

Inhaltsübersicht

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	Seite XXXI
--	---------------

I. Die Miete (*Reinstorf/Jatzek*)

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	2
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	25

II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktiertter Vertrag (<i>v. Brunn</i>)	55
2. Anbahnungsverhältnisse (<i>Reinstorf</i>)	109
3. Culpä 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

III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

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. Ansprüche des Mieters

1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung (<i>Kraemer</i>)	755
2. Gewährleistung (<i>Kraemer</i>)	827
3. Leistungsstörungen des Vermieters (<i>v. Martius</i>)	867

IV. Beendigung des Mietverhältnisses (*Grapentin*)

1. Kündigung	983
2. Rücktritt	1133
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1135
4. Aufhebungsvertrag	1148
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1151

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses (*Scheuer*)

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1153
2. Nutzungsentschädigung 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

VII

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. Ansprüche des Mieters	
1. Wegnahme von Einrichtungen	1235
2. Rückgabe von Sicherheiten	1246
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1261
4. Abstandszahlungen	1274
5. Verwendungsersatz	1280
VI. Verjährung und Verwirkung (Gramlich)	
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
VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren (Belz)	
A. Einzelzwangsvollstreckung	
1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704ff ZPO)	1328
2. Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks	1353
3. Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks	1364
B. Gesamtzwangsvollstreckung	
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
VIII. Der Mietprozeß (Fischer)	
1. Zuständigkeit	1399
2. Klageantrag und Klagegrund	1404
3. Rechtsschutzbedürfnis	1405
4. Besondere Klagearten	1406
5. Prozeßstandschaft	1410
6. Klageänderung	1411
7. Feriensachen	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

	Seite
18. Streitwert	1459
19. Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten (<i>Jatzek</i>)	1463

IX. Versicherungsfragen im Mietrecht (*Dallmayr*)

1. Gebäudeversicherung	1466
2. Hausratversicherung	1477
3. Glasversicherung	1487
4. Haftpflichtversicherung	1488
5. Rechtsschutzversicherung	1494
6. Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme	1499

Entscheidungsregister	1511
– Bundesverfassungsgericht	1512
– Bundesgerichtshof	1516
– sonstige Bundesgerichte	1572
– Bayerisches Oberstes Landesgericht	1583
– Oberlandesgerichte	1587
– Bezirksgerichte	1628

Sachverzeichnis	1631
----------------------------------	-------------

Inhaltsverzeichnis

	I. Die Miete	RN	Seite
1.	Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	6	2
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
2.	Qualifizierung von Mietverhältnissen	68	25
2.1	Wohnraummiete		
	a) Soziales Wohnraummietrecht	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
e) Typenverschmelzungsvertrag	121	48
f) Steuerliche Anmerkungen	128	50
2.5 Hauptmiete und Untermiete		
a) Definition der Untermiete	129	51
b) Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Untermieter	132	52
c) Aufnahme Dritter in die Mieträume	133	52
d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung	136	53
e) Untermietklauseln	137	53

II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktierter Vertrag	1	55
1.1 Zweckentfremdungsverbot	5	56
1.2 Preisgebundene Wohnungen	45	73
a) Sozialwohnungen	50	74
b) Belegungsbindung und Wohnberechtigung	53	75
c) Ermittlung der Kostenmiete	68	84
d) Verstöße gegen wohnungsrechtliche Bestimmungen	101	95
e) Beendigung der Wohnungsbindung	104	97
f) Sonderfälle	126	104
2. Anbahnungsverhältnisse		
2.1 Mietvorvertrag		
a) Grundlagen und Abgrenzungen	136	109
b) Vertragsinhalt	143	112
c) Formfragen	144	112
d) Hauptpflichten	146	113
e) Sekundäre Rechtsfolgen	152	115
f) Prozessuale Fragen	155	116
g) Vertragsgestaltung	159	117
2.2 Vormieterrecht		
a) Grundlagen und Abgrenzungen	160	118
b) Vormieterfall	167	121
c) Formfragen	175	123
d) Rechtsfolgen des ausgeübten Vormieterrechts	177	124
e) Rechtsinhaberwechsel	180	125
f) Vertragsgestaltung	182	126
2.3 Anmietrecht (Vorhand)		
a) Grundlagen und Abgrenzungen	183	127
b) Definition	184	127
c) Vertragsgestaltung	185	128
2.4 Steuerliche Anmerkungen zu Anbahnungsverhältnissen	186	128
3. Culpa in contrahendo		
3.1 Rechtsgrundlage der Haftung aus c. i. c.	187	129
3.2 Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	189	130
3.3 Verletzung von Aufklärungspflichten	190	130
3.4 Abbruch von Vertragsverhandlungen	196	133
3.5 Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadensersatzes		
a) Anspruchsverpflichteter	200	135
b) Umfang des Schadensersatzes	202	135
3.6 Beweislast, Verjährung, vertragliche Haftungsbeschränkung	206	137
4. Option	209	138
4.1 Begründungsoption	210	138
4.2 Verlängerungsoption		
a) Definition	212	139

	RN	Seite
b) Formfragen und Optionsfrist	213	140
c) Optionsklauseln	217	142
d) Verfahrensfragen	221	143
5. Mietvertragsparteien	222	144
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
6. Vertragsabschluß und Vertragsinhalt		
6.1 Der Abschluß des Mietvertrages	331	170
a) Antrag und Annahme	333	171
b) Notwendiger Vertragsinhalt	348	179
c) Dissens	359	184
6.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen		
6.2.1 Mustermietverträge	361	185
6.2.2 Sachlicher Anwendungsbereich des AGBG	363	186
a) Vertragsbedingungen	364	186
b) Vorformulierung	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) Pauschalierte 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, Leistungsvorbehalte, 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 Parteiwille	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
7. Form des Mietvertrages		
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
8. Änderung des Mietvertrages	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. Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Mietvertrages	897	399
9.1 Nachweis und Vermittlung durch Makler		
a) Besonderheiten der Wohnraumvermittlung	899	399
b) Steuerliche Behandlung von Maklerprovisionen	936	415
9.2 Vertretung		
a) Gesetzliche Vertretung	937	416
b) Organschaftliche 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. Mietzins		
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) Umlenumsmaßstäbe	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. Änderung des Mietzinses	195	503
2.1 Vertragliche Vereinbarung	196	504
2.1.1 Vereinbarung im Einzelfall		
a) Vereinbarung bei Geschäftsraummiets	197	504
b) Vereinbarung bei Wohnraummiets	204	508
2.1.2 Vertraglich bereits vorgesehene Mietzinsänderung	218	513
a) Geschäftsraummiets	219	513
b) Wohnraummiets	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 Erhöhungsbetrages	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 Geschäftsraumiete	637	632
2.3.2 Mietzinsänderung gemäß § 4 MHRG		
a) Allgemeines	639	633
b) Voraussetzung und Umfang der Umlegung von Betriebskostenerhöhungen 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 gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	676 a	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 Umlagerhöhung	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	711 a	650

	RN	Seite
3. Sonderzahlungen		
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
4. Sicherheiten	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
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchs- überlassung und Gebrauchsgewährung	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 ver- tragswidrigen 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 Wohnraummietsache	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. „Härteklausele“ (§ 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
6. Leistungsstörungen des Mieters		
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, §§ 293 ff BGB	1143	843
6.3 Verzug des Mieters		
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungenregeln	1144	843
b) Übersicht der Rechtsfolgen	1146	844
c) Hauptfälle	1147	845
6.4 Positive Vertragsverletzung (pVV)	1158	849
a) pVV als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen Schlechtlei- stung des Mieters	1159	849

	RN	Seite
b) Verletzung von Nebenpflichten	1162	850
6.5 Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	1165	851
B. Ansprüche des Mieters		
1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1169	852
1.1 Mietgegenstand	1170	853
1.2 Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand		
a) Risikoverteilung	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 Leistungsvermögen	1190	864
– Nachträgliche Unmöglichkeit	1192	865
– Nachträgliches Leistungsvermögen	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
– Rechtsverhältnis 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. Gewährleistung	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 Aufwendungsersatz (§ 538 Abs. 2 BGB)	1392	963
2.1.3 Gesetzlicher Ausschluß der Gewährleistungsrechte (§§ 539, 545 Abs. 2 BGB)	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
2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluß	1418	973
2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 541 BGB)	1422	974
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1428	976
3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen		
a) Anfängliche Unmöglichkeit	1429	976
b) Anfängliches Unvermögen	1432	978
c) Nachträgliche Unmöglichkeit	1433	978
3.2 Verzug des Vermieters	1435	979
3.3 Positive Vertragsverletzung des Vermieters	1440	980
3.4 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1443	981
3.5 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1444	981

IV. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Kündigung	2	983
1.1 Kündigungserklärung		
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
1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen		
a) Widerruf, Rücknahme	34	1002
b) Aufrechnung und Zahlung	38	1002
c) Stillschweigende Verlängerung, § 568 BGB	39	1003
1.3 Ordentliche Kündigung		
1.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung		
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
1.3.2 Wohnraummietrecht	52	1012
a) Wohnraum	53	1012
b) Zwischenmietverträge	55	1015
c) Mischmietverhältnisse	56	1017
1.3.3 Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	57	1018
1.3.4 Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht		
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
1.3.5 Wohnraummietrecht und Sozialklausel		
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
1.3.6 Werkwohnungen	125	1074
a) Werkmietwohnungen	126	1075
b) Werkdienstwohnungen	132	1079
c) Bergarbeiter- und Bergmannswohnungen	134	1080
1.3.7 Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete	135	1081
1.4 Außerordentliche unbefristete („fristlose“) Kündigung	139	1083
1.4.1 Allgemeine Fragen	140	1084
1.4.2 Einzelne Kündigungsgründe		
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
1.5 Außerordentliche befristete Kündigung	201	1115
1.5.1 Allgemeine Fragen	202	1115
1.5.2 Einzelne Kündigungsgründe		
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) Zwangsversteigerung, Konkurs oder Vergleich	249	1131
k) Mieterhöhung bei Wohnraum	250	1132
l) Preisgebundener Wohnraum	254	1133
2. Rücktritt		
a) Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	255	1133
b) Wohnraum	257	1134
c) Dispositives Recht	258	1134
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung		
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
4. Aufhebungsvertrag		
a) Zustandekommen und Inhalt	286	1148
b) Wohnraummiete	289	1151
c) Beweislast	290	1151
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	291	1151

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes		
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 Prozessuales	51	1169
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe		
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
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	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 §§ 987 ff 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
4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB	155	1195
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht	156	1195
4.2 Fälligkeit und Verzug	158	1196
4.3 Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung	164	1198
4.4 Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung		
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 Prozessuales	198	1211
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses		
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
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten	225	1226
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten	226	1227
6.2 Abnutzungsgebühren	231	1229
6.3 Beweislastfragen	232	1229
7. Ansprüche gegen den Untermieter		
7.1 Räumung und Herausgabe	233	1230
7.2 Mietzins und Nutzungsentgelt	234	1231
7.3 Schadensersatz	243	1233

B. Ansprüche des Mieters

1. Wegnahme von Einrichtungen		
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) Ausschuß des Wegnahmerechts	260	1240
g) Schadensersatz wegen Vereitelung 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 Partevereinbarungen		
a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	273	1243
b) Ausschuß des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	276	1244
1.7 Prozessuale Fragen	281	1246

	RN	Seite
2. Rückgabe von Sicherheiten		
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 Zwangsverwaltung	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 Prozessuales	321	1261
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen		
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
4. Abstandszahlungen		
4.1 Begriff	363	1274
4.2 Zulässigkeit		
a) Geschäftsraumiete	367	1275
b) Wohnraummiete	368	1275
c) Preisgebundener Wohnraum	374	1278
4.3 Wirkung der Vereinbarung	375	1278
5. Verwendungsersatz		
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) Aufwendungsersatz	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 Prozessuales	415	1291

VI. Verjährung und Verwirkung

1.	Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB		
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
2.	Die 1-jährige Verjährung	57	1309
3.	Die 4-jährige Verjährung		
3.1	Rückständiger Mietzins und Nebenkosten	58	1309
3.2	Erstattung überzahlter Miete	66	1311
3.3	Abweichende vertragliche Regelungen	72	1312
4.	Die 30-jährige Regelverjährung gemäß § 195 BGB	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
5.	Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts		
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
6.	Verwirkung		
6.1	Theoretische Grundlagen	101	1320
6.2	Praktische Fälle	107	1321
7.	Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	120	1324

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

A. Einzelzwangsvollstreckung

1.	Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704ff ZPO)		
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 Nutzungsentschädigung	5	1329
1.5 Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	17	1332
1.6 Vollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	20	1332
a) Allgemeines	21	1333
b) Einstellung der Zwangsvollstreckung	22	1333
c) Räumungsschutz nach § 721 ZPO	34	1338
d) Räumungsschutz nach § 749a ZPO	45	1340
e) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	61	1345
f) Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei		
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. Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks	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	103	1355
a) Eigentumswechsel	104	1356
b) Zuschlag bricht nicht Miete	105	1356
c) Sonderkündigungsrecht	106	1356
d) Mieterschutzbestimmungen	107	1357
e) Ausschuß des Sonderkündigungsrechts	108	1358
f) Form der Sonderkündigung		
2.5 Voraussetzungen über Mietzinsforderung und Nutzungsentschädigungsanspruch	109	1358
2.6 Die Mietkaution	127	1362
a) Allgemeines		
b) Wirkungen der Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks auf die Mietkaution	128	1362
3. Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks	133	1364
3.1 Allgemeines	134	1364
3.2 Voraussetzungen	137	1365
3.3 Wirkung der Anordnung	138	1366
3.4 Rechtsstellung des Mieters	141	1367
3.5 Rechtsstellung des Zwangsverwalters	147	1369
3.6 Voraussetzung über Mietzinsforderung und Nutzungsentschädigung	151	1370
3.7 Mietkaution		
B. Gesamtzwangsvollstreckung		
1. Konkurs des Vermieters	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	162	1375
a) Erfüllung des Mietvertrags	164	1376
b) Erfüllungsablehnung	166	1376
c) Schadensersatz des Mieters nach § 26 KO	167	1377
1.5 Abwicklung eines bei Konkurseröffnung bereits beendeten Mietverhältnisses	169	1377

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

VIII. Der Mietprozeß

1. Zuständigkeit	2	1399
1.1 § 23 Nr. 2a GVG		
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. Klageantrag und Klagegrund	24	1404
3. Rechtsschutzbedürfnis	29	1405
4. Besondere Klagearten		
4.1 Klage auf zukünftige Leistung		
a) Räumung	31	1406
b) Mietzins	34	1407
4.2 Feststellungsklage	35	1407
4.3 Widerklage	40	1408
4.4 Urkundenprozeß	41	1408
4.5 Verbandsklage	42	1409
5. Prozeßstandschaft	48	1410
6. Klageänderung	50	1411
7. Feriansachen		
7.1 § 200 Abs. 2 Nr. 4 GVG	53	1411
7.2 Rechtsentscheide	55	1412
8. Notwendige Streitgenossenschaft	56	1412
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)		
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. Beweisaufnahme		
10.1 Beweis durch Sachverständige	97	1423

	RN	Seite
a) Person des Sachverständigen	98	1423
b) Verwertung von Privatgutachten	99	1423
10.2 Beweissicherungsverfahren		
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
11. Urteil		
11.1 § 308 a ZPO	107	1425
11.2 Teilurteil	108 a	1426
11.3 Rechtskraftwirkung		
a) Räumungsklagen	109	1427
b) Feststellungsklagen	112	1427
12. Einstweilige Verfügung		
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
13. Berufung	121	1430
13.1 Beschwer	122	1431
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 (§ 511 a Abs. 2 ZPO)	129	1433
13.4 Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	131	1434
14. Der Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen		
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 Vorlagebeschluß 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
15. Kostenentscheidung		
15.1 Allgemeine Vorschriften		
a) § 92 ZPO	192	1452
b) § 93 ZPO	194	1452
c) Erledigung der Hauptsache	196	1453
15.2 § 93 b 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.	Kostenerstattung		
17.	Vorläufige Vollstreckbarkeit	223	1458
18.	Streitwert	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/Nutzungsentschädigung	237	1461
18.6	Sonstige Ansprüche	239	1461
18.7	Klagehäufung	240	1462
18.8	Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	242	1462
19.	Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten	243	1463

IX. Versicherungsfragen im Mietrecht

1.	Gebäudeversicherung	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.	Hausratversicherung	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.	Glasversicherung	78	1487

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