

Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i>	V
<i>Benutzerhinweise</i>	VI
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	XIX
<i>Literaturverzeichnis</i>	XXI

Einleitung	1
-------------------------	---

1. Kapitel Vorprüfung

A. Zweckentfremdung	3
B. Wohnungsbindung und Fehlbelegung	6

2. Kapitel Parteien und Mietgegenstand

A. Parteien	10
<i>I. Personenmehrheiten</i>	11
<i>II. Unterzeichnung</i>	16
B. Mietgegenstand	17

3. Kapitel Laufzeit

A. Beginn des Mietverhältnisses	25
B. Laufzeit des Vertrages	27
C. Beendigung unbefristeter Verträge/Kündigung	31
<i>I. Allgemeines</i>	32
<i>II. Form</i>	32
1. Ordentliche (fristgerechte) Kündigung	35
a) Wohnungsmietrecht	37
aa) Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung	37
bb) Ausnahmen	39

cc) Kündigungsgründe bei der ordentlichen Kündigung	41
(1) Vertragsverstoß i.S.d. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	41
(2) Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	44
(3) Verhinderung der Verwertung (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB)	55
(4) Schaffung von Wohnraum – Teilkündigung (§ 573b 4 BGB)	58
dd) Sonderfall des Zweifamilienhauses im Rahmen der ordentlichen Kündigung	59
ee) Formerfordernisse bei der ordentlichen Kündigung	62
ff) Sozialklausel	64
b) Geschäftsraummiete	66
2. Außerordentliche fristlose Kündigung	67
a) Gesetzliche Regelungen/Tatbestände	67
aa) Übersicht	68
bb) § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	68
cc) § 569 Abs. 1 BGB	70
dd) § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	71
ee) § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	75
(1) Kündigungsgründe im Überblick	76
(2) Verzug des Mieters	76
(3) Verschulden	77
(4) Mahnung nicht erforderlich	79
(5) Ausschluss und Wegfall der Kündigung	79
ff) § 543 Abs. 1 BGB	81
gg) Kündigung aus wichtigem Grund	84
3. Außerordentliche befristete Kündigung	85
a) Überblick	85
b) Einzelne Kündigungstatbestände	86
aa) Mieterhöhung	86
(1) §§ 561, 558 BGB	86
(2) §§ 561, 559 BGB	87
(3) § 557a Abs. 3 BGB Mieterhöhung bei Wohnraum aufgrund einer Staffelmiete ...	87
bb) Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB)	88
cc) Verweigerung einer Gebrauchsüberlassung an Dritte durch Vermieter (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	88
III. <i>Kündigungsfolgeschaden und Schadensersatz</i>	90
1. Unberechtigte Kündigung	90
2. Berechtigte und einseitig verschuldete Kündigung	91
3. Verspätete Rückgabe	93
a) Voraussetzungen	93
aa) Rückgabepflicht	93
bb) Vorenthaltung	94
cc) Verschulden	94
b) Umfang der Ersatzpflicht	95

4. Kapitel Miete

A. Arten des Mietpreises	97
1. Grundmiete	98
a) Leistung in Geld	98
b) Leistungen anderer Art und Güte	98
2. Betriebskosten (Allgemeines)	99
3. Besonderheiten im Geschäftsraummietverhältnis	100
B. Fälligkeit der Miete	101
C. Höhe der Miete	102
1. Mietpreisüberhöhung/Mietwucher	103
a) Mietwucher	105
b) Sittenwidrigkeit	107
2. Mietpreisüberhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	108
3. Rechtsfolgen aus der Überhöhung	108
4. Mietpreisüberhöhung bei Geschäftsraum	109
5. Inklusivmieten	109
D. Mieterhöhung	110
1. Einführung	110
2. Mieterhöhung nach § 558 BGB	111
a) Gegenstand der Mieterhöhung	112
b) Wartefrist	113
c) Vergleichsmiete	115
aa) Wohnraum vergleichbarer Art	115
bb) Wohnungsgröße	116
cc) Ausstattung der Wohnungen	117
dd) Beschaffenheit der Wohnungen	118
ee) Lage der Wohnungen	119
ff) Aktualität	119
(1) Vereinbarungen	119
(2) Änderungen	119
(3) Gemeinde im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB	119
d) Kappungsgrenze (3-Jahres-Frist)	120
e) Förmliche Voraussetzungen des Mieterhöhungsbegehrens	122
aa) Allgemeines	122
bb) Schriftform	123
(1) Begründung	123
cc) Fristen	133
(1) Überlegungsfrist	133
(2) Klagefrist	136
f) Zusammenfassung	139

3. Mieterhöhung nach § 559 BGB	139
a) Allgemeines	139
b) Voraussetzungen	141
aa) Duldungspflicht gegenüber einer baulichen Maßnahme	141
c) Umfang und Berechnung der Erhöhung	142
d) Form des Erhöhungsbegehrens	145
e) Fristen	146
4. Staffelmietvereinbarungen (§ 557a BGB)	148
5. Indexmiete (§ 557b BGB)	149
E. Mietanpassung im gewerblichen Mietrecht	151
1. Staffelmiete	152
2. Wertsicherungsklausel	153
3. Mieterhöhung wegen Modernisierung	155
F. Aufrechnung	155
G. Zurückbehaltungsrecht	158

5. Kapitel Betriebskosten

A. Betriebskosten	159
1. Betriebskosten	161
a) Gesetzeslage	162
b) Übertragung der Pflicht	163
c) Inhalt der Vereinbarung	165
2. Heizkosten und Warmwasserkosten	166
a) Heizkosten	166
aa) Vorrang	166
bb) Verpflichteter	167
cc) Hauptpflichten	167
b) Kostenverteilung	168
aa) Nach Gesetz	168
bb) Vertragliche Vereinbarungen	169
c) Warmwasserkosten	170
d) Sonderfälle	171
aa) Zwischenablesung	171
bb) Mangelhafte Verbrauchserfassung	171
3. Vorauszahlungen und Abrechnung der Betriebskosten	172
a) Einstellung von Betriebskosten	172
b) Pauschalen	173
aa) Wesen der Pauschale	173
bb) Erhöhung der Pauschale	173
cc) Herabsetzung der Pauschale	174

b) Vorauszahlungen	174
aa) Wesen der Vorauszahlung	174
bb) Erhöhung / Herabsetzung der Vorauszahlung	175
cc) Abrechnungsperioden	176
dd) Abrechnung der Vorauszahlungen	178
ee) Abrechnungsmaßstab	181
(1) Abrechnung nach „Wohnfläche“	182
(2) Maßstab bei nach Verbrauch und Verursachung umzulegenden Betriebskosten ..	183
ee) Belege/Rechnungen	183
ff) Fälligkeit, Einwendungen und Nachbesserung	184
(1) Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung	184
(2) Einwendungen des Mieters	184
(3) Nachbesserung des Vermieters	184
4. Sonderkündigungsrecht	184
5. Sonderregelung für Kostenmiete	185
6. Verkauf der Mietsache	185
a) Abgeschlossener Abrechnungszeitraum	186
b) Eigentumswechsel in der laufenden Abrechnungsperiode	186
7. Gewerberaum	187
B. Betrieb der Heizungsanlage / Warmwasserversorgung	188

6. Kapitel

Mietsicherheit/Vermieterpfandrecht/Besichtigungsrecht

A. Mietsicherheit/Kaution	190
<i>I. Arten der Kaution und Besonderheiten</i>	<i>194</i>
1. Barkaution	194
2. Bürgschaft	196
a) Abgrenzung	196
b) Allgemeines	197
c) Risiken der Bürgschaft	198
aa) Kündigung der Bürgschaft	198
bb) Verjährungseinrede	199
cc) Ausfall des Bürgen	200
3. Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen	200
<i>II. Nichterfüllung der Pflicht zur Leistung der Kaution</i>	<i>201</i>
<i>III. Auffüllen der Kaution</i>	<i>202</i>
<i>IV. Abrechnung und Rückgewähr</i>	<i>202</i>
<i>V. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht</i>	<i>203</i>
1. Aufrechnungsrecht des Mieters	203
2. Aufrechnungsrecht des Vermieters	204

<i>VI. Vorbehaltlose Rückgewähr</i>	204
<i>VII. Zwangsverwaltung des Mietobjektes</i>	204
<i>VIII. Übertragung des Mietobjektes</i>	205
1. Erwerb durch Vereinbarung (z.B. Kauf des Mietobjektes)	205
a) Allgemeines	205
b) Kautionsrückgewähr	205
c) Gewerbliche Zwischenvermietung	206
2. Erwerb durch Zwangsversteigerung	206
<i>IX. Insolvenz</i>	206
<i>X. Gewerberaum</i>	207
B. Vermieterpfandrecht	208
<i>I. Sicherungszweck</i>	208
1. Allgemeines	208
2. Zeitliche Einschränkung	209
<i>II. Umfang</i>	210
1. Eingebracht	210
2. Im Eigentum des Mieters	210
3. Pfändbarkeit der Sache	211
<i>III. Ausübung</i>	211
<i>IV. Wirkung und Erlöschen</i>	211
<i>V. Erhaltung und Verwertung</i>	212
1. Widerspruch	212
2. Selbsthilferecht	212
a) Fallgruppen	212
b) Gewaltbegriff	213
3. Verwertung	214
<i>VI. Abwendung der Pfändung</i>	215
<i>VII. Unpfändbarkeit</i>	215
C. Besichtigungsrechte	216
<i>I. Berechtigter Personenkreis</i>	219
<i>II. Schadensersatz</i>	219

7. Kapitel Zustand und Verschlechterung

A. Allgemeines	220
<i>I. Schuldrechtsreform und anwendbare Vorschriften:</i>	220
<i>II. Abgrenzung Recht der Leistungsstörungen und „Mietrecht“</i>	221
<i>III. Grundsatz und praktische Bedeutung</i>	222

B. Sach- und Rechtsmängel und zugesicherte Eigenschaften	223
I. Mangel	224
1. Allgemeines	224
2. Verschulden des Vermieters	224
3. Erheblichkeit	225
a) Praxisrelevante Fallgruppen (Beispiele)	225
aa) Fallgruppe 1: Feuchtigkeitsschäden/Schimmel	226
bb) Fallgruppe 2: Wohngifte/Elektrosmog	229
cc) Fallgruppe 3: Lärm	232
dd) Fallgruppe 4: Heizung und Warmwasserbereitung	234
ee) Fallgruppe 5: Wohnfläche	235
b) Beweislast	235
II. Zugesicherte Eigenschaften	236
III. Rechtsfolgen	237
1. Übersicht	237
2. Pflichten des Mieters	237
3. Gesetzliche Folgen und Rechte des Mieters	238
a) Herabsetzung des Mietzinses (§ 536 Abs. 1 BGB)	238
aa) Allgemeines	238
bb) „Minderung“ (§ 536 Abs. 1 Alt. 2 BGB)	238
(1) Gegenstand: Kaltmiete, Bruttomiete, Betriebskosten	238
(2) Welche Miete?	239
(3) Berechnung der Minderung	239
(4) Dauer der Minderung	241
(5) Vereinbarung einer Minderungsquote	242
cc) Wegfall der Mietzinszahlungspflicht (§ 536 Abs. 1 Alt. 1 BGB)	242
b) Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	242
aa) Fallgruppen	243
(1) § 536a Alt.1 BGB Garantiehaftung des Vermieters	243
(2) § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB Vermieter verschuldet späteren Mangel	244
(3) § 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB Verzug des Vermieters mit Beseitigung	245
bb) Konkurrierende Schadensersatzansprüche	245
c) Selbsthilfe und Aufwendungsersatz	246
aa) Voraussetzungen	246
(1) § 536a Abs. 2 Alt. 1 BGB (Verzug)	246
(2) § 536a Abs. 2 Alt. 2 BGB (Gefahr in Verzug)	246
bb) Rechtsfolgen	247
3. Kenntnis und Ausschluss	248
a) Positive Kenntnis bei Vertragsschluss (§ 536b Alt. 1 BGB)	249
b) Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 536b Alt. 2 BGB)	249
c) Positive Kenntnis bei Annahme (§ 536b Alt. 3 BGB)	250

d) Der Mieter unterlässt die Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 BGB)	250
aa) Ansprechpartner	250
bb) Fallgruppen	251
(1) Mangel an der Mietsache	251
(2) Drohung einer nicht vorhergesehenen Gefahr	251
(3) Ein Dritter greift auf die Mietsache zu	251
cc) Ausschluss der Mängelanzeige	251
e) Vorbehaltlose Fortsetzung der Zahlung	251
f) Der Mieter hat den Mangel zu vertreten	253

8. Kapitel Gebrauch und Erhaltung

A. Allgemeine Regelungen zum Gebrauch	254
I. Einleitung	254
1. Zur Rechtsgrundlage	255
2. Formularverträge und Schriftform	256
II. Untervermietung	257
III. Tierhaltung	260
IV. Werbung/Reklame	261
V. Parabolanlage/Kabelanschluss	262
VI. Fahrzeuge	265
VII. Verkehrssicherungspflicht	267
1. Reinigungspflichten	267
2. Verkehrssicherungspflicht	269
a) Allgemeine Verkehrssicherungspflicht	269
b) Winterdienst	269
B. Instandhaltung bis Reparaturklausel	270
I. Begriffsbestimmung und Gesetzesgrundlage	270
II. Instandhaltung	271
III. Instandsetzung	271
a) Wohnungsmietrecht	272
b) Gewerbemietrecht	272
IV. Kleinreparaturen	272
C. Schönheitsreparaturen	274
I. Schönheitsreparaturen	274
2. Übertragung der Pflicht	276
II. Anfangsrenovierung des Mieters	276

<i>III. Laufende Schönheitsreparaturen</i>	277
1. Renovierte Wohnung	278
a) Fristenplan	278
b) Bedarfsklausel	279
2. Übergabe einer unrenovierten Wohnung	279
3. Qualität der Leistung	281
<i>IV. Durchsetzung der laufenden Renovierungsleistung</i>	282
<i>V. Schlussrenovierung</i>	284
1. Bei Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen	285
2. Aufgrund besonderer Vereinbarungen	285
3. Durchsetzung der Renovierungspflicht bei Vertragsende und Schadensersatz	287
a) Fristsetzung	287
aa) Altes Recht bis zum 31.12.2002	287
bb) Neues Recht ab dem 1.1.2003	290
2. Schaden	290
aa) Kosten der Renovierung	290
bb) Mietausfall	291
cc) Regelmäßige Problemfälle	292
<i>VI. Schönheitsreparaturen und Abgeltungsregelungen</i>	293
D. Modernisierungsmaßnahmen	296
<i>I. Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters</i>	296
<i>II. Verbesserungen an der Mietsache</i>	298
1. Übersicht	298
2. Maßnahmen	298
3. Duldungspflicht	300
4. Mitteilungspflicht	301
5. Sonderkündigungsrecht	302
<i>III. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters</i>	303

9. Kapitel Konkurrenzschutz

<i>I. Allgemeiner Konkurrenzschutz</i>	304
a) Konkurrenz	305
b) Besondere Fallgruppen	305
aa) Freie Berufe	305
bb) Einkaufszentren/Supermärkte	306
2. Einschränkungen des Konkurrenzschutzes	306
3. Rechtsfolgen	307
a) Verhinderung der Konkurrenzsituation	307
b) Kündigung des Mietverhältnisses	307

c) Beseitigung der Konkurrenzsituation	307
d) Minderung des Mietzinses	308
e) Schadensersatzansprüche des Mieters	308
f) Umfang des ersatzpflichtigen Schadens	309

10. Kapitel

Abwicklung des Mietverhältnisses nach Beendigung

A. Übergabe der Wohnung	311
1. Rückgabepflicht	311
2. Herausgabe	313
3. Protokoll	314
4. Kautionsrückgabe	314
B. Wegnahmerecht des Mieters	315
I. <i>Einrichtung</i>	316
II. <i>Ausübung</i>	316
III. <i>Abwendungsbefugnis des Vermieters</i>	317
1. Ausschluss der Abwendungsbefugnis	317
2. Wiederherstellungspflicht des Mieters	318
3. Heizöl	318
C. Aufwendungsersatz	318
D. Verwertungsrechte des Vermieters	320
E. Rückgabe der Wohnungsschlüssel	321
F. Beheizungspflicht bei Beendigung und Räumung	322
G. Meldepflicht bei Beendigung	322
H. Allgemeine und besondere Vertragsbestimmungen	323

11. Kapitel

Verjährung

A. Allgemeines	325
I. <i>Übergangsrecht:</i>	325
II. <i>Übersicht über das Verjährungsrecht</i>	326
1. Regelungen über die Fälligkeit	327
2. Verzicht auf die Einrede der Verjährung (pactum de non petendo)	327
B. Verjährung zu Lasten des Vermieters	328
1. Anwendungsbereich des § 548 BGB und Konkurrenzen	328
2. Beginn der Frist	331

C. Verjährung zu Lasten des Mieters	333
D. Eigentümerwechsel/Mieterwechsel	333
E. Fristberechnung und Hemmung	334
F. Neubeginn der Verjährungsfrist	336
G. Umfang der Ablaufhemmung, Hemmung und des Neubeginns	336

12. Kapitel Prozessuales

A. Allgemeines	337
I. Gerichtsbarkeit	337
1. Örtliche Zuständigkeit	337
2. Sachliche Zuständigkeit	337
B. Das Verfahren in 1. Instanz	339
I. Schlichtungsverfahren	339
II. Ordentlicher Rechtsweg	339
1. Verfahren vor der mündlichen Verhandlung	339
a) Früher erster Termin	340
b) Schriftliches Vorverfahren	340
c) Prozessförderungspflicht	341
d) Anlagen	342
2. Güetermin und mündliche Verhandlung	342
III. Beispiele	343
1. Klage auf Räumung und Zahlung	343
2. Selbständiges Beweisverfahren	346
3. Glaubhaftmachung in Form der Versicherung an Eides statt	348
4. Klage auf Zahlung eines Vorschusses	349
5. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	352
C. Rechtsmittel	354
I. Anhörrungsrüge (§ 321a)	354
II. Berufung (§ 511 ZPO)	355
III. Sprungrevision	357
IV. Revision (§ 542 ZPO)	358
D. Beschwerdeverfahren	359
I. Sofortige Beschwerde (§§ 567 ff. ZPO)	359
II. Rechtsbeschwerde (§§ 574 ff. ZPO)	360

Anlagen

Anlage 1: Betriebskosten	363
Anlage 2: Hausordnung	366
Anlage 3: Wohnungsmietvertrag	368
Anlage 4: Gewerberaum-Mietvertrag	382
Anlage 5: Garagen-Mietvertrag	395
Anlage 6: Untervermietvertrag	400
Anlage 7: Übergabeprotokoll (bei Beginn des Mietvertrages)	401
Anlage 8: Übergabeprotokoll (bei Beendigung des Mietvertrages)	404
 <i>Stichwortverzeichnis</i>	 407