

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI
<b>A. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Abschluss und Aufhebung des Mietvertrags</b> .....	<b>1</b>
BGH: Anfechtung des Mietvertrages (Urteil vom 06.08.2008 – XII ZR 67/06, NJW 2009, 1266) .....	1
BGH: Anfechtung des Mietvertrages – „Thor Steinar“ (Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 192/08, NJW 2010, 3362) .....	2
AG Halle: Mietaufhebungsvertrag als Haustürgeschäft (Urteil vom 22.10.2009 – 93 C 1842/09, BeckRS 2009, 28397) .....	4
<b>II. Allgemeine Geschäftsbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Schönheitsreparaturen</b> .....	<b>5</b>
BGH: Unwirksamkeit starrer Fristen im Gewerberaummietvertrag (Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 84/06, NJW 2008, 3772) .....	5
BGH: Vertrauensschutz (Urteil vom 05.03.2008 – VIII ZR 95/07, NJW 2008, 1438) .....	7
BGH: Farbwahlklausel (Urteil vom 18.06.2008 – VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499) .....	8
BGH: Farbwahlklausel (Urteil vom 22.10.2008 – VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62) .....	8
BGH: Farbwahlklausel (Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 50/09, NJW-RR 2010, 666) .....	10
BGH: Weißen der Decken und Wände (Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 344/08, NJW 2009, 3716) .....	11
BGH: Erweiterung des Umfangs der Schönheitsreparaturen (Urteil vom 18.02.2009 – VIII ZR 210/08, NZM 2009, 1408) .....	12
BGH: Fachhandwerkerklausel (Urteil vom 09.06.2010 – VIII ZR 294/09, NJW 2010, 2877) .....	13
OLG Düsseldorf: Fachhandwerkerklausel im Gewerberaummietrecht (Urteil vom 09.12.2010 – 10 U 66/10, NJW 2011, 1011) .....	14
BGH: Parketterneuerung und Außenanstrich von Fenstern und Türen (Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09, NJW 2010, 157) .....	16
BGH: Reinigung des Teppichbodens (Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 15/07, NJW 2009, 510) .....	17
BGH: Endrenovierungsklausel (Urteil vom 14.01.2009 – VIII ZR 71/08, NJW 2009, 1075) .....	18
BGH: Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel (Urteil vom 09.07.2008 – VIII ZR 181/07, NJW 2008, 2840) .....	20

BGH: Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel im preisgebundenen Wohnraum (Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 177/09, NJW 2010, 1590) .....	23
LG Darmstadt: Zuschlag zur Miete für Schönheitsreparaturen bei Wegfall der Preisbindung (Urteil vom 09.02.2011 – 25 S 190/10, BeckRS 2011, 9548) .....	23
BGH: Wertausgleich für Mieter (Urteil vom 27.05.2009 – VIII ZR 302/07, NJW 2009, 2590) .....	25
<b>2. Sonstiges</b> .....	27
BGH: Vollständiger Ausschluss des Minderungsrechts bei der Gewerberaummieta (Urteil vom 23.04.2008 – XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497) .....	27
BGH: Formulärmäßig gestatteter Vermieterwechsel (Urteil vom 09.06.2010 – XII ZR 171/08, NJW 2010, 3708) .....	30
BGH: Betriebs- und Offenhaltungspflicht mit diffuser Sortimentsbindung ohne Konkurrenzschutz (Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08, NJW-RR 2010, 1017) .....	31
KG: Verbot von Betriebsschließungen (Urteil vom 05.03.2009 – 8 U 177/08, NJOZ 2010, 149) .....	32
LG Hamburg, Urteil vom 05.03.2009 (Bearbeitungsgebühr) – 307 S 144/08, BeckRS 2009, 19248 .....	33
LG München II, Besichtigungsklausel (Beschluss vom 11.07.2008 – 12 S 1118/08, NJW-RR 2009, 376) .....	34
<b>III. Form des Mietvertrages</b> .....	38
BGH: Überschreiten der Annahmefrist (Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 120/06, NJW 2010, 1518) .....	38
BGH: Vertretungszusatz bei Mietermehrheit (Urteil vom 07.05.2008 – XII ZR 69/06, NJW 2008, 2178) .....	39
BGH: Mietvertragsabschluss für eine AG (Urteil vom 04.11.2009 – XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453) .....	40
OLG Hamm: Vertretungszusatz trotz GbR-Firmenstempels (Urteil vom 16.02.2011 – 30 U 53/10, NZM 2011, 584) .....	41
BGH: Nachtragsvereinbarung (Urteil vom 09.04.2008 – XII ZR 89/06, NJW 2008, 2181) .....	42
BGH: Mietvertrag aufgrund Nachtragsvereinbarung (Urteil vom 29.04.2009 – XII ZR 142/07, NJW 2009, 2195) .....	43
BGH: Formlose Mietvertragfortsetzung (Urteil vom 08.10.2008 – XII ZR 66/06, NJW 2009, 433) .....	43
OLG Rostock: Doppelte Schriftformklausel (Beschluss vom 19.05.2009 – 3 U 16/09, NJW 2009, 3376) .....	45
OLG Düsseldorf: Mündliche Aufhebung einer qualifizierten Schriftformklausel (Beschluss vom 19.10.2009 – I 24 U 51/09, BeckRS 2010, 12226) .....	46
OLG Zweibrücken: Änderung des Mietvertrages (Urteil vom 19.11.2010 – 2 U 6/10, BeckRS 2011, 104) .....	47
OLG Rostock: Ausübung eines Optionsrechts (Urteil vom 08.10.2009 – 3 U 137/08, BeckRS 2010, 5351) .....	49

**IV. Veräußerung des Mietobjekts, Wechsel der Mietvertrags-**

<b>parteien</b> .....	50
BGH: Vermieterwechsel nach Zwangsversteigerung (Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 84/09, NJW-RR 2010, 1095) .....	50
BGH: Umwandlung einer GbR in eine GmbH (Urteil vom 27.11.2009 – LwZR 15/09, NZM 2010, 280) .....	51
KG: Schadensersatzanspruch gegenüber Erwerber (Beschluss vom 6.8.2009 – 8 U 61/09, ZMR 2010, 182) .....	52
OLG Brandenburg: Vereinbarter Verpächterwechsel (Urteil vom 12.03.2009 – 5 U [Lw] 63/08, BeckRS 2009, 8455) .....	54
AG Hamburg: Ausscheiden eines Mieters (Urteil vom 05.03.2008 – 46 C 97/07, NZM 2009, 319) .....	57

**B. Durchführung des Mietverhältnisses**..... 60**I. Miete, Mietsicherheiten**..... 60

BGH: Sonnabend als Werktag (Urteil vom 13.07.2010 – VIII ZR 129/09, NJW 2010, 2879) .....	60
BGH: Sonnabend als Werktag (Urteil vom 13.07.2010 – VIII ZR 291/09, NJW 2010, 2882) .....	60
BGH: Kenntnis von Zahlungsunfähigkeit des Mieters (Urteil vom 20.11.2008 – IX ZR 188/07, NJW-RR 2009, 395) .....	61
OLG Düsseldorf: Wirkung einer Stundungsabrede gegenüber dem Insolvenzverwalter (Beschluss vom 28.06.2011 – 10 U 60/11, BeckRS 2011, 21945) .....	64
BGH: Benennung eines insolvenzfesten Kontos für die Zahlung der Mietkaution (Urteil vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10, NJW 2011, 59) .....	64
BGH: Anlegung der Mietsicherheit durch Zwangsverwalter (Urteil vom 11.03.2009 – VIII ZR 184/08, NJW 2009, 1673) .....	66
BGH: Anlegung der Mietsicherheit durch Zwangsverwalter (Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR, 336/08, NJW 2009, 3505) .....	66
BGH: Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung einer überhöhten Kautions (Urteil vom 01.06.2011 – VIII ZR 91/10, NJW 2011, 2570) .....	68
LG Berlin: Mitwirkungspflicht des Mieters bei Übertragung der Kautions an den Erwerber der Wohnung (Urteil vom 06.07.2010 – 63 S 319/09, BeckRS 2010, 24122) .....	69
LG Lübeck: Sicherheit durch Mitverpflichtung eines weiteren Mieters (Urteil vom 25.03.2010 – 14 S 146/09, BeckRS 2010, 7276) .....	70

**II. Umlage von Betriebskosten**..... 72**1. Betriebskostenarten**..... 72

BGH: Hausverwaltungskosten bei der Geschäftsraummiete (Urteil vom 09.12.2009 – XII ZR 109/08, NJW 2010, 671) .....	72
BGH: Kosten der Reinigung des Öltanks (Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08, NJW 2010, 226) .....	73
BGH: Leasingkosten für Brenner und Öltank (Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 92/08, NJW 2009, 667) .....	74
LG Berlin: Instandhaltungskosten beim Wärmecontracting (Urteil vom 07.07.2009 – 63 S 443/08, GE 2009, 1254) .....	76

BGH: Aufzugskosten (Urteil vom 08.04.2009 – VIII ZR 128/08, NJW 2009, 2058).....	77
BGH: Kosten für eine Terrorschadensversicherung bei der Gewerberaummiete (Urteil vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09, NJW 2010, 3647).....	78
LG Krefeld: Baumfällkosten und Sturmschadenskosten (Urteil vom 17.03.2010 – 2 S 56/09, BeckRS 2010, 10986) .....	80
<b>2. Verbrauchserfassung</b> .....	81
BGH: Verwendung eines nicht geeichten Wasserzählers (Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 112/10, NJW 2011, 598) .....	81
BGH: Installation eines zusätzlichen Messgerätes zur Erfassung des Wärmeverbrauchs (Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 170/09, NJW 2010, 2571).....	82
BGH: Anspruch auf Duldung des Einbaus eines funkbasierten Erfassungsgeräts für Heizwärme und Warmwasser (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 326/10, BeckRS 2011, 24914).....	83
BGH: Anspruch auf Duldung des Einbaus eines funkbasierten Kaltwasserzählers (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 326/10, BeckRS 2011, 24914).....	84
<b>3. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen</b> .....	86
BGH: Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist (Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 258/09, NZM 2010, 736) .....	86
BGH: Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen trotz bereits abgelaufener Abrechnungsperiode (Urteil vom 18.05.2011 – VIII ZR 271/10, NJW 2011, 2350).....	87
BGH: Kein „Sicherheitszuschlag“ bei Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 294/10, BeckRS 2011, 25102).....	89
LG Itzehoe: Anpassung der Vorauszahlungen trotz materieller Abrechnungsfehler (Urteil vom 17.12.2010 – 9 S 66/10, BeckRS 2011, 1951) .....	90
<b>4. Sonstiges</b> .....	92
BGH: Keine Aufschlüsselung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum (Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198) .....	92
BGH: Änderungsvertrag durch langjährige Nichtabrechnung von Betriebskosten (Urteil vom 13.02.2008 – VIII ZR 14/06, NJW 2008, 1302) .....	93
BGH: Umlage weiterer Betriebskosten durch Bekanntgabe einer Betriebskostenabrechnung (Urteil vom 12.04.2010 – VIII ZR 120/09, NJW 2010, 1744) .....	95
OLG Rostock: Anfechtung wegen zu geringer Vorauszahlungen (Urteil vom 23.10.2008 – 3 U 123/07, GE 2009, 324) .....	96
BGH: Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Abrechnung von Betriebskosten (Müllgebühren) durch den Vermieter (Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028) .....	98

KG: Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen trotz Verjährung des Abrechnungsanspruchs (Urteil vom 22.03.2010 – 8 U 142/09, BeckRS 2010, 8460) .....	99
LG Bonn: Rückzahlung der Vorauszahlungen bei verweigerter Einsichtnahme (Urteil vom 17.09.2009 – 6 S 119/09, BeckRS 2009, 28532) .....	101
<b>III. Betriebskostenabrechnung</b> .....	101
<b>1. Erteilung der Abrechnung</b> .....	101
BGH: Übersendung von Belegkopien nur im Ausnahmefall (Beschluss vom 19.01.2010 – VIII ZR 80/09, NZM 2010, 576) .....	101
LG Freiburg: Einsicht in Betriebskostenbelege (Urteil vom 24.03.2011 – 3 S 348/10, BeckRS 2011, 7560) .....	102
BGH: Übersendung der Abrechnung an nur einen Mitmieter (Urteil vom 28.04.2010 – VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965) .....	103
BGH: Zulässigkeit der einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode (Urteil vom 27.07.2011 – VIII ZR 316/10, NJW 2011, 2878) .....	105
<b>2. Abrechnungsfrist</b> .....	106
BGH: Zugang der Abrechnung (Urteil vom 21.01.2009 – VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197) .....	106
LG Waldshut-Tiengen: Einwurf an Silvester (Urteil vom 09.07.2009 – 1 S 19/09, NJOZ 2009, 3746) .....	109
BGH: Nebenkostenabrechnung bei der Gewerberaummieta (Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07, NJW 2010, 1065) .....	111
BGH: Nebenkostenabrechnung bei der Geschäftsraummieta (Urteil vom 17.11.2010 – XII ZR 124/09, NJW 2011, 445) .....	112
BGH: Anerkenntnis des Mieters (Urteil vom 09.04.2008 – VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258) .....	113
BGH: Vollstreckungsgegenklage gestützt auf Betriebskostenabrechnung (Beschluss vom 10.08.2010 – VIII ZR 319/09, NJW-RR 2010, 1598) .....	115
BGH: Entfallen der Wirkungen einer Aufrechnung mit Erteilung der Betriebskostenabrechnung (Urteil vom 22.09.2010 – VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143) .....	116
<b>3. Inhalt der Abrechnung</b> .....	117
BGH: Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl (Urteil vom 15.09.2010 – VIII ZR 181/09, NJW 2010, 3570) .....	117
BGH: Zusammenfassung mehrerer Wohngebäude zu einer Abrechnungseinheit (Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 290/09, NJW 2010, 3229) .....	118
BGH: Zusammenfassung mehrerer Wohngebäude zu einer Abrechnungseinheit (Urteil vom 20.10.2010 – VIII ZR 73/10, NJW 2011, 368) .....	119
BGH: Betriebskostenabrechnung einer Wohnungseigentumsanlage (Urteil vom 23.06.2010 – VIII ZR 227/09, NJW 2010, 3228) .....	120
LG Itzehoe: Fehlerhafte Angabe der Abrechnungseinheit (Urteil vom 17.12.2010 – 9 S 37/10, BeckRS 2011, 2433) .....	121

BGH: Zusammenfassung von Kostenpositionen in der Abrechnung (Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08, NJW-RR 2009, 1383) ....	122
BGH: Zusammenfassung von Kostenpositionen in der Abrechnung (Urteil vom 16.09.2009 – VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575) .....	122
BGH: Wasserkostenabrechnung für verschiedene Nutzergruppen (Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 69/09, NJW-RR 2010, 515) .....	124
BGH: Vorwegabzug bei gewerblicher Nutzung (Urteil vom 11.08.2010 – VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363) .....	125
LG Itzehoe: Vorwegabzug bei gewerblicher Nutzung (Urteil vom 14.01.2011 – 9 S 22/10, BeckRS 2011, 3424) .....	126
BGH: Summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte in der Heizkostenabrechnung Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053) .....	127
BGH: Umlegung der Wassergrundgebühr nach Verbrauch (Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645) .....	129
BGH: Betriebskostennachforderung als einfache Insolvenzforderung (Urteil vom 13.04.2011 – VIII ZR 295/10, NJW-RR 2011, 876) .....	130
LG Itzehoe: Änderung des Abrechnungsmodus (Urteil vom 24.09.2010 – 9 S 73/09, BeckRS 2010, 27511) .....	131
LG Heidelberg: Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip (Urteil vom 25.02.2011 – 5 S 77/10, BeckRS 2011, 5561) .....	133
LG Heidelberg: Heizkostenabrechnung trotz vereinbarter Pauschale (Urteil vom 25.02.2011 – 5 S 77/10, BeckRS 2011, 5561) .....	134
LG Krefeld: Berücksichtigung von Leerstand bei der Betriebskostenabrechnung (Urteil vom 17.03.2010 – 2 S 56/09, BeckRS 2010, 10986) .....	135
<b>4. Einwendungen gegen die Abrechnung</b> .....	137
BGH: Deklaratorisches Anerkenntnis durch Zahlung (Urteil vom 12.01.2011 – VIII ZR 296/09, NJW 2011, 843) .....	137
BGH: Falsch umgelegte Betriebskosten (Urteil vom 10.10.2007 – VIII ZR 279/06, NZM 2008, 81) .....	138
BGH: Falsch umgelegte Betriebskosten (Urteil vom 05.03.2008 – VIII ZR 80/07, NZM 2008, 361) .....	138
BGH: Einwendungsausschluss bei Pauschalvereinbarung (Urteil vom 12.01.2011 – VIII ZR 148/10, NJW 2011, 842) .....	140
BGH: Umlage von Betriebskosten trotz vereinbarter Pauschale (Urteil vom 18.05.2011 – VIII ZR 240/10, NJW 2011, 2786) .....	141
BGH: Einwendungsausschluss bei formell fehlerhafter Abrechnung (Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 27/10, NJW 2011, 1867) .....	143
BGH: Erneute Erhebung von Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung (Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 185/09, NJW 2010, 2275) .....	144
LG Köln: Unrichtige Vorauszahlungen (Urteil vom 06.11.2008 – 6 S 439/07, BeckRS 2009, 4528) .....	145
LG Düsseldorf: Verjährungsbeginn bei Korrektur der Abrechnung (Urteil vom 22.09.2010 – 23 S 430/09, NJW 2011, 688) .....	146

<b>IV. Mieterhöhung</b> .....	148
<b>1. Mietspiegel</b> .....	148
BGH: Einsicht in Mietspiegel (Urteil vom 11.03.2009 – VIII ZR 74/08, NJW 2009, 1667) .....	148
BGH: Beifügung des Mietspiegels zum Mieterhöhungsverlangen (Urteil vom 30.09.2009 – VIII ZR 276/08, NJW 2010, 225) .....	150
BGH: Hinweis auf Mietervereinigungen (Beschluss vom 31.08.2010 – VIII ZR 231/09, NZM 2011, 120) .....	150
BGH: Mieterhöhung für ein Einfamilienhaus (Urteil vom 17.09.2008 – VIII ZR 58/08, NZM 2009, 27) .....	151
BGH: „Typengutachten“ (Urteil vom 19.05.2010 – VIII ZR 122/09, NJW-RR 2010, 1162) .....	151
BGH: Verwendung eines einfachen Mietspiegels im Prozess (Urteil vom 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, NZM 2010, 665) .....	152
LG Stuttgart: Verwendung eines veralteten Mietspiegels (Urteil vom 02.12.2009 – 4 S 61/09, NZM 2010, 161) .....	153
<b>2. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen</b> .....	155
BGH: Notwendige Kosten (Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 41/08, NZM 2009, 150) .....	155
BGH: Öffentliche Fördermittel (Urteil vom 01.04.2009 – VIII ZR 179/08, NJW 2009, 1737) .....	155
BGH: Öffentliche Förderung von Instandsetzungsarbeiten (Urteil vom 19.01.2011 – VIII ZR 87/10, NJW-RR 2011, 446) .....	157
BGH: Modernisierungsmieterhöhung trotz fehlender Ankündigung (Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 164/10, NJW 2011, 1220) .....	158
BGH: Umlagefähigkeit erstatteter Renovierungskosten (Urteil vom 30.03.2011 – VIII ZR 173/10, NJW 2011, 1499) .....	160
AG Berlin-Schöneberg: Zahlung der Rechnungen durch Vermieter (Urteil vom 05.08.2010 – 106 C 302/09, BeckRS 2011, 2906) .....	161
<b>3. Sonstiges</b> .....	163
BGH: Schriftformabrede bei Mieterhöhungsverlangen (Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 300/09, NJW 2011, 295) .....	163
BGH: Mieterhöhung bis zum oberen Wert der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 30/09, NJW 2010, 149) .....	164
AG München: Mieterhöhung bis zum oberen Wert der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Urteil vom 21.06.2010 – 413 C 25091/09, WuM 2010, 507) .....	165
BGH: Mieterhöhung bei Wohnflächendifferenz (Urteil vom 08.07.2009 – VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739) .....	165
BGH: Eigenleistungen des Mieters (Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 315/09, NJW-RR 2010, 1384) .....	167
BGH: Änderung der Mietstruktur (Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 321/09, NJW 2010, 2945) .....	169
BGH: Automatisiertes Erhöhungsverlangen (Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 321/09, NJW 2010, 2945) .....	170

BGH: Genossenschaftsrechtliche Gleichbehandlung bei der Mieterhöhung (Urteil vom 14.10.2009 – VIII ZR 159/08, NJW-RR 2010, 226).....	171
BGH: Nachholung der erforderlichen Angaben (Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 141/09, NJW-RR 2010, 735).....	173
BGH: Anforderungen an die Begründung einer Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnraum (Urteil vom 06.04.2011 – VIII ZR 199/10, NJW-RR 2011, 948) .....	174
BGH: Unwirksame Mieterhöhungen bei preisgebundenem Wohnraum (Urteil vom 24.03.2010 – VIII ZR 160/09, NJW 2010, 1663).....	
AG Berlin-Schöneberg: konkludente Zustimmung (Urteil vom 02.09.2009 – 6 C 280/09, BeckRS 2009, 25268).....	177
LG Hamburg: Verspätet erhobene Mieterhöhungsklage (Urteil vom 05.11.2009 – 307 S 75/09, BeckRS 2010, 5118) .....	178
<b>V. Rechte der Mietvertragsparteien .....</b>	<b>180</b>
<b>1. Modernisierung, bauliche Maßnahmen.....</b>	<b>180</b>
BGH: Anforderungen an Modernisierungsankündigung (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 242/10, BeckRS 2011, 25101).....	180
BGH: Modernisierung durch Grundstückserwerber (Urteil vom 13.02.2008 – VIII ZR 105/07, NJW 2008, 1218) .....	181
BGH: Anschluss an Gasetagenheizung (Urteil vom 24.09.2008 – VIII ZR 275/07, NJW 2008, 3630) .....	183
BGH: Maßnahmen aufgrund behördlicher Anordnung (Urteil vom 04.03.2009 – VIII ZR 110/08, BGH NJW 2009, 1736).....	185
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 13.06.2008 (Nachrüstung mit Rauchmeldern) – 716 C 89/08, NZM 2009, 581 .....	188
<b>2. Sonstiges .....</b>	<b>188</b>
BGH: Veränderung der Mieterstruktur als Verwendungsrisiko des Mieters (Urteil vom 17.03.2010 – XII ZR 108/08, NJW-RR 2010, 1016) .	188
BGH: Ausreichende Elektrizitätsversorgung (Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08, NJW-RR 2010, 737).....	189
BGH: Gewerbliche Nutzung (Urteil vom 14.07.2009 – VIII ZR 165/08, NZM 2009, 658) .....	191
BGH: „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ (Urteil vom 30.09.2009 – VIII ZR 238/08, NJW 2010, 1135) .....	192
BGH: Abmahnung (Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 139/07, NZM 2008, 277) .....	193
BGH: Vorkaufsrecht (Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 13/08, NJW 2009, 1076).....	193
BGH: Besitzstörung durch Versorgungssperre (Urteil vom 06.05.2009 – XII ZR 137/07, NJW 2009, 1947).....	196
KG: Besitzstörung durch Versorgungssperre (Beschluss vom 01.10.2009 – 8 U 105/09, NZM 2010, 321).....	198
KG: Mehrfachvermietung (Beschluss vom 25.09.2008 – 8 U 44/08, NZM 2008, 889) .....	199
KG: Videoüberwachung (Beschluss vom 04.08.2008 – 8 U 83/08, NZM 2009, 736).....	200



<i>AG Lichtenberg</i> ; Videoüberwachung (Urteil vom 24.01.2008 – 10 C 156/07, NZM 2008, 802).....	200
<i>AG Hamburg</i> , Urteil vom 13.09.2008 (Gestattung der Untervermietung) – 49 C 95/07, BeckRS 2008, 4328.....	203
<b>VI. Mängel der Mietsache</b> .....	205
<b>1. Minderflächen</b> .....	205
<i>BGH</i> : Toleranzschwelle für Minderung bei Angabe einer „ca.-Wohnfläche“ (Urteil vom 10.03.2010 – VIII ZR 144/09, NJW 2010, 1745).....	205
<i>BGH</i> : Urteil vom 28.10.2009 (Wohnflächenabweichung bei Einfamilienhaus mit Garten) – VIII ZR 164/08, NJW 2010, 292.....	207
<i>BGH</i> : Wohnflächenabweichung bei möbliert vermieteter Wohnung (Urteil vom 02.03.2011 – VIII ZR 209/10, NJW 2011, 1282).....	207
<i>BGH</i> : Wohnflächenermittlung (Urteil vom 22.04.2009 – VIII ZR 86/08, NJW 2009, 2295).....	207
<i>BGH</i> : Wohnflächenermittlung (Urteil vom 16.09.2009 – VIII ZR 275/08, NJW 2009, 3421).....	208
<i>BGH</i> : Mitvermietetes Galeriegeschoss bei Maisonettewohnung (Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 39/09, NJW 2010, 1064).....	208
<b>2. Sonstige Mängel</b> .....	208
<i>BGH</i> : Berechnung der Mietminderung bei Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen (Urteil vom 13.04.2011 – VIII ZR 223/10, NJW 2011, 1806).....	208
<i>BGH</i> : Anfänglicher Mangel der Mietsache bei fehlerhaftem Bauteil (Urteil vom 21.07.2010 – XII ZR 189/08, NJW 2010, 3152).....	210
<i>BGH</i> : Periodische Gebrauchsbeeinträchtigung (Urteil vom 15.12.2010 – XII ZR 132/09, NJW 2011, 514).....	211
<i>BGH</i> : Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln (Urteil vom 3.11.2010 – VIII ZR 330/09, NJW-RR 2011, 447).....	212
<i>BGH</i> : Hartz IV-Behörde als Mangel (Urteil vom 15.10.2008 – XII ZR 1/07, XII ZR 2/07, NJW 2009, 664).....	214
<i>BGH</i> : Mangelnder Schallschutz (Urteil vom 17.06.2009 – VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441).....	217
<i>BGH</i> : Mangelnder Schallschutz (Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133).....	218
<i>BGH</i> : Mangelnder Schallschutz (Urteil vom 07.07.2010 – VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088).....	218
<i>BGH</i> : Beweislast beim „Fogging“ (Urteil vom 28.05.2008 – VIII ZR 271/07, NJW 2008, 2432).....	220
<i>BGH</i> : Opfergrenze für den Vermieter bei Mängelbeseitigung (Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 131/09, NJW 2010, 2050).....	222
<i>BGH</i> : Kontrollpflicht des Vermieters (Urteil vom 15.10.2008 – VIII ZR 321/07, NJW 2009, 143).....	224
<i>OLG Düsseldorf</i> : Kontrollpflicht des Mieters (Beschluss vom 02.06.2008 – 24 U 193/07, NZM 2009, 280).....	226

BGH: Gesetzliches Rauchverbot in Gaststätten kein Mangel des Pachtgegenstandes (Urteil vom 13.07.2011 – XII ZR 189/09, BeckRS 2011, 21250).....	226
LG Gießen: Zwingend vorhersehbarer Baulärm (Urteil vom 15.12.2010 – 1 S 210/10, BeckRS 2011, 12874).....	227
LG Flensburg: Haftung für Mitmieter (Urteil vom 07.03.2008 – 1 S 77/07, BeckRS 2008, 13265) .....	229
AG Frankfurt a.M.: Lärmbelästigung durch Kinderspielfeld (Urteil vom 13.03.2009 – 33 C 2368-08/50, BeckRS 2009, 14019) .....	231
OLG Rostock: Einschüchternde Türsteher (Urteil vom 11.12.2008 – 3 U 138/08, NJW-RR 2009, 1023) .....	234
OLG Karlsruhe: Sommerliche Wärme in Altbaubüro (Urteil vom 17.12.2009 – 9 U 42/09, BeckRS 2010, 2131).....	234
<b>3. Verjährungsfragen</b> .....	235
BGH: Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung (Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09, NJW 2010, 1292) .....	235
OLG Celle: Rückzahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung (Beschluss vom 23.12.2009 – 2 U 134/09, BeckRS 2010, 4941) .....	236
AG Berlin-Tiergarten: Instandsetzung der Mietsache durch Mieter (Urteil vom 18.11.2009 – 5 C 337/09, BeckRS 2010, 726) .....	237
<b>C. Beendigung des Mietverhältnisses</b> .....	238
<b>I. Zulässigkeit und Ausspruch der Kündigung</b> .....	238
BGH: Einseitiger Kündigungsverzicht (Urteil vom 19.11.2008 – VIII ZR 30/08, NZM 2009, 153).....	238
BGH: Einseitiger Kündigungsverzicht (Urteil vom 12.11.2008 – VIII ZR 270/07, NJW 2009, 353).....	238
BGH: Kündigungsverzicht für Studentenwohnung (Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 307/08, NJW 2009, 3506) .....	240
BGH: Formularmäßiger Kündigungsverzicht für mehr als vier Jahre (Urteil vom 08.12.2010 – VIII ZR 86/10, NJW 2011, 597).....	241
BGH: Erstattung der Rechtsanwaltskosten für die Kündigung durch einen gewerblichen Großvermieter (Urteil vom 06.10.2010 – VIII ZR 271/09, NJW 2011, 296).....	242
BGH: Widerspruch gegen eine stillschweigende Vertragsfortsetzung im Kündigungsschreiben (Beschluss vom 21.04.2010 – VIII ZR 184/09, NJW 2010, 2124).....	244
BGH: Kündigung durch Erbengemeinschaft (Urteil vom 11.11.2009 – XII ZR 210/05, NJW 2010, 765) .....	245
LG Frankfurt a.M.: Kündigung gegenüber allen Mietern (Urteil vom 03.03.2009 – 2-17 S 92/08, NZM 2009, 858) .....	246
AG Mannheim: Gemeinsames Kündigungsrecht mehrerer Vermieter (Urteil vom 18.04.2008 – 9 C 48/08, ZM 2009, 156) .....	248
LG Frankfurt/Oder: Kündigung gegenüber GbR (Urteil vom 21.04.2009 – 6a S 65/08, BeckRS 2009, 25579).....	250
OLG Hamm: Vereitelung des Zugangs (Urteil vom 09.11.2007 – 30 U 108/07, BeckRS 2008, 12591) .....	251

<i>OLG Hamm</i> : Anordnung einer Nachlasspflegschaft bei Versterben des Mieters (Beschluss vom 22.06.2010 – 15 W 308/10, NJW-RR 2010, 1594) .....	254
<b>II. Einzelne Kündigungsgründe</b> .....	255
<b>1. Eigenbedarf</b> .....	255
<i>BGH</i> : Eigenbedarfskündigung einer GbR (Urteil vom 16.07.2009 – VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738) .....	255
<i>BGH</i> : Eigenbedarfskündigung einer Personenhandelsgesellschaft (Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 210/10, NJW 2011, 993) .....	257
<i>BGH</i> : Eigenbedarf eines Schwagers (Beschluss vom 03.03.2009 – VIII ZR 247/08, NZM 2009, 353) .....	259
<i>BGH</i> : Eigenbedarf leiblicher Nichten und Neffen (Urteil vom 27.01.2010 – VIII ZR 159/09, NJW 2010, 1290) .....	259
<i>BGH</i> : Anbietspflicht des Vermieters nach einer Eigenbedarfskündigung (Urteil vom 13.10.2010 – VIII ZR 78/10, NJW 2010, 3775) .....	260
<i>BGH</i> : vorgetäuschter Eigenbedarf (Urteil vom 08.04.2009 – VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059) .....	262
<i>LG Freiburg</i> : Wirkung des Ausschlusses der Eigenbedarfskündigung im Nutzungsvertrag einer Genossenschaft auch gegenüber Wohnungserwerber (Urteil vom 21.07.2011 – 3 S 103/11, BeckRS 2011, 22612) .....	263
<i>AG Berlin-Charlottenburg</i> : Eigenbedarfskündigung durch Erwerber (Urteil vom 30.10.2008 – 211 C 98/08, BeckRS 2009, 10985) .....	264
<i>AG Bremen</i> : Unzureichende Bedarfsprognose (Urteil vom 19.08.2008 – 4 C 513/07, BeckRS 2008, 22166) .....	266
<b>2. Zahlungsverzug</b> .....	268
<i>BGH</i> : Jährliche Mietzahlung (Urteil vom 17.09.2008 – XII ZR 61/07, NZM 2009, 30) .....	268
<i>BGH</i> : Androhung der Kündigung (Urteil vom 11.03.2009 – VIII ZR 115/08, NZM 2009, 314) .....	268
<i>BGH</i> : Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter (Urteil vom 21.10.2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2010, 3781) .....	270
<i>AG Hamburg-Bergedorf</i> : Kündigung bei Teilzahlung (Urteil vom 15.01.2008 – 409 C 341/07, ZMR 2008, 465) .....	271
<b>3. Verwertungskündigung</b> .....	274
<i>BGH</i> : Abrisskündigung (Urteile vom 28.01.2009 – VIII ZR 7/08, VIII ZR 8/08, VIII ZR 9/08, NJW 2009, 1200) .....	274
<i>BGH</i> : Abrisskündigung (Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10, NJW 2011, 1135) .....	275
<i>BGH</i> : Verwertungskündigung bei ererbter Immobilie (Urteil vom 08.06.2011 – VIII ZR 226/09, WuM 2011, 426) .....	276
<b>4. Sonstige Kündigungsgründe</b> .....	278
<i>BGH</i> : Unterbliebene Zahlung der Prozesskosten eines früheren Räumungsprozesses (Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 267/09, NJW 2010, 3020) .....	278

BGH: Geschäftsschädigende Äußerungen des Vermieters (Urteil vom 15.09.2010 – XII ZR 188/08, NJW-RR 2011, 89) .....	279
BGH: Kündigung in der Insolvenz (Urteil vom 24.01.2008 – IX ZR 201/06, NJW 2008, 1442) .....	279
BGH: Kündigung gegenüber Nießbraucher (Urteil vom 27.11.2009 – LwZR 12/08, NJW-RR 2010, 815) .....	282
BGH: Kündigung gegenüber Nießbraucher (Urteil vom 20.10.2010 – XII ZR 25/09, NJW 2011, 61) .....	283
BGH: Verweigerung der Untervermietung bei fehlendem Nutzungsinteresse der Untermieter (Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 294/08, NJW 2010, 1293) .....	284
BGH: Untervermietung (Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065) .....	285
BGH: Kündigung im Zweifamilienhaus (Urteil vom 17.11.2010 – VIII ZR 90/10, NJW-RR 2011, 158) .....	286
BGH: Kündigung im Zweifamilienhaus (Urteil vom 26.06.2010 – VIII ZR 325/09, NJW 2010, 3571) .....	287
OLG Düsseldorf: Kündigung wegen Mängeln nach Androhen einer Minderung (Urteil vom 27.11.2007 – 10 U 86/07, BeckRS 2008, 0949) .....	289
<b>III. Begründung der Kündigung</b> .....	291
BGH: Angabe der Kündigungsgründe als Obliegenheit des Vermieters (Urteil vom 15.12.2010 – VIII ZR 9/10, NJW 2011, 914) .....	291
BGH: Erforderlicher Inhalt eines Kündigungsschreibens bei einer Eigenbedarfskündigung (Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 317/10, NZM 2011, 706) .....	293
BGH: Unrichtige Angaben bei Eigenbedarf (Urteil vom 17.03.2010 – VIII ZR 70/09, NJW 2010, 2125) .....	294
BGH: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Urteil vom 12.05.2010 – VIII ZR 96/09, NJW 2010, 3015) .....	295
BGH: Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses (Urteil vom 29.04.2009 – VIII ZR 142/08, NZM 2009, 431) .....	296
<b>D. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses</b> .....	297
<b>I. Rechte der Mietvertragsparteien</b> .....	297
BGH: Eigenmächtige Räumung durch Vermieter (Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 45/09, NJW 2010, 3434) .....	297
KG: Nutzungsentschädigung bei verbotener Eigenmacht (Beschluss vom 14.09.2009 – 8 U 135/09, BeckRS 2009, 28857) .....	298
BGH: Herausgabe von Nutzungen (Urteil vom 12.08.2009 – XII ZR 76/08, NJW-RR 2009, 1522) .....	299
BGH: Investitionen des Mieters (Urteil vom 29.04.2009 – XII ZR 66/07, NJW 2009, 2374) .....	299
BGH: Auszahlung der Mietkaution durch Zwangsverwalter nach Eigentumserwerb des Mieters (Urteil vom 09.06.2010 – VIII ZR 189/09, NJW-RR 2010, 1237) .....	302

<i>OLG Frankfurt a.M.</i> : Verwertung der Kaution auch nach Veräußerung des Mietobjektes (Urteil vom 15.04.2011 – 2 U 192/10, BeckRS 2011, 10901) .....	303
<i>OLG Rostock</i> : Ersatz des Mietausfallschadens (Urteil vom 02.07.2009 – 3 U 146/08, BeckRS 2009, 22877) .....	304
<i>KG</i> : Umbau nach Vertragsende (Urteil vom 28.04.2008 – 8 U 154/07, NZM 2009, 661) .....	307
<i>OLG Düsseldorf</i> : Wegnahmerecht des Mieters (Beschluss vom 05.10.2009 – I 24 U 17/09, BeckRS 2010, 12225) .....	307
<i>AG Berlin-Wedding</i> : Schlüsselerückgabe (Beschluss vom 03.03.2008 – 15a C 231/07, BeckRS 2008, 12875) .....	309
<i>AG Neuruppin</i> : Überlassung an Nachmieter (Urteil vom 15.01.2009 – 42 C 273/08, BeckRS 2009, 14017) .....	311
<i>AG Neuruppin</i> : Schadensersatzanspruch des Vermieters bei auffälliger farblicher Gestaltung (Urteil vom 06.05.2009 – 42 C 329/07, BeckRS 2009, 25006) .....	313
<i>OLG Düsseldorf</i> : Rückgabeanspruch des Vermieters in der Insolvenz bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Insolvenzeröffnung (Urteil vom 14.04.2011 – 10 U 160/10, BeckRS 2011, 21943) .....	315
<i>OLG Düsseldorf</i> : Zwangsverwalter als Gläubiger des Räumungsanspruchs (Urteil vom 08.10.2009 – 10 U 62/09, BeckRS 2009, 29629) .....	316
<b>II. Verjährungsfragen</b> .....	316
<i>BGH</i> : Verjährung von Ersatzansprüchen des Mieters wegen Schönheitsreparaturen (Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866) .....	316
<i>BGH</i> : Aufwendungsersatzansprüche (Urteil vom 28.05.2008 – VIII ZR 133/07, NJW 2008, 2256) .....	318
<i>BGH</i> : Ersatzansprüche des Vermieters aus gerichtlichem Vergleich (Urteil vom 23.06.2010 – XII ZR 52/08, NJW 2010, 2652) .....	320
<i>OLG Saarbrücken</i> : Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache (Urteil vom 18.12.2008 – 8 U 672/07, NZM 2009, 485) .....	322
<i>OLG Düsseldorf</i> : Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der der Mietsache (Beschluss vom 16.02.2009 – 24 U 6/08, ZMR 2009, 753) .....	322
<i>AG Bremen</i> : Schadensersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem lärmenden Mieter (Urteil vom 09.03.2011 – 17 C 105/10, BeckRS 2011, 8761) .....	324
<b>E. Prozessuale Fragen</b> .....	325
<b>I. Erkenntnisverfahren</b> .....	325
<i>BGH</i> : Zulässigkeit einer Zahlungsklage auf zukünftige Nutzungsentschädigung (Urteil vom 04.05.2011 – VIII ZR 146/10, NJW 2011, 2886) .....	325
<i>BGH</i> : Bindungswirkung eines rechtskräftigen Räumungsurteils gegenüber Dritten (Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 6/09, NJW 2010, 2208) ...	326

BGH: Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters nach Aufhebung der Zwangsverwaltung (Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 181/08, NJW 2010, 3033) .....	328
BGH: Urkundenverfahren bei anfänglich mangelhafter Mietsache (Urteil vom 20.10.2010 – VIII ZR 111/09, BeckRS 2010, 29074).....	329
BGH: Urkundenverfahren bei anfänglich mangelhafter Mietsache (Urteil vom 08.07.2009 – VIII ZR 266/08, NJW 2009, 3099) .....	329
LG Bonn: Urkundenverfahren über Betriebskostennachforderung (Urteil vom 8.10. 2009 – 6 S 107/09, BeckRS 2009, 28572) .....	331
BGH: Anforderungen an die Bestimmtheit eines gerichtlichen Duldungsantrags des Vermieters bei Modernisierungsmaßnahmen (Urteil vom 28.09.2011 – VIII ZR 242/10, BeckRS 2011, 25101).....	333
LG Stuttgart: Unzulässigkeit eines Teilurteils bei zwei aufeinander aufbauenden Mieterhöhungen (Urteil vom 26.10.2011 – 13 S 41/11, BeckRS 2011, 24883).....	334
AG Eggenfelden: Erhebung der Räumungsklage durch beide Ehegatten (Urteil vom 08.09.2008 – 1 C 503/08, BeckRS 2008, 24834).....	336
<b>II. Vollstreckungsverfahren</b> .....	338
BGH: „Berliner Modell“ (Beschluss vom 16.07.2009 – I ZB 80/05, NZM 2009, 660).....	338
AG Bremen: „Berliner Modell“ (Beschluss vom 09.07.2009 – 244-M/441175/09, BeckRS 2009, 20733).....	338
LG Bonn: „Berliner Räumung“ aus einem Zuschlagbeschluss (Beschluss vom 29.04.2010 – 6 T 107/10, BeckRS 2010, 15134) .....	340
BGH: Räumungsvollstreckung gegen Untermieter (Beschluss vom 14.08.2008 – I ZB 39/08, NJW 2008, 3287).....	341
LG Kleve: Besitzrecht gegenüber Zuschlagbeschluss (Beschluss vom 17.02.2009 – 4 T 24/09, BeckRS 2009, 28179) .....	342
OLG Düsseldorf: Scheinmietvertrag zur Verhinderung der Zwangsvollstreckung (Beschluss vom 11.12.2007– 10 W 160/07, ZMR 2008, 787) .....	343
OLG Stuttgart: Herausgabe von dem Vermieterpfandrecht unterfallenden Gegenständen (Urteil vom 10.04.2008 – 13 U 139/07, BeckRS 2008, 10979) .....	346