b) Mietminderung	433	1159
c) Garantiehafung	438	1162
d) Verschuldenshaftung	439	1162
e) Verzugshaftung	442	1163
f) Aufwendungsersatz	443	1163
g) Kündigung	444	1164
h) Gewährleistungsausschluss	445	1165

IX. Schönheitsreparaturen

	Rn.	Seite
1. Begriff der Schönheitsreparaturen	2	1166
a) Beseitigung von Abnutzungserscheinungen durch vertrags- gemäßen Gebrauch	2	1166
b) Vertragliche Erweiterung	12	1170
2. Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	14	1170
a) Ausführung	15	1171
b) Einfluss auf Mietänderungen	18	1172
3. Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	22	1173
a) Allgemeine rechtsgeschäftliche Voraussetzungen	22	1173
b) Zulässigkeit der formularmäßigen Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter	24	1174
aa) Kriterien der Klauselbewertung	31	1177
bb) Folgen bei unwirksamen Renovierungsklauseln	42	1180
4. Laufende Schönheitsreparaturen	50	1187
a) Art der Renovierung	52	1189
b) Farbliche Gestaltung	60	1193
c) Fälligkeit und Fristenplan	72	1199
aa) Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen	73	1199
bb) Fristenpläne	80	1202
5. Anfangsrenovierung	100	1210
a) Vom Vermieter geschuldeter Anfangszustand	100	1210
b) Übertragung auf den Mieter	104	1212
6. Schlussrenovierung	109	1214
a) Vom Mieter geschuldeter Zustand der Räume bei Übernahme laufender Schönheitsreparaturen	110	1214
b) Vertraglich übernommene Schlussrenovierung	112	1215
7. Schönheitsreparaturen in Altverträgen der ehemaligen DDR .	124	1220
8. Erfüllungsanspruch des Vermieters bei unterlassenen Schön- heitsreparaturen	126	1221
9. Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	136	1224
a) Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs	141	1227
aa) Abmahnung	144	1227
bb) Fristsetzung	150	1230

	Rn.	Seite
cc) Entbehrlichkeit von Abmahnung und Fristsetzung	152	1231
dd) Wahlerklärung des Vermieters	157	1234
b) Schaden	159	1235
aa) Schadensersatz während der Mietzeit	160	1235
bb) Schadensersatz nach Beendigung der Mietzeit	167	1237
aaa) Malerkosten	172	1238
bbb) Sachverständigenkosten	177	1240
ccc) Mietausfall	181	1242
ddd) Überflüssige Renovierung und Ausgleichsanspruch	187	1244
c) Beweislast	197	1247
d) Formulklauseln auf Geldleistung	209	1252
aa) Aufwendungsersatzklauseln	209	1252
bb) Abgeltungs- oder Quotenhaftungsklauseln	212	1253
10. Verjährung	231	1263
a) Ansprüche des Vermieters	231	1263
b) Ansprüche des Mieters	233	1264
c) Hemmung der Verjährung	235	1265

X. Ordentliche Vertragsbeendigung

1. Kündigung	1	1267
a) Abtretung und vertraglicher Ausschluss des Kündigungsrechts	1	1267
b) Kündigungserklärung	10	1271
aa) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen	11	1272
bb) Personenmehrheit	20	1276
cc) Stellvertretung und Vollmacht	27	1279
dd) Schriftform	36	1283
ee) Umdeutung der Kündigung	40	1285
ff) Zugang der Kündigung	45	1288
c) Begründung der Kündigung	54	1292
aa) Inhalt der Begründung	54	1292
bb) Nachschieben von Kündigungsgründen	67	1297
cc) Verwirkung und Wegfall von Kündigungsgründen	73	1300
aaa) Verwirkung	73	1300
bbb) Wegfall von Kündigungsgründen	78	1302
dd) Vertraglicher Ausschluss der Begründungspflicht	83	1304
d) Kündigungsfrist	84	1305
aa) Dauer der Kündigungsfristen	84	1305
bb) Berechnung der Kündigungsfristen	90	1309
e) Teilkündigung	93	1310
aa) Unzulässigkeit der Teilkündigung	93	1310
bb) Teilkündigung von Nebenflächen bei der Wohnraummiete	97	1312

	Rn.	Seite
2. Befristung und Bedingungseintritt	103	1314
a) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	103	1314
aa) Rechtslage nach der Mietrechtsreform	103	1314
bb) Befristete Altverträge über Wohnraum	108	1317
b) Befristetes Mietverhältnis mit Verlängerungsklausel	111	1318
c) Kettenmietverträge	116	1320
d) Mietverhältnisse über mehr als 30 Jahre	118	1321
e) Mietvertrag auf Lebenszeit einer der Vertragsparteien	120	1323
f) Mietverhältnis unter auflösender Bedingung	123	1324
g) Zeitmietverträge bei der Wohnraummiete	127	1326
aa) Voraussetzungen	127	1326
bb) Rechtsfolgen	136	1329
3. Mietaufhebungsvertrag	144	1332
a) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen	144	1332
aa) Umdeutung einer Kündigung	146	1333
bb) Schlüssige Mietaufhebungsvereinbarung	149	1334
cc) Entlassung einer Mietpartei aus dem Mietverhältnis	154	1336
b) Inhaltliche Gestaltung – Abgeltungszahlungen	158	1339
4. Aufhebung der Beendigungstatbestände	167	1342
a) Rechtsgeschäftliche Aufhebung	167	1342
b) Widerspruchslose Gebrauchsfortsetzung	169	1343
aa) Widerspruchserklärung und Widerspruchsfrist	170	1343
bb) Wirkungen des Widerspruchs	184	1347
cc) Abdingbarkeit	186	1348

XI. Kündigungsschutz für Wohnraummietverhältnisse

1. Übersicht über den Kündigungsschutz	1	1350
2. Kündigungsgründe bei ordentlicher und außerordentlicher befristeter Kündigung des Vermieters	5	1351
a) Schuldhaft nicht unerhebliche Pflichtverletzungen des Mieters	9	1353
aa) Allgemeine Grundsätze	9	1353
bb) Anwendungsfälle	17	1357
b) Eigenbedarf	33	1364
aa) Leitlinien der Rspr. des BVerfG und des BGH zum Begriff des Eigenbedarfs	33	1364

	Rn.	Seite
aaa) Zur Rspr. des BVerfG	35	1365
bbb) Zur Rspr. des BGH	55	1371
bb) Eigenbedarfsgründe in der Kündigung	64	1377
aaa) Verfassungsrechtliche Gesichtspunkte	64	1377
bbb) Inhalt der Begründungspflicht	68	1378
cc) Anwendungsfälle	82	1382
dd) Kündigungsausschlüsse und Missbrauchsfälle	124	1396
aaa) Alternativwohnung	124	1396
bbb) Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches	142	1403
ccc) Missbräuchlicher Eigenbedarf	148	1405
ddd) Überhöhter Bedarf	152	1406
eee) Vorhersehbarer Bedarf	158	1408
fff) Vorratskündigung	163	1410
ggg) Verzicht auf Eigenbedarfskündigung	165	1411
hhh) Wegfall des Eigenbedarfs	166	1411
ee) Schadensersatz wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung	173	1414
aaa) Ungerechtfertigte Kündigung	173	1414
bbb) Räumungsvergleich	186	1419
ccc) Schaden	192	1421
c) Hinderung wirtschaftlicher Verwertung	196	1423
aa) Verfassungsrechtliche Leitlinien	197	1424
bb) Veräußerungsbedingte Kündigung	204	1427
aaa) Veräußerungsabsicht	204	1427
bbb) Erheblicher Nachteil	210	1430
ccc) Begründung der Kündigung	222	1434
cc) Sanierungsbedingte Kündigung	228	1436
aaa) Sanierungsmaßnahmen	228	1436
bbb) Begründung der Kündigung	242	1441
d) Umwandlungsfälle	247	1442
aa) Kündigungsschutz	247	1442
bb) Vorkaufsrecht des Mieters in Umwandlungsfällen	259	1446
aaa) Voraussetzungen	260	1446
bbb) Vorkaufsberechtigter	268	1449
ccc) Ausübung des Vorkaufsrechts	271	1450
ddd) Folgen bei Vereitelung des Vorkaufsrechts	283	1453
eee) Abweichende Vereinbarungen	286	1454
e) Allgemeines Freimachungsinteresse des Vermieters	287	1454
aa) Betriebsbedarf	289	1455
bb) Fehlbelegung – Überbelegung – Unterbelegung	295	1458
cc) Genossenschaftswohnungen	297	1459
dd) Öffentliches Nutzungsinteresse	301	1461
ee) Beendigung des Untermietverhältnisses	303	1462
ff) Wirtschaftliche Gründe	305	1463
gg) Sonstige Gründe	309	1464

	Rn.	Seite
3. Kündigungswiderspruch und Fortsetzungsverlangen gemäß der Sozialklausel	310	1465
a) Bedeutung der Sozialklausel	310	1465
b) Form und Frist des Kündigungswiderspruchs und Fortsetzungsverlangens	313	1467
c) Härtegründe	318	1469
aa) Härtegründe aus den persönlichen Verhältnissen des Mieters	324	1471
bb) Härtegründe aus den sozialen Verhältnissen des Mieters	334	1476
cc) Härtegründe aus Kündigungsfolgen, insbesondere fehlender Ersatzraum	338	1477
d) Interessenabwägung	348	1482
e) Rechtsfolgen	358	1486
4. Mietverhältnisse ohne Kündigungsschutz	366	1489
a) Mietverhältnisse zu vorübergehendem Gebrauch	369	1491
b) Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum in der Vermieterwohnung	373	1493
c) Untermietverhältnisse über Sozialunterkünfte und Ausbildungswohnplätze	380	1495
d) Mietverhältnisse über Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	384	1496
5. Wohnungen mit gemindertem Kündigungsschutz	388	1498
a) Kündigung von Mietverhältnissen in Gebäuden mit zwei Wohnungen und in Einliegerwohnungen	389	1498
aa) Gebäude mit zwei Wohnungen	391	1499
bb) Wohnungsbegriff	397	1501
aaa) Vom Vermieter bewohnte Wohnung	399	1502
bbb) Wohnung innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung	400	1503
cc) Maßgebliche Verhältnisse für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts	402	1503
dd) Ausübung des Sonderkündigungsrechts	405	1506
b) Kündigung von Werkwohnungen	408	1507
aa) Arten von Werkwohnungen	409	1508
aaa) Werkmietwohnungen	409	1508
bbb) Werkdienstwohnungen	412	1510
bb) Kündigungserleichterung bei Werkmietwohnungen	414	1510
cc) Kündigung von Werkdienstwohnungen	423	1513

XII. Recht zur außerordentlichen Kündigung

	Rn.	Seite
1. Fristlose Kündigung	1	1516
a) Übersicht	1	1516
b) Voraussetzungen der fristlosen Kündigung	6	1519
aa) Abmahnung	6	1519
bb) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen der fristlosen Kündigung	8	1521
cc) Abdingbarkeit	13	1523
 2. Fristlose Kündigung wegen Unzumutbarkeit	 16	 1524
a) Kriterien der Unzumutbarkeit	20	1526
b) Anwendungsfälle	31	1533
aa) Zerrüttung	32	1533
bb) Rechtsverstöße des Mieters	36	1536
aaa) Beleidigungen, Tätlichkeiten	36	1536
bbb) Sachbeschädigung, Vandalismus	41	1539
ccc) Straftaten	42	1539
cc) Pflichtverletzungen des Mieters	43	1540
aaa) Zweckwidrige Nutzung	44	1540
bbb) Unerlaubte bauliche Maßnahmen	46	1541
ccc) Unerlaubte Tierhaltung	50	1543
ddd) Unterlassene Schönheitsreparaturen	54	1544
eee) Verstoß gegen Obhutspflichten	56	1545
fff) Verstoß gegen Kooperations- und Treupflichten	60	1546
ggg) Strafanzeigen, Anschwärzen	62	1548
hhh) Rufschädigendes Verhalten	65	1549
dd) Wirtschaftliche Gründe	67	1550
aaa) Bewirtschaftungsrisiko	67a	1550
bbb) Leerstandsrisiko	71	1552
ccc) Vermögensverfall	72	1552
ee) Verletzung von Zahlungspflichten	74	1553
aaa) Miete und Mietnebenkosten	74	1553
bbb) Nichtleistung der Mietsicherheit	80	1555
ff) Besondere Pflichten aus dem Gewerbemietverhältnis	82	1557
gg) Rechts- und Pflichtenverstöße des Vermieters	83	1557
 3. Kündigung wegen Hausfriedensstörung	 87	 1559
a) Begriff der Hausfriedensstörung	88	1560
b) Anwendungsfälle	93	1563
aa) Lärm, Randalieren	93	1563
bb) Streit, Belästigungen und Mobbing unter Mitbewohnern	97	1565
cc) Verstöße gegen die Hausordnung	101	1567
dd) Hausfriedensstörungen durch den Vermieter	103	1567

	Rn.	Seite
4. Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache und unberechtigter Drittüberlassung	104	1568
a) Erheblichkeit von Vertrags- und Rechtsverletzung	104	1568
b) Sorgfaltspflichtverletzung	105	1569
c) Unberechtigte Drittüberlassung	112	1572
aa) Zum Anwendungsbereich der Vorschrift	112	1572
bb) Fallgestaltungen	117	1575
5. Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Zahlungssäumigkeit .	119	1577
a) Kündigung wegen Zahlungsverzugs	120	1577
aa) Voraussetzungen	120	1577
aaa) Mietbegriff	123	1579
bbb) Zahlungsverzug	125	1580
ccc) Abmahnung	133	1584
bb) Kündigungserklärung	136	1585
aaa) Schriftform	139	1587
bbb) Begründung	140	1587
cc) Kündigungsausschlüsse	146	1590
aaa) Kündigungssperre mit Mieterhöhungsbeträgen	146	1590
bbb) Vollständige Befriedigung des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung	148	1591
ccc) Unverzügliche Aufrechterhaltung	150	1592
ddd) Befriedigung des Vermieters innerhalb der Schonfrist . .	152	1592
eee) Kündigungsausschluss bei Insolvenz des Mieters	171	1599
b) Kündigung wegen Zahlungssäumigkeit	174	1600
aa) Zumutbarkeitsprüfung	175	1601
bb) Abmahnung	182	1604
cc) Erneue Zahlungssäumigkeit	184	1604
dd) Kündigungsbefugnis	186	1605
6. Kündigungsfolgeschaden	190	1607
a) Ansprüche des Vermieters	191	1608
aa) Mietausfallschaden	192	1608
bb) Sonstige kündigungsbedingte Schäden	199a	1612
cc) Mitverschulden des Vermieters	200	1613
b) Ansprüche des Mieters	205	1614
aa) Berechtigte Kündigung des Mieters	205	1614
bb) Unberechtigte Kündigung des Vermieters	207	1615
7. Außerordentliche befristete Kündigung	209	1616
a) Anwendungsbereich	209	1616
b) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen und Kündigungsfrist . .	211	1617
aa) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen	211	1617

	Rn.	Seite
bb) Kündigungsfrist	212	1618
c) Kündigungsschutz bei der Wohnraummiete	213	1618
d) Anwendungsfälle	215	1619
aa) Kündigung des Mieters bei Eingriffen in seine Rechts- sphäre	215	1619
bb) Kündigung bei Tod des Mieters	217	1620
aaa) Kündigungsrecht des Vermieters aus Gründen in der Per- son des Eintrittsberechtigten	217	1620
bbb) Kündigungsrecht der eintrittsberechtigten Mitmieter	223	1622
ccc) Kündigungsrecht des Erben und des Vermieters	226	1623
cc) Kündigung aus Anlass eines Vermieterwechsels	234	1625
aaa) Kündigung bei Beendigung des Nießbrauchs	235	1626
bbb) Kündigung bei Eintritt der Nacherbschaft	236	1626
ccc) Kündigung bei Erlöschen des Erbbaurechts	237	1626
ddd) Kündigungsrecht des Erstehers in der Zwangsversteige- rung	238	1627
dd) Kündigung bei Mietverträgen über mehr als 30 Jahre	242	1628
ee) Kündigung bei Mieter- und Vermieterinsolvenz	244	1629

XIII. Vertragsabwicklung

1. Räumungsanspruch	1	1631
a) Wesentlicher Inhalt des Anspruchs	1	1631
aa) Besitzverschaffung	6	1633
bb) Rückgabe der Schlüssel	8	1635
cc) Zustand der Räume bei Rückgabe	17	1638
dd) Entfernen von Sachen	21	1640
ee) Erfüllungsort und Fälligkeit des Räumungsanspruchs	27	1642
ff) Rückgabeverhandlung und Rückgabeprotokoll	30	1643
b) Rückbaupflicht	39	1647
aa) Einzelheiten zur Rückbaupflicht	44	1649
bb) Schadensersatz	49	1651
cc) Ausnahmen von der Rückbaupflicht	51	1652
aaa) Herrichtung des vertragsgemäßen Zustandes	52	1652
bbb) Verzicht des Vermieters auf den Rückbauanspruch	54	1653
ccc) Sonstige Ausschlussgründe	57	1654
dd) Besonderheiten in den neuen Bundesländern	58	1655
c) Gläubiger und Schuldner des Räumungsanspruchs	60	1655
aa) Mietvertragsparteien	60	1655
bb) Räumungspflicht bei Drittüberlassung	64	1657
d) Räumungsanspruch in der Mieterinsolvenz	73	1661

	Rn.	Seite
2. Rechtslage bei Vorenthalten der Mietsache	74	1662
a) Begriff des Vorenthalten	75	1662
aa) Besitzerlangung durch den Vermieter	78	1663
bb) Rückerlangungswille des Vermieters	89	1668
b) Wechselseitige Pflichten aus dem Abwicklungsverhältnis	91	1670
c) Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung	99	1673
aa) Höhe der Nutzungsentschädigung	109	1676
bb) Minderung	113	1678
cc) Fälligkeit, Aufrechnung und Verjährung	115	1679
dd) Mieterinsolvenz	117	1680
ee) Anspruchskonkurrenzen	118	1680
d) Schadensersatz wegen Räumungsverzugs	120	1681
aa) Grund und Höhe des Anspruchs	121	1681
bb) Haftungsprivileg des Wohnungsmieters	128	1683
e) Ansprüche des Vermieters gegen den Untermieter	135	1685
 3. Weitere Abwicklungsfolgen	 139	 1687
a) Wegnahme von Einrichtungen und Entschädigung	139	1687
b) Geldleistungen des Mieters und des Vermieters	152	1692
aa) Mietvorauszahlungen und anrechenbare Finanzierungsbeiträge	152	1692
bb) Verlorene Baukostenzuschüsse und Finanzierungsbeiträge	160	1694
aaa) Wohnraummietverhältnisse	162	1695
bbb) Gewerberaummietverhältnisse	163	1696
cc) Abstandszahlungen des Vermieters an den weichenden Mieter	168	1697
dd) Abstands- und Ablösezahlungen des künftigen Mieters	172	1699
aaa) Abstandszahlungen bei der Wohnraummiete	176	1700
bbb) Ablösevereinbarungen bei der Wohnraummiete	178	1701
ccc) Rückforderungsansprüche	183	1703
 4. Verjährung	 184	 1703
a) Anwendungsbereich der Vorschrift	185	1704
aa) Ansprüche des Vermieters	186	1704
bb) Ansprüche des Mieters	193	1708
b) Beginn der Verjährungsfrist	196	1709
aa) Ansprüche des Vermieters	196	1709
aaa) Schlüsselrückgabe	206	1712
bbb) Mieterwechsel	209	1713
bb) Ansprüche des Mieters	213	1714
c) Lauf der Verjährungsfrist	216	1715
d) Weitere mietrechtliche Verjährungsfristen	219	1717

	Rn.	Seite
aa) Vermieteransprüche	219	1717
bb) Mieteransprüche	221	1718
e) Hemmung und Neubeginn der Verjährungsfrist	223	1719
aa) Hemmung	224	1719
aaa) Klageerhebung	226	1720
bbb) Zustellung des Mahnbescheids	230	1721
ccc) Selbständiges Beweisverfahren	232	1723
ddd) Verhandeln	233	1724
eee) Leistungsverweigerungsrecht	237	1725
bb) Neubeginn der Verjährungsfrist	238	1726
f) Vereinbarungen zur Verjährung	240	1727

XIV. Mietprozess und Zwangsvollstreckung

1. Erkenntnisverfahren	1	1728
a) Zuständigkeit	1	1728
aa) Sachliche Zuständigkeit	2	1728
aaa) Zuständigkeit in Wohnraummietsachen	2	1728
bbb) Streitwertabhängige sachliche Zuständigkeit	12	1731
bb) Örtliche Zuständigkeit	24	1735
aaa) Ausschließliche Zuständigkeit der belegenen Sache	24	1735
bbb) Gerichtsstand der Niederlassung	27	1736
ccc) Gerichtsstand bei Anmietung von Ferienwohnungen	28	1736
b) Prozessparteien	30	1737
aa) Parteifähigkeit	30	1737
bb) Prozesstandschaft	31	1737
cc) Personenmehrheit auf Mieter- und Vermieterseite	35	1739
dd) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	38	1740
ee) Zwangs- und Insolvenzverwalter	41	1742
ff) Vertretung und Prozessvollmacht	45	1743
c) Klagen und Klaganträge	47	1743
aa) Klage auf Abschluss eines Mietvertrages	47	1743
bb) Klage auf Zahlung	49	1744
cc) Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	58	1749
dd) Klage des Vermieters auf Duldung von baulichen Maßnahmen	72	1755
ee) Klage des Mieters auf Instandsetzung	73	1755
ff) Klage auf Unterlassung von Störungen und Immissionen	74	1756
gg) Klage auf Abrechnung von Betriebskosten	77	1758
hh) Räumungsklage	78	1759
ii) Feststellungsklage	104	1768
jj) Klage im Urkundsverfahren	109	1770
kk) Einstweilige Verfügung	113	1773

	Rn.	Seite
aaa) Doppelvermietung	115	1774
bbb) Besitzentziehung und Besitzstörung	116	1774
ccc) Bauliche Maßnahmen	121	1778
ddd) Konkurrenzschutzpflicht und Betriebspflicht	124	1780
eee) Vermieterpfandrecht und Mietkaution	126	1782
fff) Räumung	129	1783
d) Kosten	132	1785
aa) Kostenverteilung	132	1785
bb) Kostenfolge bei sofortigem Anerkenntnis	134	1786
cc) Kosten nach Erledigung der Hauptsache	141	1789
2. Zwangsvollstreckung und Vollstreckungsschutz	145	1790
a) Räumungsvollstreckung	145	1790
aa) Räumungstitel	145	1790
bb) Durchführung der Räumungsvollstreckung	152	1794
cc) Einweisung von Obdachlosen	156	1797
dd) Verwirkung des Räumungstitels	157	1797
b) Zwangsvollstreckung wegen Handlungen oder Unterlassungen	159	1799
aa) Mietberechnung und Betriebskostenabrechnung	161	1800
bb) Beseitigung von Störungen und vertragswidrigen Zuständen	166	1802
cc) Behebung von Schäden	169	1804
dd) Durchsetzung von Dauerpflichten	172	1804
ee) Zwangsvollstreckung bei vermietetem Wohnungs- oder Teileigentum	175	1805
c) Räumungsfrist	176	1806
aa) Voraussetzungen	177	1806
bb) Interessenabwägung und Pflicht zur Ersatzraumsuche	182	1808
cc) Gewährung der Räumungsfrist	189	1812
dd) Veränderung der Räumungsfrist	192	1813
ee) Zuständigkeit und Rechtsmittel	194	1814
ff) Räumungsvergleich und Räumungsfrist	196	1815
d) Vollstreckungsschutz	199	1816
aa) Verfahren	200	1816
bb) Härtegründe	207	1818
e) Kosten der Zwangsvollstreckung	218	1825
 Sachwortverzeichnis		 1827

