

# Inhaltsübersicht

	Seite
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXXI
<b>I. Die Miete (Reinstorf/Jatzek)</b>	
1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen .....	2
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen .....	25
<b>II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages</b>	
1. Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktierter Vertrag ( <i>v. Brunn</i> ) .....	55
2. Anbahnungsverhältnisse ( <i>Reinstorf</i> ) .....	109
3. Culpa in contrahendo ( <i>Reinstorf</i> ) .....	129
4. Option ( <i>Reinstorf</i> ) .....	138
5. Mietvertragsparteien ( <i>Straßberger</i> ) .....	144
6. Vertragsabschluß und Vertragsinhalt ( <i>Bub</i> ) .....	170
7. Form des Mietvertrages ( <i>Heile</i> ) .....	315
8. Änderung des Mietvertrages ( <i>Heile</i> ) .....	351
9. Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Vertrages ( <i>Straßberger</i> ) .....	399
<b>III. Durchführung des Mietverhältnisses</b>	
<b>A. Ansprüche des Vermieters</b>	
1. Mietzins ( <i>v. Brunn/Jatzek</i> ) .....	435
2. Änderung des Mietzinses ( <i>Schultz</i> ) .....	503
3. Sonderzahlungen ( <i>Scheuer</i> ) .....	654
4. Sicherheiten ( <i>v. Martius</i> ) .....	669
5. Ansprüche des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung ( <i>Kraemer</i> ) .....	731
6. Leistungsstörungen des Mieters ( <i>v. Martius</i> ) .....	743
<b>B. Ansprüche des Mieters</b>	
1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung ( <i>Kraemer</i> ) .....	755
2. Gewährleistung ( <i>Kraemer</i> ) .....	827
3. Leistungsstörungen des Vermieters ( <i>v. Martius</i> ) .....	867
<b>IV. Beendigung des Mietverhältnisses (Grapentin)</b>	
1. Kündigung .....	983
2. Rücktritt .....	1133
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung .....	1135
4. Aufhebungsvertrag .....	1148
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen .....	1151
<b>V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses (Scheuer)</b>	
<b>A. Ansprüche des Vermieters</b>	
1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes .....	1153
2. Nutzungsschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe .....	1171
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe .....	1186
4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB .....	1195

# Inhaltsübersicht

	Seite
5. Renovierungspflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	1212
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten . . . . .	1226
7. Ansprüche gegen den Untermieter . . . . .	1230
<b>B. Ansprüche des Mieters</b>	
1. Wegnahme von Einrichtungen . . . . .	1235
2. Rückgabe von Sicherheiten . . . . .	1246
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen . . . . .	1261
4. Abstandszahlungen . . . . .	1274
5. Verwendungersatz . . . . .	1280
<b>VI. Verjährung und Verwirkung (Gramlich)</b>	
1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB . . . . .	1293
2. Die 1-jährige Verjährung . . . . .	1309
3. Die 4-jährige Verjährung . . . . .	1309
4. Die 30-jährige Regelverjährung gemäß § 195 BGB . . . . .	1312
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts . . . . .	1314
6. Verwirkung . . . . .	1320
7. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten . . . . .	1324
<b>VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren (Belz)</b>	
<b>A. Einzelzwangsvollstreckung</b>	
1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704ff ZPO) . . . . .	1328
2. Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks . . . . .	1353
3. Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks . . . . .	1364
<b>B. Gesamtwangsvollstreckung</b>	
1. Konkurs des Vermieters . . . . .	1373
2. Konkurs des Mieters . . . . .	1386
3. Vermieter und Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren . . . . .	1393
4. Der Vergleichsgläubiger . . . . .	1395
5. Der Vermieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren . . . . .	1396
6. Der Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren . . . . .	1397
<b>VIII. Der Mietprozeß (Fischer)</b>	
1. Zuständigkeit . . . . .	1399
2. Klageantrag und Klagegrund . . . . .	1404
3. Rechtsschutzbedürfnis . . . . .	1405
4. Besondere Klagearten . . . . .	1406
5. Prozeßstandschaft . . . . .	1410
6. Klageänderung . . . . .	1411
7. Fertiensachen . . . . .	1411
8. Notwendige Streitgenossenschaft . . . . .	1412
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG) . . . . .	1413
10. Beweisaufnahme . . . . .	1423
11. Urteil . . . . .	1425
12. Einstweilige Verfügung . . . . .	1428
13. Berufung . . . . .	1430
14. Der Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen . . . . .	1434
15. Kostenentscheidung . . . . .	1452
16. Kostenerstattung . . . . .	1457
17. Vorläufige Vollstreckbarkeit . . . . .	1458

# Inhaltsübersicht

	Seite
18. Streitwert . . . . .	1459
19. Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten ( <i>Jatzek</i> ) . . . . .	1463
 <b>IX. Versicherungsfragen im Mietrecht (Dallmayr)</b>	
1. Gebäudeversicherung . . . . .	1466
2. Hausratversicherung . . . . .	1477
3. Glasversicherung . . . . .	1487
4. Haftpflichtversicherung . . . . .	1488
5. Rechtsschutzversicherung . . . . .	1494
6. Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme . . . . .	1499
 <b>Entscheidungsregister</b> . . . . .	
- Bundesverfassungsgericht . . . . .	1512
- Bundesgerichtshof . . . . .	1516
- sonstige Bundesgerichte . . . . .	1572
- Bayerisches Oberstes Landesgericht . . . . .	1583
- Oberlandesgerichte . . . . .	1587
- Bezirksgerichte . . . . .	1628
<b>Sachverzeichnis</b> . . . . .	1631

## Inhaltsverzeichnis

	<b>I. Die Miete</b>	<b>RN</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen . . . . .</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
1.1	Pacht . . . . .	7	2
1.2	Leihe a) Abgrenzungskriterien . . . . .	33	11
	b) Formvorschriften . . . . .	37	12
	c) Steuerliche Anmerkungen . . . . .	39	13
1.3	Werkvertrag a) Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen . . . . .	42	14
	b) Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache . . . . .	43	14
1.4	Verwahrung a) Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen . . . . .	44	15
	b) Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen . . . . .	45	15
1.5	Leasing a) Vertragsqualifizierung . . . . .	46	15
	b) Steuerliche Behandlung . . . . .	50	18
	c) Buchrestwert-Modelle . . . . .	53	19
	d) Gesonderte Objektgesellschaft . . . . .	54	19
	e) Haftungsfreizeichnung . . . . .	55	20
	f) Formfragen . . . . .	56	20
1.6	Mietkauf . . . . .	57	21
1.7	Wohnungsrecht und beschränkte persönliche Dienstbarkeit a) Abgrenzung zur Miete . . . . .	59	22
	b) Steuerliche Anmerkungen . . . . .	62	23
1.8	Nießbrauch a) Vertragsqualifizierung und Einfluß auf Mietverträge . . . . .	63	23
	b) Steuerliche Anmerkungen . . . . .	65	24
1.9	Gesellschaft . . . . .	66	24
<b>2.</b>	<b>Qualifizierung von Mietverhältnissen . . . . .</b>	<b>68</b>	<b>25</b>
2.1	Wohnraummiete a) Soziales Wohnraum:mietrecht . . . . .	71	26
	b) Definition der Wohnraummiete . . . . .	76	28
	c) Einheitlicher Wohnraumbegriff für das materielle und formelle Recht . . . . .	92	36
2.2	Geschäftsraummiete a) Abgrenzung zur Wohnraummiete . . . . .	94	37
	b) Definition der Geschäftsraummiete . . . . .	96	38
2.3	Mischmietverhältnisse a) Definition und Auswirkungen . . . . .	99	39
	b) Einheitlicher Vertrag . . . . .	101	40
	c) Übergewichtstheorie . . . . .	105	42
	d) Teilkündigung . . . . .	108	43
	e) Gleichwertigkeit der Wohn- und Geschäftsräume . . . . .	109	44
	f) Steuerliche Anmerkungen . . . . .	113	45
2.4	Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge a) Vertragsverbindungen . . . . .	115	46
	b) Zusammengesetzte Verträge . . . . .	116	47
	c) Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung . . . . .	119	47
	d) Verträge mit atypischer Gegenleistung . . . . .	120	48

	RN	Seite	
2.5	e) Typenverschmelzungsvertrag . . . . .	121	<b>48</b>
	f) Steuerliche Anmerkungen . . . . .	128	<b>50</b>
	<b>Hauptmiete und Untermiete</b>		
	a) Definition der Untermiete . . . . .	129	<b>51</b>
	b) Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Untermieter . . . . .	132	<b>52</b>
	c) Aufnahme Dritter in die Mieträume . . . . .	133	<b>52</b>
	d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung . . . . .	136	<b>53</b>
	e) Untermietklauseln . . . . .	137	<b>53</b>
<b>II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages</b>			
1.	<b>Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktierter Vertrag</b> . . . . .	1	<b>55</b>
1.1	Zweckentfremdungsverbot . . . . .	5	<b>56</b>
1.2	Preisgebundene Wohnungen . . . . .	45	<b>73</b>
	a) Sozialwohnungen . . . . .	50	<b>74</b>
	b) Belegungsbindung und Wohnberechtigung . . . . .	53	<b>75</b>
	c) Ermittlung der Kostenmiete . . . . .	68	<b>84</b>
	d) Verstöße gegen wohnungsrechtliche Bestimmungen . . . . .	101	<b>95</b>
	e) Beendigung der Wohnungsbindung . . . . .	104	<b>97</b>
	f) Sonderfälle . . . . .	126	<b>104</b>
2.	<b>Anbauungsverhältnisse</b>		
2.1	<b>Mietvorvertrag</b>		
	a) Grundlagen und Abgrenzungen . . . . .	136	<b>109</b>
	b) Vertragsinhalt . . . . .	143	<b>112</b>
	c) Formfragen . . . . .	144	<b>112</b>
	d) Hauptpflichten . . . . .	146	<b>113</b>
	e) Sekundäre Rechtsfolgen . . . . .	152	<b>115</b>
	f) Prozeßuale Fragen . . . . .	155	<b>116</b>
	g) Vertragsgestaltung . . . . .	159	<b>117</b>
2.2	<b>Vormietrecht</b>		
	a) Grundlagen und Abgrenzungen . . . . .	160	<b>118</b>
	b) Vormietfall . . . . .	167	<b>121</b>
	c) Formfragen . . . . .	175	<b>123</b>
	d) Rechtsfolgen des ausgeübten Vormietrechts . . . . .	177	<b>124</b>
	e) Rechtsinhaberwechsel . . . . .	180	<b>125</b>
	f) Vertragsgestaltung . . . . .	182	<b>126</b>
2.3	<b>Anmietrecht (Vorhand)</b>		
	a) Grundlagen und Abgrenzungen . . . . .	183	<b>127</b>
	b) Definition . . . . .	184	<b>127</b>
	c) Vertragsgestaltung . . . . .	185	<b>128</b>
2.4	Steuerliche Anmerkungen zu Anbauungsverhältnissen . . . . .	186	<b>128</b>
3.	<b>Culpa in contrahendo</b>		
3.1	Rechtsgrundlage der Haftung aus c. i. c. . . . .	187	<b>129</b>
3.2	Verletzung von Verkehrssicherungspflichten . . . . .	189	<b>130</b>
3.3	Verletzung von Aufklärungspflichten . . . . .	190	<b>130</b>
3.4	Abbruch von Vertragsverhandlungen . . . . .	196	<b>133</b>
3.5	Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadensersatzes		
	a) Anspruchsverpflichteter . . . . .	200	<b>135</b>
	b) Umfang des Schadensersatzes . . . . .	202	<b>135</b>
3.6	Beweislast, Verjährung, vertragliche Haftungsbeschränkung . . . . .	206	<b>137</b>
4.	<b>Option</b> . . . . .	209	<b>138</b>
4.1	Begründungsoption . . . . .	210	<b>138</b>
4.2	Verlängerungsoption		
	a) Definition . . . . .	212	<b>139</b>

	RN	Seite
b) Formfragen und Optionsfrist . . . . .	213	140
c) Optionsklauseln . . . . .	217	142
d) Verfahrensfragen . . . . .	221	143
<b>5. Mietvertragsparteien . . . . .</b>	<b>222</b>	<b>144</b>
5.1 Natürliche Personen – Minderjährige – Parteien kraft Amtes . . . . .	237	148
5.2 Personenmehrheiten – Eheleute – BGB-Gesellschaft . . . . .	254	153
5.3 Kaufleute – Handelsgesellschaften . . . . .	286	160
5.4 Juristische Personen . . . . .	306	164
5.5 Nicht rechtsfähiger Verein . . . . .	319	167
<b>6. Vertragsabschluß und Vertragsinhalt . . . . .</b>	<b>331</b>	<b>170</b>
6.1 Der Abschluß des Mietvertrages . . . . .	333	171
a) Antrag und Annahme . . . . .	348	179
b) Notwendiger Vertragsinhalt . . . . .	359	184
6.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	361	185
6.2.1 Mustermietverträge . . . . .	363	186
6.2.2 Sachlicher Anwendungsbereich des AGBG . . . . .	364	186
a) Vertragsbedingungen . . . . .	365	187
c) Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen . . . . .	368	188
d) Stellen von Vertragsbedingungen . . . . .	370	188
e) Individualvereinbarungen (Aushandeln) . . . . .	373	189
f) Beweislast . . . . .	383	192
g) Gesetzliche Bereichsausnahmen . . . . .	385	193
6.2.3 Persönlicher Anwendungsbereich des AGBG . . . . .	386	193
6.2.4 Zeitlicher Anwendungsbereich des AGBG . . . . .	388	194
6.2.5 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge . . . . .	391	195
6.2.6 Überraschungsklausel . . . . .	398	197
6.2.7 Vorrang der Individualabrede, Auslegung . . . . .	403	199
6.2.8 Unklarheitenregelung . . . . .	406	200
6.2.9 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen . . . . .	408	201
6.2.10 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln . . . . .		
a) Parteien des Mietvertrages . . . . .	417	204
b) Mietzeit . . . . .	419	205
c) Mietgegenstand . . . . .	421	206
d) Mietzins . . . . .	423	207
e) Mahnkosten . . . . .	426	208
f) Pauschalisierte Verzugszinsen . . . . .	427	209
g) Tilgungsbestimmungen . . . . .	428	210
h) Aufrechnungsverbot . . . . .	429	210
i) Leistungsverweigerungsrechte . . . . .	433	211
j) Betriebskosten . . . . .	434	212
k) Mehrwertsteuer . . . . .	441	215
l) Mietsicherheiten . . . . .	443	215
m) Änderung des Mietzinses (Wertsicherungsklauseln, Leistungsvorbehaltete, Mieterhöhungsvorbehalte) . . . . .	447	217
n) Übernahme der Mieträume . . . . .	450	218
o) Gebrauchsüberlassung und -gewährung . . . . .	454	219
p) Schönheitsreparaturen . . . . .	473	227
q) Nutzung der Mietsache durch den Mieter . . . . .	491	234
r) Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	503	237
s) Gebrauchs- und Duldungspflichten des Mieters . . . . .	511	239
t) Gewährleistung . . . . .	515	241
u) Haftung . . . . .	524	243

	RN	Seite
v) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz . . . . .	530	247
w) Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	532	247
x) Abwicklung des Mietverhältnisses . . . . .	549	252
y) Schlußbestimmungen . . . . .	560	255
6.2.11 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln . . . . .	568	258
6.2.12 Schadensersatzpflicht des Verwenders . . . . .	576	260
6.2.13 Verbandsklage . . . . .	577	260
6.3 Auslegung im Mietvertragsrecht		
a) Rechtsgrundlagen und Zweck . . . . .	591	265
b) Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel . . . . .	595	266
c) Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwillen . . . . .	599	267
d) Auslegungsmethoden . . . . .	600	267
e) Auslegungsgrundsätze . . . . .	602	268
f) Auslegungsmaßstäbe . . . . .	604	269
g) Ergänzende Vertragsauslegung . . . . .	610	271
h) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularmietverträgen . . . . .	616	274
6.4 Fehlen, Änderung und Wegfall der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen		
a) Bedeutung und Begriff . . . . .	619	274
b) Anwendungsbereich und Einschränkungen . . . . .	621	275
c) Risikoverteilung . . . . .	633	281
d) Kaufkraftverlust . . . . .	639	283
e) Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse . . . . .	642	284
f) Änderung von Gesetz und Rechtsprechung . . . . .	644	285
g) Gemeinschaftlicher Irrtum . . . . .	645	286
h) Rechtsfolgen . . . . .	650	288
6.5 Rechtshindernde Einwendungen		
a) Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit . . . . .	652	289
b) Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung . . . . .	658	290
c) Anfechtung . . . . .	660	292
d) Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot . . . . .	675	299
e) Sittenwidrigkeit . . . . .	713	312
f) Objektive Unmöglichkeit . . . . .	722	315
<b>7. Form des Mietvertrages</b>		
7.1 Grundlagen		
a) Formfreiheit . . . . .	723	315
b) Gesetzliche Schriftform . . . . .	725	316
c) Gewillkürte Schriftform . . . . .	740	323
d) Notarielle Beurkundung . . . . .	745	325
7.2 Schriftform		
a) Form der Beurkundung . . . . .	749	327
b) Nebenabreden . . . . .	761	333
c) Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen . . . . .	769	336
7.3 Rechtsfolgen von Formmängeln . . . . .	778	342
a) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 566 BGB . . . . .	779	342
b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die gewillkürte Form . . . . .	783	345
c) Treuwidrige Berufung auf Formmängel . . . . .	786	346
<b>8. Änderung des Mietvertrages</b> . . . . .	798	351
8.1 Vereinbarte Vertragsänderung . . . . .	799	352
a) Änderungsvertrag . . . . .	800	352
b) Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien . . . . .	806	355
c) Anspruch auf Vertragsänderung . . . . .	814	357
8.2 Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes . . . . .	832	366
a) Gesamtrechtsnachfolge . . . . .	833	366

		RN	Seite
b)	Umwandlung . . . . .	834	367
c)	Sonderrechtsnachfolge . . . . .	838	368
d)	Tod des Wohnraummieters . . . . .	843	370
8.3	Veräußerung des Grundstücks . . . . .	857	377
a)	Veräußerungstatbestände . . . . .	859	380
b)	Rechtsfolgen der Veräußerung . . . . .	874	387
c)	Ausübung von Gestaltungsrechten durch Mieter . . . . .	889	394
9.	<b>Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Mietvertrages . . . . .</b>	897	399
9.1	Nachweis und Vermittlung durch Makler . . . . .	899	399
a)	Besonderheiten der Wohnraumvermittlung . . . . .	899	399
b)	Steuerliche Behandlung von Maklerprovisionen . . . . .	936	415
9.2	Vertretung . . . . .		
a)	Gesetzliche Vertretung . . . . .	937	416
b)	Organisatorische Vertretung . . . . .	940	418
c)	Vollmacht . . . . .	943	418
9.3	Belegungsberechtigte . . . . .	951	421
a)	Öffentliche Hand . . . . .	952	421
b)	Privatpersonen . . . . .	960	424
9.4	Sonstige Mitwirkung Dritter . . . . .		
a)	Zuweisung von Wohnraum durch das Familiengericht . . . . .	966	426
b)	Behördliche Genehmigung . . . . .	981a	430
c)	Bürgschaft, Schuldübernahme, Schuldbeitritt . . . . .	982	431
d)	Ersatzmietergestellung . . . . .	983	432

### III. Durchführung des Mietverhältnisses

#### A. Ansprüche des Vermieters

1.	<b>Mietzins</b>		
1.1	Grundmiete (Mietzins) . . . . .	1	435
1.2	Nebenkosten . . . . .	24	446
1.3	Heizkosten . . . . .	52	460
a)	Versorgungsarten . . . . .	58	462
b)	Erfassung des Verbrauchs . . . . .	65	465
c)	Kostenverteilung . . . . .	83	471
d)	Umlegungsmaßstäbe . . . . .	95	474
e)	Sonderfälle . . . . .	102	477
f)	Form der Abrechnung . . . . .	113	481
1.4	Fälligkeit und Zahlungsweise . . . . .	117	482
1.5	Einwendungen und Einreden . . . . .	124	485
1.6	Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen . . . . .		
a)	Einkommensteuer . . . . .	136	490
b)	Umsatzsteuer . . . . .	177	500
c)	Gewerbesteuer . . . . .	190	502
d)	Vermögensteuer . . . . .	192	502
e)	Grundsteuer . . . . .	194	503
2.	<b>Änderung des Mietzinses . . . . .</b>	195	503
2.1	Vertragliche Vereinbarung . . . . .	196	504
2.1.1	Vereinbarung im Einzelfall . . . . .		
a)	Vereinbarung bei Geschäftsraummiete . . . . .	197	504
b)	Vereinbarung bei Wohnraummiete . . . . .	204	508
2.1.2	Vertraglich bereits vorgesehene Mietzinsänderung . . . . .	218	513
a)	Geschäftsraummiete . . . . .	219	513
b)	Wohnraummiete . . . . .	253	522

	RN	Seite
2.1.3 Mietzinsänderung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage . . . . .	258	523
2.1.4 Allgemeine Schranken der Mietzinserhöhung . . . . .	260	524
2.2 Mietzinsänderung bei preisfreiem Wohnraum . . . . .	269	527
2.2.1 Anwendungsbereich des MHRG . . . . .		
a) Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	272	528
b) Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	291	534
2.2.2 Mietzinserhöhung gemäß § 2 MHRG . . . . .	295	535
a) Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruches . . . . .	299	535
b) Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht . . . . .	359	549
c) Wirksamkeit und Begründetheit eines Erhöhungsverlangens gemäß § 2 MHRG für ehemalige preisgebundene Altbauwohnungen in Berlin . . . . .	455	577
d) Die ortsübliche Vergleichsmiete . . . . .	477	582
e) Zustimmung des Mieters . . . . .	531	597
2.2.3 Mietzinserhöhung nach § 3 MHRG . . . . .		
a) Normzweck . . . . .	547	603
b) Formale Voraussetzungen und Verfahren . . . . .	550	604
c) Bauliche Änderungen . . . . .	567	611
d) Umfang des Erhöhungsanspruches . . . . .	577	614
e) Verhältnis zu § 2 MHRG . . . . .	590	618
2.2.4 Mieterhöhung gemäß § 5 MHRG . . . . .		
a) Normzweck . . . . .	597	621
b) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung . . . . .	598	621
c) Materielle Voraussetzung . . . . .	611	624
d) Umfang der Erhöhung . . . . .	623	629
e) Herabsetzung des Erhöhungsbeitrages . . . . .	626	629
f) Verhältnis zu §§ 2, 3 MHRG . . . . .	633	631
2.2.5 Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht . . . . .	635	632
2.3 Änderung der Betriebs- und Nebenkosten . . . . .	636	632
2.3.1 Änderung der Nebenkosten bei Geschäftsraummieter . . . . .	637	632
2.3.2 Mietzinsänderung gemäß § 4 MHRG . . . . .		
a) Allgemeines . . . . .	639	633
b) Voraussetzung und Umfang der Umlegung von Betriebskostenerhö- hungen nach § 4 Abs. 2 MHRG . . . . .	644	634
c) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung . . . . .	650	635
d) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung . . . . .	652	635
e) Herabsetzung des Mietzinses . . . . .	654	636
2.3.3 Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .	658	637
2.4 Änderung der Umsatzsteuer . . . . .	663	638
2.5 Sonderregelungen . . . . .		
2.5.1 Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland . . . . .	668	639
2.5.2 Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen . . . . .	673	640
2.5.3 Mieterhöhungen für nicht preisgebundene Wohnungen ehemals gemein- nütziger Wohnungsunternehmen . . . . .	676a	641
2.6 Mietzinsänderung bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .		
a) Allgemeines . . . . .	677	642
b) Materielle Voraussetzungen der Mietzinsänderung . . . . .	680	642
c) Ausschluß des Erhöhungsrechts . . . . .	689	644
d) Verfahren und Form der Mieterhöhung . . . . .	690	644
e) Verfahren und Form der Umlagenerhöhung . . . . .	705	649
f) Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung . . . . .	706	649
g) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung . . . . .	707	649
h) Sonderfälle . . . . .	708	649
2.7 Mietzinsänderung bei noch preisgebundenem Wohnraum in den neuen Bundesländern . . . . .	711a	650

	RN	Seite	
<b>3. Sonderzahlungen</b>			
3.1 Mietvorauszahlungen			
a) Begriff und Zulässigkeit . . . . .	712	654	
b) Mietdauer und Kündigung . . . . .	716	655	
c) Erhöhung des Mietzinses . . . . .	717	656	
d) Eigentumswechsel . . . . .	719	657	
e) Konkurs- und Vergleichsverfahren . . . . .	721	657	
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuß			
a) Begriff und Zulässigkeit . . . . .	722	657	
b) Mietdauer, Kündigung, Mietzinserhöhung . . . . .	724	658	
c) Eigentumswechsel . . . . .	725	659	
d) Konkurs- und Vergleichsverfahren . . . . .	726	659	
e) Beweisfragen . . . . .	727	660	
3.3 Verlorener Baukostenzuschuß			
a) Begriff und Zulässigkeit . . . . .	728	660	
b) Mietdauer, Kündigung und Mietzinserhöhung . . . . .	730	661	
c) Leistungsstörungen . . . . .	732	662	
d) Eigentumswechsel . . . . .	734	663	
3.4 Mieterdarlehen			
a) Begriff und Zulässigkeit . . . . .	735	663	
b) Mietdauer, Kündigung und Erhöhung des Mietzinses . . . . .	737	664	
c) Eigentumswechsel . . . . .	738	664	
d) Konkurs- und Vergleichsverfahren . . . . .	740	664	
3.5 Werkförderung			
a) Begriff . . . . .	741	664	
b) Belegungsrecht . . . . .	743	665	
c) Mietzins . . . . .	745	666	
d) Vertrag zugunsten Dritter . . . . .	749	667	
3.6 Aufbaudarlehen		750	667
3.7 Sonderzahlungen bei Heimverträgen		751	668
3.8 Wohnungsfürsorgemittel		752	668
<b>4. Sicherheiten</b>		753	669
4.1 Vertragliche Sicherheiten			
a) Allgemeine Fragen . . . . .	754	669	
b) Einzelne vertragliche Sicherheiten . . . . .	787	688	
4.2 Gesetzliches Vermieterpfandrecht			
a) Allgemeine Fragen . . . . .	841	709	
b) Entstehung . . . . .	845	711	
c) Erlöschen . . . . .	866	716	
d) Befriedigung des Vermieters . . . . .	903	727	
<b>5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung</b>		915	731
5.1 Überlassung des Mietgegenstandes			
a) Voraussetzung . . . . .	918	732	
b) Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters . . . . .	923	734	
c) Rechtsfolgen des Annahmeverzugs . . . . .	924	734	
5.2 Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache . . . . .		931	737
5.3 Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters . . . . .		940	740
5.3.1 Sorgfalt . . . . .		941	741
5.3.2 Die Obhutspflicht des Mieters . . . . .		942	741
5.3.3 Abgrenzung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache . . . . .		945	744
5.3.4 Rechtsfolgen sorgfaltswidriger Schadensverursachung . . . . .		956	749
5.3.5 Beweislastfragen . . . . .		959	751
5.3.6 Abweichende Vereinbarungen . . . . .		964	756

	RN	Seite	
5.3.7 Die Anzeigepflicht des Mieters (§ 545 BGB) . . . . .	968	758	
a) Voraussetzungen der Anzeigepflicht . . . . .	970	759	
b) Erfüllung der Anzeigepflicht . . . . .	975	760	
c) Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht . . . . .	977	761	
d) Beweislast . . . . .	978	762	
e) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	979	763	
5.4 Sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs . . . . .	980	763	
5.4.1 Veränderungen der Mietsache . . . . .	981	764	
5.4.2 Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs . . . . .	998	772	
5.4.3 Gebrauchsüberlassung an Dritte . . . . .	1007	776	
a) Begriff und Abgrenzung der Gebrauchsüberlassung iSv § 549 BGB . . . . .	1009	777	
b) Die Erlaubnis des Vermieters . . . . .	1016	781	
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	1020	783	
d) Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung . . . . .	1029	786	
e) Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung . . . . .	1032	788	
f) Unerlaubte Überlassung bzw. Untervermietung . . . . .	1034	790	
g) Besondere Vereinbarungen . . . . .	1037	792	
h) Beweislast . . . . .	1037	792	
5.4.4 Tierhaltung . . . . .	1038	792	
5.4.5 Einhaltung der Hausordnung (HO) . . . . .	1044	795	
5.4.6 Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens . . . . .	1050	798	
5.4.7 Allgemeines zur Unterlassungsklage gemäß § 550 BGB . . . . .	1056	800	
5.5 Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	1062	801	
5.5.1 Schönheitsreparaturen . . . . .	1066	804	
5.5.2 Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten . . . . .	1079	813	
5.5.3 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten . . . . .	1085	817	
5.5.4 Um- und Ausbaupflichten . . . . .	1089	819	
5.6 Duldungspflichten des Mieters . . . . .	1090	820	
5.6.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 541 a BGB) . . . . .	1091	820	
5.6.2 Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 541 b BGB) . . . . .	1099	824	
a) Begriffsbestimmungen . . . . .	1100	824	
b) Die sog. „Härteklausel“ (§ 541 b Abs. 1 BGB) . . . . .	1004	827	
c) Die Mitteilungspflicht des Vermieters und das Kündigungsrecht des Mieters (§ 541 b Abs. 2 BGB) . . . . .	1115	831	
d) Die Duldungspflicht des Mieters . . . . .	1119	833	
e) Ansprüche des Mieters . . . . .	1121	835	
f) Beweislast . . . . .	1123	835	
g) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	1124	836	
5.6.3 Sonstige Veränderungen des Mietobjekts . . . . .	1125	837	
5.6.4 Zutritt und Besichtigung . . . . .	1126	837	
<b>6. Leistungsstörungen des Mieters</b>			
6.1 Unmöglichkeit und Unvermögen			
a) Anfängliche Unmöglichkeit . . . . .	1131	840	
b) Anfängliches Unvermögen . . . . .	1136	841	
c) Nachträgliche Unmöglichkeit . . . . .	1138	842	
6.2 Annahmeverzug des Mieters, §§ 293ff BGB . . . . .	1143	843	
6.3 Verzug des Mieters			
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungsregeln . . . . .	1144	843	
b) Übersicht der Rechtsfolgen . . . . .	1146	844	
c) Hauptfälle . . . . .	1147	845	
6.4 Positive Vertragsverletzung (pVV)			
a) pVV als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen Schlechtleistung des Mieters . . . . .	1158	849	
		1159	849

	RN	Seite
6.5 b) Verletzung von Nebenpflichten . . . . .	1162	850
6.5 Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe . . . . .	1165	851
<b>B. Ansprüche des Mieters</b>		
1. <b>Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung</b> . . . . .	1169	852
1.1 Mietgegenstand . . . . .	1170	853
1.2 Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand		
a) Risikoerteilung . . . . .	1176	856
b) „Sollbeschaffenheit“ . . . . .	1178	857
c) Mindestanforderungen . . . . .	1181	859
1.3 Übergabe (Überlassung des Mietgegenstandes) . . . . .	1182	860
– Anfängliche Unmöglichkeit . . . . .	1184	861
– Anfänglicher Rechtsmangel . . . . .	1185	861
– Sonstiges anfängliches Leistungsunvermögen . . . . .	1190	864
– Nachträgliche Unmöglichkeit . . . . .	1192	865
– Nachträgliches Leistungsunvermögen . . . . .	1196	867
– Leistungsverzögerung . . . . .	1197	868
– Leistungsverweigerung . . . . .	1201	870
– Teilüberlassung . . . . .	1203	871
– Mangelhaftigkeit der Mietsache . . . . .	1204	872
– Fragen des Schadensersatzes . . . . .	1212	876
– Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	1214	877
1.4 Belassung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz) . . . . .	1216	878
a) Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs . . . . .	1218	879
b) Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen . . . . .	1234	886
c) Konkurrenzschutz . . . . .	1240	890
d) Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete . . . . .	1257	899
– Rechtverhältnis Untermieter – Hauptmieter . . . . .	1264	902
– Verhältnis Untermieter – Hauptvermieter . . . . .	1271	906
– Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung . . . . .	1274	908
e) Tierhaltung . . . . .	1278	909
1.5 Erhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs . . . . .	1280	910
a) Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	1281	910
b) Schönheitsreparaturen . . . . .	1297	918
c) Nebenansprüche . . . . .	1300	919
– Ver- und Entsorgungsleistungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser usw.) . . . . .	1300	919
– Heizung, Warmwasser . . . . .	1304	921
– Zurückbehaltungsrecht des Vermieters mit Versorgungsleistungen? . . . . .	1312	925
– Fürsorge- und Verkehrssicherungspflichten des Vermieters . . . . .	1313	926
d) Drittschutzwirkungen des Mietvertrages . . . . .	1322	929
2. <b>Gewährleistung</b> . . . . .	1324	931
2.1 Sachmängel . . . . .	1327	933
2.1.1 Fallgruppen		
a) Ungeeignetheit der Mietsache für den Vertragszweck . . . . .	1332	935
b) Zustandsmängel des Mietobjekts . . . . .	1334	937
c) Tatsächliche und rechtliche Verhältnisse . . . . .	1341	939
d) Rechtliche Verhältnisse . . . . .	1345	942
e) Sonstige Leistungsmängel . . . . .	1351	944
f) Unerheblichkeit des Fehlers (§ 537 Abs. 1 S. 2 BGB) . . . . .	1352	945
g) Zugesicherte Eigenschaften . . . . .	1354	946
2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache		
a) Mietzinsminderung . . . . .	1362	948
b) Ausschluß der Minderung . . . . .	1369	952
c) Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 536 BGB) und Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB . . . . .	1374	955

	RN	Seite
d) Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 538 Abs. 1 BGB) . . . . .	1375	956
e) Selbstbeseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungser- satz (§ 538 Abs. 2 BGB) . . . . .	1392	963
<b>2.1.3 Gesetzlicher Ausschluß der Gewährleistungsrechte (§§ 539, 545 Abs. 2 BGB)</b> . . . . .	1400	966
a) Kenntnis bei Vertragsschluß . . . . .	1404	967
b) Grobfahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluß . . . . .	1406	968
c) Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis . . . . .	1409	969
d) Mangelkenntnis während der Mietzeit . . . . .	1413	970
e) Einfluß von Vertragsänderungen . . . . .	1415	971
<b>2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluß</b> . . . . .	1418	973
<b>2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 541 BGB)</b> . . . . .	1422	974
<b>3. Leistungsstörungen des Vermieters</b> . . . . .	1428	976
<b>3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen</b> . . . . .	1429	976
a) Anfängliche Unmöglichkeit . . . . .	1432	978
b) Anfängliches Unvermögen . . . . .	1433	978
c) Nachträgliche Unmöglichkeit . . . . .	1435	979
<b>3.2 Verzug des Vermieters</b> . . . . .	1440	980
<b>3.3 Positive Vertragsverletzung des Vermieters</b> . . . . .	1443	981
<b>3.4 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters</b> . . . . .	1444	981
<b>3.5 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermie- ters</b> . . . . .	1444	981

## IV. Beendigung des Mietverhältnisses

<b>1. Kündigung</b> . . . . .	<b>2</b>	<b>983</b>
<b>1.1 Kündigungserklärung</b>		
a) Erklärender . . . . .	3	984
b) Erklärungsinhalt . . . . .	8	987
c) Zugang, Kündigungsempfänger . . . . .	13	990
d) Wohnraum . . . . .	17	993
e) Kündigung im Rechtsstreit . . . . .	23	996
f) Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung . . . . .	27	998
g) Dispositives Recht . . . . .	30	1000
<b>1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen</b>		
a) Widerruf, Rücknahme . . . . .	34	1002
b) Aufrechnung und Zahlung . . . . .	38	1002
c) Stillschweigende Verlängerung, § 568 BGB . . . . .	39	1003
<b>1.3 Ordentliche Kündigung</b>		
<b>1.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung</b>		
a) Voraussetzungen . . . . .	47	1006
b) Kündigung, Kündigungsausschluß nach § 242 BGB . . . . .	48	1007
c) Kündigungsfristen . . . . .	49	1008
d) Beweislast . . . . .	51	1009
e) Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag . . . . .	51a	1009
<b>1.3.2 Wohnraummietrecht</b> . . . . .	52	1012
a) Wohnraum . . . . .	53	1012
b) Zwischenmietverträge . . . . .	55	1015
c) Mischmietverhältnisse . . . . .	56	1017
<b>1.3.3 Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht</b>	57	1018
<b>1.3.4 Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht</b>		
a) Berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund . . . . .	60	1020
b) Vertragspflichtverletzungen, § 564b Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	61	1021
c) Eigenbedarf . . . . .	65	1024

	RN	Seite
d) Angemessene wirtschaftliche Verwertung . . . . .	77	1039
e) Andere Fälle berechtigten Interesses . . . . .	85	1047
f) Angabe von Kündigungsgründen . . . . .	92	1051
g) Zweifamilienwohnhäuser und Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, § 564b Abs. 4 BGB . . . . .	94	1054
h) Schadensersatzpflicht . . . . .	102	1058
i) Beweislast . . . . .	103	1059
k) Übergangsregeln für die ehem. DDR . . . . .	103a	1060
<b>1.3.5 Wohnraummietrecht und Sozialklausel</b>		
a) Grundzüge, Anwendungsbereich . . . . .	104	1064
b) Vertragsmäßige Kündigung . . . . .	106	1064
c) Härte . . . . .	107	1065
d) Abwägung . . . . .	111	1068
e) Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen . . . . .	113	1069
f) Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen . . . . .	115	1070
g) Wiederholte Vertragsfortsetzung . . . . .	120	1072
h) Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel . . . . .	124	1074
i) Übergangsregelungen für die neuen Bundesländer . . . . .	124a	1074
<b>1.3.6 Werkwohnungen</b>		
a) Werkmietwohnungen . . . . .	126	1075
b) Werkdienstwohnungen . . . . .	132	1079
c) Bergarbeiter- und Bergmannswohnungen . . . . .	134	1080
<b>1.3.7 Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete</b>		
<b>1.4 Außerordentliche unbefristete („fristlose“) Kündigung</b>		
<b>1.4.1 Allgemeine Fragen</b>		
<b>1.4.2 Einzelne Kündigungsgründe</b>		
a) Nichtgewährung des Gebrauchs, § 542 BGB . . . . .	144	1088
b) Gesundheitsgefährdung, § 544 BGB . . . . .	154	1093
c) Vertragswidriger Gebrauch, § 553 BGB . . . . .	160	1095
d) Zahlungsverzug, § 554 BGB . . . . .	173	1101
e) Kündigung wegen schuldhaften Vertragsverstoßes, § 554a BGB . . . . .	187	1109
f) Kündigung aus wichtigem Grund, § 242 BGB . . . . .	195	1113
<b>1.5 Außerordentliche befristete Kündigung</b>		
<b>1.5.1 Allgemeine Fragen</b>		
<b>1.5.2 Einzelne Kündigungsgründe</b>		
a) Modernisierung und Verbesserung, § 541b Abs. 2 S. 2 BGB . . . . .	206	1116
b) Überlassung des Gebrauchs an Dritte, § 549 BGB . . . . .	211	1117
c) Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 567 BGB . . . . .	222	1124
d) Tod des Mieters, § 569 BGB . . . . .	229	1126
e) Versetzung des Mieters, § 570 BGB . . . . .	238	1128
f) Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB . . . . .	244	1130
g) Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbRVO . . . . .	247	1131
h) Eintritt der Nacherbfolge . . . . .	248	1131
i) Zwangsvorsteigerung, Konkurs oder Vergleich . . . . .	249	1131
k) Mieterhöhung bei Wohnraum . . . . .	250	1132
l) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	254	1133
<b>2. Rücktritt</b>		
a) Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht . . . . .	255	1133
b) Wohnraum . . . . .	257	1134
c) Dispositives Recht . . . . .	258	1134
<b>3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung</b>		
a) Zeitmietvertrag, allgemeine gesetzliche Regelung . . . . .	259	1135
b) Besonderheiten des Wohnraummietrechts . . . . .	262	1137
c) Auflösende Bedingung . . . . .	282	1146

	RN	Seite
d) Beweislast . . . . .	284	1147
e) Dispositives Recht . . . . .	285	1147
<b>4. Aufhebungsvertrag</b>		
a) Zustandekommen und Inhalt . . . . .	286	1148
b) Wohnraummiete . . . . .	289	1151
c) Beweislast . . . . .	290	1151
<b>5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen</b> . . . . .	291	1151

## V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

### A. Ansprüche des Vermieters

<b>1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes</b>		
1.1 Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	1	1153
1.2 Inhalt der Rückgabepflicht		
a) Besitzeinräumung . . . . .	6	1155
b) Umfang der Räumung . . . . .	13	1157
c) Mehrheit von Mietern . . . . .	22	1161
1.3 Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts . . . . .	25	1163
1.4 Herausgabeanspruch gegen einen Dritten		
a) Allgemeines . . . . .	28	1164
b) Entstehung der Rückgabepflicht . . . . .	30	1164
c) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	46	1168
d) Inhalt der Rückgabepflicht . . . . .	47	1168
1.5 Prozessuale . . . . .	51	1169
<b>2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe</b>		
2.1 Gesetzliche Regelung . . . . .	52	1171
2.2 Geltungsbereich . . . . .	53	1171
2.3 Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	55	1172
2.4 Vorenthaltung der Mietsache . . . . .	57	1172
a) Nichtrückgabe der Mietsache . . . . .	58	1172
b) Rücknahmewille des Vermieters . . . . .	69	1174
c) Beginn und Ende der Vorenthaltung . . . . .	74	1175
2.5 Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner . . . . .	77	1177
2.6 Rechtsfolgen der Vorenthaltung		
a) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung . . . . .	82	1178
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungsentschädigung . . . . .	97	1181
c) Ortsüblicher Mietzins . . . . .	103	1183
d) Aufrechnungsverbot . . . . .	110	1185
2.7 Prozessuale Besonderheiten . . . . .	111	1185
<b>3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe</b> . . . . .	112	1186
3.1 Schadensersatz wegen Verzugs . . . . .	113	1186
3.2 Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung . . . . .	115	1186
3.3 Umfang des Schadensersatzes . . . . .	117	1187
3.4 Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) . . . . .	124	1189
3.5 Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987ff BGB . . . . .	127	1190
3.6 Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	131	1191
a) Verschulden des Mieters . . . . .	132	1191
b) Einschränkung nach Billigkeitserwägungen . . . . .	141	1192
c) Kündigung des Mieters . . . . .	145	1193
d) Haftungsausschluß nach gerichtlicher Räumungsfrist . . . . .	147	1194
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen . . . . .	149	1194
3.8 Prozessuale Besonderheiten . . . . .	152	1195

	RN	Seite
<b>4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB</b>		
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht	155	1195
4.2 Fälligkeit und Verzug	156	1195
4.3 Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung	158	1196
4.4 Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	164	1198
a) Endgültige Erfüllungsverweigerung	171	1200
b) Interessewegfall nach § 326 BGB	175	1203
4.5 Teilleistungen	177	1203
4.6 Schadensersatz wegen Nichterfüllung	178	1203
4.7 Schönheitsreparaturen durch Nachmieter	183	1206
4.8 Umbau oder Zerstörung der Mietsache	188	1207
4.9 Abnahmeprotokoll und Übergabe	192	1209
4.10 Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	194	1210
4.11 Abweichende Vereinbarungen	196	1211
4.12 Prozessuale	198	1211
<b>5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses</b>		
5.1 Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen	199	1212
5.2 Formularvertragliche Endrenovierungsklauseln	206	1216
5.3 Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters	212	1219
5.4 Prozessuale Fragen	224	1226
<b>6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten</b>		
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten	225	1226
6.2 Abnutzungsgebühren	226	1227
6.3 Beweislastfragen	231	1229
6.3 Beweislastfragen	232	1229
<b>7. Ansprüche gegen den Untermieter</b>		
7.1 Räumung und Herausgabe	233	1230
7.2 Mietzins und Nutzungsentgelt	234	1231
7.3 Schadensersatz	243	1233

**B. Ansprüche des Mieters**

<b>1. Wegnahme von Einrichtungen</b>		
1.1 Allgemeines	244	1235
1.2 Einrichtungen	245	1235
1.3 Wegnahmerecht		
a) Wegnahmepflicht	250	1237
b) Ausübung des Wegnahmerechts	251	1237
c) Wiederherstellung des früheren Zustandes	255	1238
d) Abtretung	256	1239
e) Eigentumswechsel	257	1239
f) Ausschluß des Wegnahmerechts	260	1240
g) Schadensersatz wegen Vereitung des Wegnahmerechts	261	1240
1.4 Abwendungsrecht des Vermieters		
a) Ausübung der Abwendungsbefugnis	262	1240
b) Angemessene Entschädigung	266	1241
c) Berechtigtes Interesse des Mieters	268	1242
1.5 Verzicht auf die Ausübung des Wegnahme- und Beseitigungsrechts	269	1243
1.6 Abweichende Parteivereinbarungen		
a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	273	1243
b) Ausschluß des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	276	1244
1.7 Prozessuale Fragen	281	1246

<b>2. Rückgabe von Sicherheiten</b>		
2.1 Sicherheitsleistung nach Vertragsende . . . . .	284	1246
2.2 Zeitpunkt der Rückgabe . . . . .	288	1248
2.3 Art und Weise der Rückgabe . . . . .	294	1251
2.4 Eigentumswechsel		
a) Veräußerer und Erwerber . . . . .	296	1252
b) Haftung des Erwerbers . . . . .	301	1254
c) Haftung des Erstehers . . . . .	304	1255
d) Haftung des Veräußerers . . . . .	305	1255
2.5 Zwangsvorwaltung . . . . .	309	1257
2.6 Konkurs . . . . .	312	1258
2.7 Vermieterpfandrecht . . . . .	314	1259
2.8 Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	315	1259
2.9 Abweichende Vereinbarungen . . . . .	316	1260
2.10 Prozessuale . . . . .	321	1261
<b>3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen</b>		
3.1 Mietzinsvorauszahlungen		
a) Grundsätzliches . . . . .	322	1261
b) Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	325	1262
c) Zeitpunkt der Rückgabe . . . . .	326	1262
d) Nicht zu vertretende Umstände . . . . .	330	1264
e) Rückgabe nach Rücktrittsvorschriften . . . . .	333	1266
f) Rückgabe nach Bereicherungsrecht . . . . .	336	1266
g) Anspruchsinhaber . . . . .	340	1267
h) Anspruchsgegner . . . . .	343	1268
i) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	346	1269
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuß . . . . .	347	1269
3.3 Verlorener Baukostenzuschuß		
a) Allgemeines . . . . .	348	1270
b) Ungerechtfertigte Bereicherung . . . . .	349	1270
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete . . . . .	354	1271
d) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	359	1273
3.4 Mieterdarlehen . . . . .	361	1273
3.5 Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzinszahlungen . . . . .	362	1273
<b>4. Abstandszahlungen</b>		
4.1 Begriff . . . . .	363	1274
4.2 Zulässigkeit		
a) Geschäftsraummiete . . . . .	367	1275
b) Wohnraummiete . . . . .	368	1275
c) Preisgebundener Wohnraum . . . . .	374	1278
4.3 Wirkung der Vereinbarung . . . . .	375	1278
<b>5. Verwendungersatz</b>		
5.1 Gesetzliche Regelung . . . . .	382	1280
5.2 Ersatz notwendiger Verwendungen nach § 547 Abs. 1 BGB		
a) Verwendungsbegriff . . . . .	383	1280
b) Notwendige Verwendungen . . . . .	385	1281
c) Entstehen des Anspruchs und Parteiwechsels . . . . .	390	1282
d) Inhalt und Umfang des Anspruchs . . . . .	392	1283
5.3 Ersatz sonstiger Verwendungen nach § 547 Abs. 2 BGB		
a) Sonstige Verwendungen . . . . .	396	1283
b) Geschäftsführung ohne Auftrag . . . . .	397	1284
c) Aufwendungersatz . . . . .	402	1286
5.4 Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung		
a) Allgemeines . . . . .	403	1286

	RN	Seite
b) Inhalt und Umfang des Anspruchs . . . . .	404	1287
c) Aufgedrängte Bereicherung . . . . .	407	1287
5.5 Verwendungsersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis . . . . .	408	1288
5.6 Entfallen jeglicher Ersatzansprüche . . . . .	409	1288
5.7 Abweichende Vereinbarungen . . . . .	410	1289
5.8 Prozessuale . . . . .	415	1291

## VI. Verjährung und Verwirkung

<b>1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB</b>		
1.1 Allgemeines . . . . .	1	1293
1.2 Ansprüche des Vermieters		
a) Vertragliche Ansprüche . . . . .	8	1295
b) Konkurrierende gesetzliche Ansprüche . . . . .	15	1297
c) Grenzen des Anwendungsbereichs . . . . .	16	1297
1.3 Ansprüche des Mieters		
a) Erfasste Ansprüche . . . . .	23	1299
b) Grenzen des Anwendungsbereichs . . . . .	30	1301
1.4 Entsprechende Anwendung des § 558 BGB . . . . .	32	1302
1.5 Beginn der kurzen Verjährung gemäß § 558 Abs. 2 BGB		
a) Ansprüche des Vermieters . . . . .	39	1304
b) Ansprüche des Mieters . . . . .	49	1307
c) Anwendungsbereich des § 558 Abs. 3 BGB . . . . .	53	1307
1.6 Abweichende vertragliche Regelungen . . . . .	54	1308
<b>2. Die 1-jährige Verjährung</b> . . . . .	57	1309
<b>3. Die 4-jährige Verjährung</b>		
3.1 Rückständiger Mietzins und Nebenkosten . . . . .	58	1309
3.2 Erstattung überzahlter Miete . . . . .	66	1311
3.3 Abweichende vertragliche Regelungen . . . . .	72	1312
<b>4. Die 30-jährige Regelverjährung gemäß § 195 BGB</b> . . . . .	74	1312
4.1 Ansprüche des Vermieters . . . . .	75	1313
4.2 Ansprüche des Mieters . . . . .	76	1313
4.3 Abweichende vertragliche Vereinbarungen . . . . .	77	1314
4.4 Rechtskräftig festgestellte Ansprüche . . . . .	78	1314
<b>5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts</b>		
5.1 Fristberechnung . . . . .	79	1314
5.2 Hemmung der Verjährung . . . . .	83	1316
5.3 Unterbrechung der Verjährung . . . . .	91	1317
5.4 Verbot mißbräuchlicher Rechtsausübung . . . . .	94	1318
5.5 Wirkung des Verjährungseintritts . . . . .	95	1319
5.6 Aufrechnung mit verjährter Forderung . . . . .	100	1320
<b>6. Verwirkung</b>		
6.1 Theoretische Grundlagen . . . . .	101	1320
6.2 Praktische Fälle . . . . .	107	1321
<b>7. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten</b> . . . . .	120	1324

## VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren

### A. Einzelzwangsvollstreckung

<b>1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704ff ZPO)</b>		
1.1 Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	2	1328
1.2 Unpfändbarkeit des Mietrechts . . . . .	3	1328

	RN	Seite
1.3 Pfändung des Überlassungsanspruchs . . . . .	4	1328
1.4 Pfändung der Mietzinsforderung und der Nutzungsschädigung . . . . .	5	1329
1.5 Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses . . . . .	17	1332
1.6 Vollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs		
a) Allgemeines . . . . .	20	1332
b) Einstellung der Zwangsvollstreckung . . . . .	21	1333
c) Räumungsschutz nach § 721 ZPO . . . . .	22	1333
d) Räumungsschutz nach § 749a ZPO . . . . .	34	1338
e) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO . . . . .	45	1340
f) Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei . . . . .	61	1345
1.7 Durchführung der Vollstreckung gegen den Mieter		
a) Räumung und Herausgabe der Mietwohnung oder sonstiger Räume (§ 885 ZPO) . . . . .	63	1346
b) Durchsuchungsanordnung (§ 758 ZPO) . . . . .	77	1349
c) Vollstreckung zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen (§ 761 ZPO) . . . . .	95	1353
d) Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§ 559 BGB) . . . . .	96	1353
2. <b>Zwangsvorsteigerung des Mietgrundstücks</b> . . . . .	99	1353
2.1 Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	100	1354
2.2 Wirkung der Anordnung . . . . .	101	1354
2.3 Mieter als Verfahrensbeteiligter . . . . .	102	1355
2.4 Wirkung des Zuschlags		
a) Eigentumswechsel . . . . .	103	1355
b) Zuschlag bricht nicht Miete . . . . .	104	1356
c) Sonderkündigungsrecht . . . . .	105	1356
d) Mieterschutzbestimmungen . . . . .	106	1356
e) Ausschluß des Sonderkündigungsrechts . . . . .	107	1357
f) Form der Sonderkündigung . . . . .	108	1358
2.5 Vorausverfügungen über Mietzinsforderung und Nutzungsschädigungsanspruch . . . . .	109	1358
2.6 Die Mietkaution		
a) Allgemeines . . . . .	127	1362
b) Wirkungen der Zwangsvorsteigerung des Mietgrundstücks auf die Mietkaution . . . . .	128	1362
3. <b>Zwangswaltung des Mietgrundstücks</b>		
3.1 Allgemeines . . . . .	133	1364
3.2 Voraussetzungen . . . . .	134	1364
3.3 Wirkung der Anordnung . . . . .	137	1365
3.4 Rechtsstellung des Mieters . . . . .	138	1366
3.5 Rechtsstellung des Zwangswalters . . . . .	141	1367
3.6 Vorausverfügung über Mietzinsforderung und Nutzungsschädigung . . . . .	147	1369
3.7 Mietkaution . . . . .	151	1370
 <b>B. Gesamtzwangsvollstreckung</b>		
1. <b>Konkurs des Vermieters</b> . . . . .	155	1373
1.1 Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	156	1373
1.2 Wirkungen im allgemeinen . . . . .	158	1374
1.3 Rechtsstellung des Konkursverwalters . . . . .	160	1374
1.4 Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag		
a) Erfüllung des Mietvertrags . . . . .	162	1375
b) Erfüllungsablehnung . . . . .	164	1376
c) Schadensersatz des Mieters nach § 26 KO . . . . .	166	1376
1.5 Abwicklung eines bei Konkursöffnung bereits beendeten Mietverhältnisses . . . . .	167	1377
	169	1377

	RN	Seite
<b>1.6 Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag</b>		
a) Fortsetzung des Mietverhältnisses . . . . .	170	1377
b) Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses . . . . .	173	1378
<b>1.7 Vorausverfügung über Mietzinsforderung . . . . .</b>	180	1381
<b>1.8 Abwohnbarer Baukostenzuschuß . . . . .</b>	184	1381
<b>1.9 Verlorener Baukostenzuschuß . . . . .</b>	185	1382
<b>1.10 Mietderlehen . . . . .</b>	187	1382
<b>1.11 Mietkaution . . . . .</b>	188	1382
<b>1.12 Veräußerung des Mietgrundstücks während des Konkurses . . . . .</b>	189	1383
<b>1.13 Rechtsstellung des Mieters im Konkurs des Vermieters . . . . .</b>	193	1384
a) Aussonderungsberechtigte . . . . .	194	1384
b) Absonderungsberechtigte . . . . .	195	1384
c) Massegläubiger . . . . .	196	1385
d) Aufrechnungsbefugte . . . . .	197	1385
e) Konkursgläubiger . . . . .	201	1386
<b>2. Konkurs des Mieters</b>		
<b>2.1 Allgemeine Voraussetzungen . . . . .</b>	202	1386
<b>2.2 Wirkungen im allgemeinen . . . . .</b>	203	1386
<b>2.3 Rechtsstellung des Konkursverwalters . . . . .</b>	204	1387
<b>2.4 Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag</b>		
a) Rücktrittsrecht des Vermieters . . . . .	205	1387
b) Erfüllung des Mietvertrags . . . . .	208	1388
c) Erfüllungsablehnung durch den Konkursverwalter . . . . .	209	1388
<b>2.5 Abwicklung eines bei Konkurseröffnung beendeten Mietverhältnisses . . . . .</b>	210	1388
<b>2.6 Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag</b>		
a) Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses . . . . .	213	1389
b) Sonderkündigungsrecht . . . . .	214	1389
c) Schadensersatzanspruch des Vermieters nach § 26 KO . . . . .	221	1390
d) Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses . . . . .	222	1391
<b>2.7 Rechtsstellung des Vermieters im Konkurs des Mieters . . . . .</b>	225	1392
<b>3. Vermieter und Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren</b>		
<b>3.1 Allgemeines . . . . .</b>	226	1393
<b>3.2 Eröffnung des Vergleichsverfahrens . . . . .</b>	227	1393
<b>3.3 Wirkungen des Vergleichsverfahrens im allgemeinen . . . . .</b>	228	1393
<b>3.4 Rechtsstellung des Vergleichsverwalters . . . . .</b>	232	1394
<b>3.5 Rechtsstellung des Vergleichsschuldners . . . . .</b>	233	1394
<b>4. Der Vergleichsgläubiger</b>		
<b>4.1 Rechtliche Stellung des Vergleichsgläubigers . . . . .</b>	234	1395
<b>4.2 Wer ist Vergleichsgläubiger? . . . . .</b>	235	1395
<b>5. Der Vermieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren</b>		
<b>5.1 Allgemeines . . . . .</b>	236	1396
<b>5.2 Einzelheiten . . . . .</b>	237	1396
<b>6. Der Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren</b>		
<b>6.1 Allgemeines . . . . .</b>	242	1397
<b>6.2 Einzelheiten . . . . .</b>	243	1397

**VIII. Der Mietprozeß**

<b>1. Zuständigkeit . . . . .</b>	2	1399
<b>1.1 § 23 Nr. 2a GVG</b>		
a) Neuregelung . . . . .	3	1399
b) Bedeutung und Zweck . . . . .	5	1399

	RN	Seite
c) Anwendungsbereich . . . . .	6	1400
d) Mischmietverhältnis . . . . .	12	1401
e) Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen . . . . .	13	1401
f) Übergangsregelung . . . . .	14	1402
1.2 § 29a ZPO . . . . .	15	1402
a) Neuregelung . . . . .	16	1402
b) Anwendungsbereich . . . . .	17	1402
c) § 29a Abs. 2 ZPO . . . . .	18	1402
d) Wirkung fehlerhafter Anwendung der Zuständigkeitsvorschriften . . . . .	19	1402
1.3 § 29 ZPO . . . . .	20	1403
1.4 Art. 16 Nr. 1 EuGÜbk . . . . .	21	1403
a) Räumlicher Geltungsbereich . . . . .	22	1403
b) Sachlicher Geltungsbereich . . . . .	23	1403
c) Klagearten . . . . .	24	1404
2. <b>Klageantrag und Klagegrund</b> . . . . .	24	1404
3. <b>Rechtsschutzbedürfnis</b> . . . . .	29	1405
4. <b>Besondere Klagearten</b>		
4.1 Klage auf zukünftige Leistung . . . . .	31	1406
a) Räumung . . . . .	34	1407
b) Mietzins . . . . .	35	1407
4.2 Feststellungsklage . . . . .	35	1407
4.3 Widerklage . . . . .	40	1408
4.4 Urkundenprozeß . . . . .	41	1408
4.5 Verbandsklage . . . . .	42	1409
5. <b>Prozeßstandshaft</b> . . . . .	48	1410
6. <b>Klageänderung</b> . . . . .	50	1411
7. <b>Feriensachen</b>		
7.1 § 200 Abs. 2 Nr. 4 GVG . . . . .	53	1411
7.2 Rechtsentscheide . . . . .	55	1412
8. <b>Notwendige Streitgenossenschaft</b> . . . . .	56	1412
9. <b>Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)</b>		
9.1 Besondere Sachurteilsvoraussetzungen . . . . .	57	1413
a) Überlegungsfrist . . . . .	58	1413
b) Klagefrist . . . . .	61	1414
9.2 Schlüssigkeit der Klage . . . . .	64	1415
9.3 Bestreiten des Mieters . . . . .	66	1415
9.4 Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozeß . . . . .	67	1416
a) Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen . . . . .	68	1416
b) Form . . . . .	69	1416
c) Wirkung . . . . .	72	1417
d) Verfahrensweise des Gerichts . . . . .	75	1418
9.5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	82	1419
a) Mietspiegel . . . . .	84	1420
b) Sachverständigengutachten . . . . .	87	1421
c) Sonstige Erkenntnisquellen . . . . .	90	1421
9.6 Zustimmung des Mieters . . . . .	91	1422
9.7 Gerichtlicher Vergleich . . . . .	93	1422
9.8 Urteil . . . . .	95	1423
10. <b>Beweisaufnahme</b>		
10.1 Beweis durch Sachverständige . . . . .	97	1423

	RN	Seite
a) Person des Sachverständigen . . . . .	98	1423
b) Verwertung von Privatgutachten . . . . .	99	1423
<b>10.2 Beweissicherungsverfahren</b>		
a) Anwendungsbereich . . . . .	101	1424
b) Umfang der Beweissicherung . . . . .	103	1424
c) Zuständigkeit . . . . .	104	1424
d) Beweisaufnahmeverfahren . . . . .	105	1425
e) Materiellrechtliche Wirkungen . . . . .	106	1425
f) Kostenentscheidung . . . . .	106 a	1425
<b>11. Urteil</b>		
11.1 § 308a ZPO . . . . .	107	1425
11.2 Teilurteil . . . . .	108 a	1426
<b>11.3 Rechtskraftwirkung</b>		
a) Räumungsklagen . . . . .	109	1427
b) Feststellungsklagen . . . . .	112	1427
<b>12. Einstweilige Verfügung</b>		
12.1 Räumung . . . . .	113	1428
12.2 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache . . . . .	116	1429
12.3 Erfüllungsansprüche des Mieters . . . . .	117	1429
12.4 Sonstige Ansprüche . . . . .	118	1429
<b>13. Berufung</b>		
13.1 Beschwer . . . . .	121	1430
13.2 Höhe der Beschwerdesumme		
a) Mieterhöhungsklagen . . . . .	123	1431
b) Streit um Bestehen/Dauer eines Mietvertrages . . . . .	125	1431
c) Sonstige Klagen . . . . .	128	1432
13.3 Divergenzberufung (§ 511a Abs. 2 ZPO) . . . . .	129	1433
13.4 Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG) . . . . .	131	1434
<b>14. Der Rechtsentscheid in Wohnraummietaschen</b>		
14.1 Einführung . . . . .	133	1434
14.2 Die Voraussetzungen für die Einholung des Rechtsentscheids . . . . .	136	1435
a) Berufungssache . . . . .	138	1435
b) Vorliegen einer Mietrechtsfrage . . . . .	141	1436
c) Entscheidungserheblichkeit . . . . .	149	1439
d) Abweichung/grundsätzliche Bedeutung . . . . .	151	1440
14.3 Der Vorlagebeschuß des Landgerichts		
a) Form und Inhalt . . . . .	156	1442
b) Anhörung der Parteien . . . . .	164	1444
c) Wirkung . . . . .	165	1444
14.4 Erlaß des Rechtsentscheids durch das OLG		
a) Zuständigkeit . . . . .	168	1445
b) Zulässigkeit . . . . .	169	1445
c) Sachentscheidung . . . . .	175	1447
14.5 Vorlage an den Bundesgerichtshof . . . . .	180	1448
14.6 Wirkungen des Rechtsentscheids . . . . .	185	1449
14.7 Mitwirkung der Parteien am Verfahren . . . . .	189	1450
<b>15. Kostenentscheidung</b>		
<b>15.1 Allgemeine Vorschriften</b>		
a) § 92 ZPO . . . . .	192	1452
b) § 93 ZPO . . . . .	194	1452
c) Erledigung der Hauptsache . . . . .	196	1453
15.2 § 93b Abs. 1 und 2 ZPO . . . . .	198	1453

15.3	§ 93b Abs. 3 ZPO	
a)	Anwendungsbereich und Zweck . . . . .	206 1454
b)	Voraussetzungen der Anwendbarkeit . . . . .	207 1454
c)	Entscheidungsinhalt und -maßstäbe . . . . .	215 1456
d)	Rechtsmittel . . . . .	216 1457
15.4	Isoliertes Räumungsfristverfahren . . . . .	217 1457
16.	<b>Kostenerstattung</b>	
17.	<b>Vorläufige Vollstreckbarkeit</b> . . . . .	223 1458
18.	<b>Streitwert</b> . . . . .	224 1459
18.1	Der Begriff des Zinses in § 16 GKG . . . . .	225 1459
18.2	Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	
a)	Räumungsklagen . . . . .	226 1459
b)	Fortsetzungsklagen . . . . .	232 1460
c)	Sonstige Klagen . . . . .	233 1460
18.3	Mieterhöhung . . . . .	234 1460
18.4	Modernisierung der Wohnung . . . . .	236 1461
18.5	Mietzins/Nutzungsschädigung . . . . .	237 1461
18.6	Sonstige Ansprüche . . . . .	239 1461
18.7	Klaghäufung . . . . .	240 1462
18.8	Beteiligung Dritter am Rechtsstreit . . . . .	242 1462
19.	<b>Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten</b> . . . . .	243 1463

## IX. Versicherungsfragen im Mietrecht

1.	<b>Gebäudeversicherung</b> . . . . .	5 1466
1.1	Verbundene Wohngebäudeversicherung . . . . .	6 1466
a)	Versicherte Sachen . . . . .	8 1466
b)	Versicherte Gefahren . . . . .	11 1467
c)	Entschädigung . . . . .	28 1471
d)	Gefahrerhöhung . . . . .	32 1472
e)	Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall . . . . .	33 1473
f)	Obliegenheiten des Versicherungsnehmers im Versicherungsfall . . . . .	36 1474
1.2	Feuerversicherung nach den AFB . . . . .	37 1474
a)	Versicherungsumfang . . . . .	38 1475
b)	Entschädigung . . . . .	39 1475
c)	Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten . . . . .	40 1475
d)	Zusatzbedingungen . . . . .	43 1476
2.	<b>Hausratversicherung</b> . . . . .	45 1477
2.1	Versicherte Sachen, § 1 VHB 84 . . . . .	47 1478
2.2	Versicherte Kosten . . . . .	53 1479
2.3	Versicherte Gefahren und Schäden . . . . .	55 1480
2.4	Versichertes Interesse . . . . .	63 1482
2.5	Nicht versicherte Schäden, § 9 VHB 84 . . . . .	64 1483
2.6	Versicherungsort . . . . .	67 1483
2.7	Außenversicherung . . . . .	68 1484
2.8	Wohnungswechsel . . . . .	69 1484
2.9	Gefahrerhöhung . . . . .	72 1485
2.10	Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall . . . . .	73 1485
2.11	Entschädigung . . . . .	75 1486
2.12	Entschädigungsgrenzen, § 19 VHB 84 . . . . .	77 1486
3.	<b>Glasversicherung</b> . . . . .	78 1487

<b>4.</b>	<b>Haftpflichtversicherung . . . . .</b>	80	<b>1488</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtsschutzversicherung . . . . .</b>	102	<b>1494</b>
5.1	Rechtsgrundlagen . . . . .	103	<b>1494</b>
5.2	Gegenstand der Versicherung . . . . .	104	<b>1494</b>
5.3	Objektversicherung . . . . .	109	<b>1495</b>
5.4	Versicherter Rechtsbereich . . . . .	110	<b>1496</b>
5.5	Beginn des Versicherungsschutzes und Versicherungsfall . . . . .	115	<b>1497</b>
5.6	Eintrittspflicht des Versicherers . . . . .	118	<b>1498</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme</b>		
6.1	Eingrenzung des versicherten Risikos . . . . .	121	<b>1499</b>
6.2	Vortragliche Anzeigeobliegenheiten . . . . .	122	<b>1499</b>
6.3	Gefahrerhöhung §§ 23 ff VVG . . . . .	125	<b>1500</b>
6.4	Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten . . . . .	129	<b>1502</b>
6.5	Nach dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten/arglistige Täuschung . . . . .	130	<b>1502</b>
6.6	Herbeiführung des Versicherungsfalles durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit . . . . .	133	<b>1503</b>
6.7	Haftung des Versicherungsnehmers für Hilfspersonen und Dritte . . . . .	134	<b>1504</b>
6.8	Versicherung für fremde Rechnung, §§ 74 ff VVG . . . . .	141	<b>1506</b>
6.9	Doppelversicherung . . . . .	143	<b>1507</b>
6.10	Regreß . . . . .	144	<b>1508</b>
6.11	Schutz der sog. Realgläubiger . . . . .	147	<b>1509</b>