

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Bearbeiterverzeichnis	XXXIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLI

Teil A. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1	Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (<i>Hannemann</i>)	1
§ 2	Rechtsschutzversicherung (<i>Belser</i>)	51
§ 3	Streitwerte und Kosten (<i>Lutz</i>)	66
§ 4	PKH und Beratungshilfe (<i>Seyfarth</i>)	86
§ 5	Besondere Haftungsrisiken (<i>Hannemann/Wiegner</i>)	118

Teil B. Vertragsanbahnung

§ 6	Wohnraummietverhältnis (<i>Nies</i>)	131
§ 7	Vorvertragliche Rechte und Pflichten (<i>Gößl</i>)	141

Teil C. Vertragsabschluss

§ 8	Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	171
§ 9	Mängel beim Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	182
§ 10	Form (<i>Hannemann</i>)	192
§ 11	Formularmietverträge (<i>Hannemann</i>)	217

Teil D. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12	Mietvertragsparteien (<i>Achenbach</i>)	295
§ 13	Rechtsnachfolge (<i>Achenbach</i>)	326
§ 14	Tod einer Vertragspartei (<i>Achenbach</i>)	362
§ 15	Gebrauchsüberlassung an Dritte (<i>Weißker</i>)	408

Teil E. Mietobjekt

§ 16	Mietsache (<i>Wiegner</i>)	431
§ 17	Verkauf der Mietsache (<i>Slomian</i>)	434
§ 18	Überlassung der Mietsache (<i>K.-F. Moersch</i>)	446
§ 19	Betrieb der Mietsache (<i>K.-F. Moersch</i>)	453

Inhaltsübersicht

Teil F. Mietgebrauch

§ 20	Gebrauchsrechte und -pflichten (<i>Schulze</i>)	459
§ 21	Sonderfälle (<i>Koch</i>)	484
§ 22	Hausordnung (<i>Kühn</i>)	527
§ 23	Zutritt und Besichtigung der Wohnung (<i>Kühn</i>)	535

Teil G. Haftung und Gewährleistung

§ 24	Haftung (<i>Bakarinow/Inzinger</i>)	541
§ 25	Gewährleistung (<i>Inzinger</i>)	573

Teil H. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 26	Instandhaltung und Instandsetzung (<i>Over</i>)	587
§ 27	Schönheitsreparaturen (<i>Over</i>)	610
§ 28	Kleinreparaturen (<i>Over</i>)	649
§ 29	Wartungspflichten (<i>Over</i>)	655
§ 30	Modernisierung (<i>Lutz</i>)	657
§ 31	Aus- und Umbauten (<i>Lutz</i>)	688

Teil I. Mietpreisrecht

§ 32	Miete (<i>Sander</i>)	694
§ 33	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher (<i>Flintrop</i>)	725
§ 34	Vereinbarte Mieterhöhungen (<i>Schneider</i>)	746
§ 35	Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB (<i>Lutz/Scheffler</i>)	760
§ 36	Nebenkosten und ihre Abrechnung (<i>Gieß</i>)	814
§ 37	Preisgebundener Wohnraum/ Sozialer Wohnungsbau (<i>Biester</i>)	867
§ 38	Mietsicherheiten (<i>Kniep</i>)	910

Teil J. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 39	Vorzeitiger Auszug des Mieters (<i>Lück</i>)	927
§ 40	Vertragsbeendigung durch Kündigung – Allgemeines (<i>Purwins</i>)	940
§ 41	Außerordentliche fristlose Kündigung (<i>Kleinrahm/Zürn</i>)	956
§ 42	Ordentliche befristete Kündigung (<i>Vielitz/Schönleber</i>)	1013
§ 43	Außerordentliche befristete Kündigung (<i>Vielitz/Schönleber</i>)	1062
§ 44	Vertragsbeendigung ohne Kündigung (<i>Hannemann/Sander/Wölfle/Altner</i>)	1088
§ 45	Vertragsverlängerung (<i>Sander</i>)	1146

Teil K. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 46	Wechselseitige Abwicklungsansprüche (<i>Slomian</i>)	1151
§ 47	Verjährung und Verwirkung (<i>Schrewentigges</i>)	1164

Teil L. Sonderprobleme

§ 48	Besondere Mietobjekte (<i>Hannemann</i>)	1188
§ 49	Zweckentfremdung (<i>Bister</i>)	1239
§ 50	Wohnungsvermittlung (<i>K.-F. Moersch</i>)	1249
§ 51	Maklerrechtliche Probleme (<i>K.-F. Moersch</i>)	1260
§ 52	Besonderheiten in den neuen Ländern (<i>van Berk</i>)	1286
§ 53	Versicherungsrechtliche Fragen (<i>Bakarinow</i>)	1295

Teil M. Mietprozess, Vollstreckung und Insolvenz

§ 54	Ausgewählte prozessuale Probleme (<i>Altner</i>)	1303
§ 55	Zwangsvollstreckung und Räumungsschutz (<i>Wiegner</i>)	1313
§ 56	Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (<i>E.-W. Moersch</i>)	1325
§ 57	Insolvenz (<i>Katzenberger</i>)	1344

Sachregister	1359
--------------------	------

Inhaltsverzeichnis

Teil A. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Allgemeines	1
1. Mandatsannahme	2
2. Vertragsschluss	3
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	6
4. Mietpreisrecht	12
5. Vertragsbeendigung	31
6. Prozessuales	44
7. Mandatsabschluss	50

§ 2 Rechtsschutzversicherung

I. Allgemeines	51
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates	52
1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit	52
2. Rechtsbeziehungen	53
3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs	53
4. Obliegenheit	53
5. Erforderliche Versicherungsdaten	54
6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften	54
7. Objektversicherung	54
8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen)	55
9. Wartezeit	57
10. Nachmeldefrist	57
11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen?	57
12. Kostentragungspflicht des Versicherers	58
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers	59
1. Rückfragen	59
2. Ablehnungsgründe	59
3. Deckungszusage	61
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit	62
1. Kostenauslösende Maßnahmen	62
2. Keine unnötige Korrespondenz	62
V. Welche Informationen und Unterlagen benötigt der Versicherer zur Abrechnung der Gebühren und Kosten	63
1. Rahmengebühren	63
2. Streitwertabhängige Gebühren	63
3. Vergleichsgebühr	63
4. Gerichtskosten	64
5. Kostenausgleichsverfahren	64

Inhaltsverzeichnis

§ 3 Streitwerte und Kosten

I. Allgemeines	67
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis	68
1. Störung und Schädigung von Rechtsgütern des anderen, auf die der Vertragspartner infolge von Verhandlung oder Kontakt einwirken kann	68
2. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungspflichten	68
3. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages/Haftung für Erzeugung einer sicheren Erwartung eines Vertragsabschlusses	68
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis	69
1. Vertragsparteien/Vertragsobjekt	69
2. Leistungsverpflichtung	69
3. Nebenpflichten	75
4. Leistungsstörung	75
5. Vertragsverlängerung	77
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses	77
1. Kündigung/Räumung	77
2. Einvernehmliche Aufhebung	78
3. Vorzeitige Entlassung	78
4. Tod	78
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses	79
1. Nutzungsausfall	79
2. Schadensersatz	79
3. Kautions	79
VI. Prozessuales	79
1. Klagearten	79
2. Besondere Verfahren	80
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung	81
VIII. Kosten	82
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht	82
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/notwendige Kosten	84

§ 4 PKH und Beratungshilfe

I. Einleitung	86
II. Prozesskostenhilfe	86
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts	87
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags	87
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren	99
4. Beiordnungsverfahren	103
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	104
III. Beratungshilfe	108
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat	109
2. Entziehung der Beratungshilfe	113
3. Rechtsbehelfe	114
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	114

§ 5 Besondere Haftungsrisiken

I. Allgemeines	118
II. Vertragsabschluss	119
1. Schriftform	119
2. Mehrheit von Vertragsparteien	119
3. Mietflächenangabe	119
4. Mietstruktur	119
5. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	120
6. Zeitmietvertrag	120
III. Durchführung des Mietvertrages	120
1. Gewährleistung	120
2. Untervermietung	121
3. Besichtigung der Mietsache	122
IV. Mietpreisrecht	122
1. EURO-Umstellung	122
2. Verrechnung von Teilzahlungen	122
3. Betriebskostenabrechnung	122
4. Mieterhöhung	123
V. Vertragsbeendigung	124
1. Personenmehrheit	124
2. Stellvertretung	125
3. Ordentliche Kündigung	125
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung	125
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung	126
VI. Verjährung nach § 548 BGB	126
1. Anwendungsbereich	126
2. Fristbeginn	127
3. Sonderfall: unterlassene Schönheitsreparaturen	127
4. Mietsicherheiten	128
5. Verjährungsunterbrechung durch Mahnbescheid	128
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung	128
1. Obligatorische Streitschlichtung	128
2. Beklagte im Räumungsprozess	129
3. Sofortiges Anerkenntnis	129
4. Räumungsschutzantrag	129
5. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit	129
6. Vollstreckungsschutzantrag	129

Teil B. Vertragsanbahnung

§ 6 Wohnraummietverhältnis

I. Einleitung	131
II. Begriff	132
III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen	133
1. Pacht §§ 581 ff. BGB	133

Inhaltsverzeichnis

2. Leihe §§ 598 ff. BGB	134
3. Dingliches Wohnrecht § 1093 BGB	135
4. Unterbringung Obdachloser	136
5. Verwahrungsvertrag §§ 688–700 BGB	137
6. Leasingvertrag	137
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis	137
V. Mischmietverhältnis	138

§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten

I. Allgemeines	141
II. Anmietrecht	143
1. Allgemeines	143
2. Praktische Bedeutung	144
3. Vertragsgestaltung und Muster	145
III. Vormietrecht	145
1. Allgemeines	145
2. Begründung des Vormietrechts	148
3. Ausübung des Vormietrechts	148
4. Vertragsgestaltung	151
IV. Mietvorvertrag	152
1. Allgemeines	152
2. Zustandekommen des Mietvorvertrags	153
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	155
4. Vertragsgestaltung und Muster	160
V. Option	161
1. Allgemeines	161
2. Begründung des Optionsrechts	162
3. Ausübung des Optionsrechts	163
4. Vertragsgestaltung	163
VI. Culpa in contrahendo	164
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	164
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	165
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	166

Teil C. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss

I. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen	171
1. Allgemeine Grundsätze	171
2. Mietpreisbindung	172
3. Zweckentfremdungsverbot	172
4. Ordnungsbehördliche Einweisungen	174
II. Angebot und Annahme	175
1. Bestimmtheit	175
2. Bindungswirkung	175

3. Annahmefrist	176
4. Änderungen und Ergänzungen	177
5. Konkludentes Verhalten und Schweigen	177
6. Haustürgeschäft	178
III. Notwendiger Vertragsinhalt	179
1. Mietgegenstand	179
2. Mietzins	180
3. Mietbeginn	180
4. Weitere Regelungsinhalte	180
 § 9 Mängel beim Vertragsabschluss	
I. Dissens	182
1. Offener Dissens	182
2. Versteckter Dissens	183
II. Willensmängel und ihre Folgen	184
1. Inhaltsirrtum, Erklärungsirrtum und Eigenschaftsirrtum	184
2. Arglistige Täuschung und Drohung	185
3. Anfechtungserklärung und Anfechtungsfrist	187
4. Rechtsfolgen	188
III. Fehlen der Geschäftsgrundlage	188
 § 10 Form	
I. Allgemeines	192
II. Gesetzliche Schriftform	193
1. Anwendungsbereich	193
2. Voraussetzungen	195
3. Besonderheiten bei Änderungen oder Ergänzungen	203
4. Folgen des Formmangels	204
III. Gewillkürte Schriftform	205
1. Voraussetzungen	205
2. Umfang	207
3. Folgen von Formverstößen	207
IV. Textform und elektronische Form	207
1. Textform	208
2. Elektronische Form	209
3. Probleme des Zugangs und des Widerrufs bzw. der Anfechtung	209
V. Ausschluss und Einschränkungen der Berufung auf Formmängel	211
VI. Heilungsmöglichkeiten	212
VII. Beweislast	213
 § 11 Formularmietverträge	
I. Einleitung	217
II. Das AGB-Gesetz	219
1. Überblick	219
2. Geltung des AGBG	219

Inhaltsverzeichnis

3. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung	221
4. Stellen von Vertragsbedingungen	222
5. Einbeziehung in den Mietvertrag	225
6. Überraschende Klauseln	226
7. Vorrang der Individualabrede	229
8. Ergänzende Vertragsauslegung	230
9. Unklarheitenregel	230
10. Inhaltskontrolle	231
11. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	235
12. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	239
13. Schadensersatzpflicht des Verwenders	240
14. Verbandsklageverfahren	240
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln	240
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen	240
2. Vertragspartner	241
3. Mietobjekt	246
4. Mietzeit	252
5. Miete	254
6. Betriebskosten	259
7. Mietsicherheiten	264
8. Änderung der Miete	266
9. Mietgebrauch	268
10. Schönheitsreparaturen	275
11. Gewährleistung	281
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter	282
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter	285
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe	290
15. Vertragsbeendigung	290
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	292
17. Schlussbestimmungen	293

Teil D. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12 Mietvertragsparteien

I. Grundsätzliches	295
1. Vertragsklarheit, Grundbucheinsicht	296
2. Mietrechtsreform	296
II. Vermieterseite	296
1. Eine Person als Vermieter	296
2. Mehrheit von Vermietern	300
III. Mieterseite	308
1. Einzelperson als Mieter	308
2. Mehrheit von Mietern	310
IV. Personenzusammenschlüsse	319

V. Stellvertretung	320
1. Auf Vermieterseite	320
2. Auf Mieterseite	323
VI. Hausbesetzungen	324
 § 13 Rechtsnachfolge	
I. Grundsätzliches/Abgrenzung	326
II. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	327
1. Rechtsnachfolge durch Vereinbarung	327
2. Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB (§ 571 BGB aF)	328
3. Beendigung gewerblicher Zwischenmiete	330
4. Rechtsnachfolge bei Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung ..	330
5. BGB-Gesellschaften bzw. Gemeinschaften als Vermieter	331
III. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	332
1. Austausch des Vertragspartners	332
2. Anspruch auf Auswechslung, Nachmieterstellungsklauseln	341
3. Allgemeiner Anspruch auf Akzeptanz eines Mietnachfolgers	343
4. Rechtsnachfolge bei Wohngemeinschaften	350
5. Gerichtliche Zuweisung von Wohnraum durch das Familiengericht ..	351
6. Mieterwechsel bei nichtehelicher heterosexueller Lebensgemein- schaft	359
 § 14 Tod einer Vertragspartei	
I. Grundsätzliches	362
1. Tod der Vertragspartei	362
2. Todeserklärung und Wirkung eines Erbscheins	363
II. Tod des Vermieters	363
III. Tod des Mieters	364
1. Allgemeines	364
2. Tod eines Alleinmieters, § 563 BGB nF	365
3. Tod eines mehrerer Mieter, § 563 a BGB (§ 569 b aF)	379
4. Haftungs- und Ausgleichsregelungen, § 563 b BGB nF als ge- meinsame Rechtsfolgen bei Fortführung mangels Ablehnungserklä- rung oder Sonderkündigung	385
5. Nachrangige Fortsetzung mit Erben, § 564 BGB (§ 569 BGB aF)	389
6. Besonderheiten bei Sozialwohnung	392
IV. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklä- rungen	393
1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	393
2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	393
V. Übergangsvorschriften der Mietrechtsreform	393
VI. Anhang zum bisherigen Recht	396
1. Ehegatte als bisheriger Mietmieter, § 569 b BGB	396
2. Eintritt in das Mietverhältnis gemäß § 569 a BGB aF	399
3. Kündigungsrecht aus § 569 BGB	404
4. Zulässigkeit abweichender Regelungen	405

Inhaltsverzeichnis

§ 15 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung	408
1. Begriffsbestimmung	408
2. Erlaubnis des Vermieters	411
3. Übertragung der Mieterrechte	418
II. Untermiete	419
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter	419
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter	420
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter	421
III. Gewerbliche Zwischenvermietung	422
1. Interessenlage	422
2. Voraussetzungen	423
3. Rechtsfolgen	424
4. Wechsel des Zwischenvermieters	424
IV. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse	425
1. Haftungsfragen	425
2. Kündigungsrechte des Mieters	426
3. Kündigungsrechte des Vermieters	427
V. Vertragsgestaltung	429

Teil E. Mietobjekt

§ 16 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	431
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	432
1. Vertraglicher Vorbehalt	432
2. Bauliche Veränderungen	432

§ 17 Verkauf der Mietsache

I. Einführung	434
II. Gegenüberstellung der Neuregelung mit den bisherigen Vorschriften	435
III. Neuregelung	435
1. Systematische Neuregelung	435
2. Inhaltliche Neuregelung	435
IV. Sinn und Zweck	435
V. Anwendungsbereich	436
1. Nutzungsverhältnisse	436
2. Veräußerungsfälle	438
3. Identität von Vermieter und Veräußerer	438
VI. Folgen	441
1. Gesetzlicher Übergang auf den Erwerber	441
2. Beendigung des vertraglichen Mietverhältnisses für den Veräußerer ..	441
3. Kautionsansprüche	441

VII. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	442
1. Abschluss eines Mietvertrages	442
2. Veräußerer als Mandant	442
3. Erwerber als Mandant	443
4. Mieter als Mandant	444
5. Vertragliche Regelung der Dreierbeziehung	444
 § 18 Überlassung der Mietsache	
I. Übergabe	446
1. Gebrauchsrecht des Mieters	446
2. Einschränkung des Gebrauchs	447
II. Abnahme	447
1. Abnahmeprotokoll	447
2. Annahmeverzug des Mieters/Vermieters	448
III. Überlassung an Dritte	449
IV. Problemfälle	450
1. Vormieter zieht nicht aus	450
2. Neubau nicht fertig	451
3. Verstoß gegen das AGB-Gesetz	452
 § 19 Betrieb der Mietsache	
I. Mietobjekt	453
1. Bezeichnung	453
2. Nebenräume	453
3. Gemeinschaftsräume	453
4. Garage/Stellplatz	454
II. Betriebspflicht	454
1. Formularmäßige Vereinbarung	455
2. Einstweilige Verfügung	455
3. Fristlose Kündigung	455
III. Besitzschutzansprüche	455
1. Besitz	455
2. Umfang des Besitzes	456
IV. Rechtsfolgen	456
1. Beendigung des Mietvertrages	456
2. Schadensersatz	456
3. Sonstiges	456
V. Obhutspflicht	457
1. Vertragsgemäßer Gebrauch	457
2. Positive Vertragsverletzung	457
3. Negative Abgrenzung	457
4. Längere Abwesenheit des Mieters	458

Teil F. Mietgebrauch

§ 20 Gebrauchsrechte und -pflichten

I. Abgrenzungsfragen	459
1. Wohn- und Geschäftsraummiete	459
2. Mischmietverhältnisse	460
3. Garage	462
II. Gebrauchsrechte des Mieters	462
1. Allgemeines	462
2. Bauliche Veränderungen	463
3. Funk und Fernsehen	464
4. Gartennutzung	464
5. Gemeinschaftsflächen und -räume	465
6. Gebrauchsüberlassung an Dritte	465
7. Gewerbliche Nutzung	465
8. Tierhaltung	466
9. Nutzung von Bad und Balkon	466
10. Musizieren	466
III. Gebrauchspflichten des Mieters	467
1. Gebrauchspflicht	467
2. Zahlung des Mietzinses	467
3. Instandhaltung und Instandsetzung	467
4. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Miet- sache	468
5. Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	468
6. Obhutspflichten	473
7. Anzeigepflichten	474
8. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	475
IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters	476
1. Erfüllung	476
2. Schadensersatz	476
3. Kündigung	476
V. Pflichten des Vermieters	477
1. Überlassungspflicht	477
2. Gebrauchsgewährung	477
3. Instandhaltung und Instandsetzung	479
4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht	479
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	479
6. Aufwendungsersatz	480
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	481
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters	482
1. Erfüllung	482
2. Gewährleistung	482
§ 21 Sonderfälle	
I. Tierhaltung	484
1. Rechtsnatur von Tieren	484

2. Tierhaltung	484
3. Rechtliche Grundlagen	486
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung	490
5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung	495
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses	497
7. Rechte der anderen Mieter und sonstiger Nachbarn	497
8. Abschaffungsverlangen des Vermieters	499
9. Beendigung des Mietverhältnisses	502
II. Funk und Fernsehen	503
1. Rechtliche Grundlagen	503
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht	510
3. Vorherige Erlaubnis zur Neuinstallation	511
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation	520
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation	522
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters	523
7. Beendigung des Mietverhältnisses	526
§ 22 Hausordnung	
I. Verbindlichkeit	527
1. Vereinbarung	527
2. Erlass der Hausordnung durch den Vermieter	528
3. Beschluss der Hausgemeinschaft	528
4. Bindung der Hausordnung	528
5. Bestimmtheit	529
II. Inhalt	529
1. Rücksichtnahmeverpflichtungen	529
2. Reinigungsverpflichtungen	530
3. Sorgfaltspflichten	531
4. Obhutspflichten	531
5. Wasch- und Trockenordnung	531
6. Feuer- und Kälteschutz	532
7. Tierhaltung	532
III. Änderungen	532
1. Gleichbehandlung	532
2. Änderungsvorbehalt	532
3. Wandel der sozialen Verhältnisse	533
IV. Folgen bei Zuwiderhandlungen	533
1. Erfüllungsanspruch	533
2. Unterlassungsanspruch	533
3. Abmahnung	533
4. Schadensersatzanspruch	534
§ 23 Zutritt und Besichtigung der Wohnung	
I. Gesetzliche Regelung	535
1. Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter	535
2. Abwehrrechte des Mieters	538
3. Gerichtliche Inanspruchnahme	539

Inhaltsverzeichnis

II. Abweichende Vereinbarungen	540
1. Individualvereinbarungen	540
2. Formularklauseln	540

Teil G. Haftung und Gewährleistung

§ 24 Haftung

I. Mieterhaftung	541
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen (c. i. c.)	541
2. Haftung während des Mietgebrauchs	544
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	553
4. Haftung des Mieters für Dritte	557
II. Vermieterhaftung	558
1. Gebrauchsüberlassung	558
2. Gebrauchsgewährung	561
3. Leistungsstörungen	565
4. Haftungsausschlüsse	572

§ 25 Gewährleistung

I. Sachmängelhaftung	573
1. Fehler	573
2. Folgen	574
II. Rechtsmängel	580
1. Rechte Dritter	580
2. Folgen	581
III. Gewährleistungsausschlüsse	582
1. Gesetzliche Ausschlüsse	582
2. Vertragliche Ausschlüsse	584
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage	585

Teil H. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 26 Instandhaltung und Instandsetzung

I. Gesetzliche Regelung	587
1. Allgemeines	588
2. Abgrenzungsprobleme	589
II. Umfang	590
1. Sachlich	591
2. Zeitlich	593
3. Nachrüstungspflicht	593
4. Zerstörung der Mietsache	595
5. Opfergrenze	596

6. Verkehrssicherungspflicht	597
7. Fürsorge- und Schutzpflichten	599
8. Reinigungs- und Beleuchtungspflichten	600
III. Abwälzung auf Mieter	601
1. Individualvereinbarungen	601
2. Formularvereinbarungen	602
3. Bei preisgebundenem Wohnraum	603
IV. Pflichten des Mieters	604
1. Duldungspflichten	604
2. Mitwirkungspflichten	605
V. Prozessuales	606
1. Beweislast	606
2. Inhalt der Klageanträge	607
3. Muster Klageanträge	608
 § 27 Schönheitsreparaturen	
I. Allgemeines	610
II. Begriff	611
1. Gesetzliche Regelung	611
2. Inhalt und Qualität	611
3. Individualvertragliche Erweiterungen	613
3. Formularvertragliche Erweiterungen	613
4. Abgrenzung zum Schadensbegriff	614
III. Hauptpflicht	615
IV. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	616
1. Allgemeines	616
2. Individualvereinbarungen	617
3. Formularvereinbarungen	620
4. Preisgebundener Wohnraum	624
5. Art und Umfang der Ausführung	625
6. Fälligkeit	626
7. Schadensersatz für unterlassene Schönheitsreparaturen	632
8. Ansprüche bei Ausführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	644
9. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	645
V. Muster und Formulierungsvorschläge	646
1. Formulärmässige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	646
2. Aufforderungsschreiben des Vermieters an den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (§ 326 BGB)	647
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters an den Mieter wegen Forderung aus Quotenhaftungsklausel	647

§ 28 Kleinreparaturen

I. Begriff	649
II. Gesetzliche Regelung	650

Inhaltsverzeichnis

III. Übertragung auf Mieter	650
1. Individualvereinbarung	650
2. Formularvereinbarungen	650
 § 29 Wartungspflichten	
I. Allgemeines	655
II. Übertragung auf den Mieter	655
1. Individualvereinbarungen	655
2. Formularvereinbarungen	656
 § 30 Modernisierung	
I. Normzweck/Anwendungsbereich	657
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	659
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	660
1. Materielle und formelle Voraussetzungen	660
2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisie- rungsvorhabens	679
IV. Mieterrechte auf Grund Modernisierung	680
1. Erstattung von Aufwendungen	680
2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderungsrechte und Schadensersatz	681
3. Sonderkündigung gem. § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	682
V. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	682
VI. Mietermodernisierung	683
1. Anspruch auf Durchführung	683
2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	684
3. Barrierefreiheit	685
VII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechts- reformgesetzes	686
1. Anwendung des neuen Rechts	686
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts	686
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts	686
 § 31 Aus-, Um- und Anbauten	
I. Abgrenzungsfragen	688
II. Gesetzliche Regelungen	688
III. Abweichende Vereinbarungen	690
IV. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechts- reformgesetz	691

Teil I. Mietpreisrecht

§ 32 Miete

I. Allgemeines	694
1. Vereinbarung der Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung	694
2. Art der Miete	694
3. Vereinbarungen über die Miete	696
II. Mietstruktur und Mietenbegriffe	699
1. Grundsätzliches	699
2. Mietstruktur	700
3. Änderung der Mietstruktur	703
III. Mietzahlung	704
1. Zahlungsweise und Fälligkeit	704
2. Persönliche Verhinderung des Mieters	709
3. Aufrechnung	709
4. Zurückbehaltungsrecht	711
IV. Abtretung und Pfändung	714
1. Abtretung des Anspruchs auf Mietzahlung	714
2. Pfändung des Mietzahlungsanspruches	715
V. Sonderleistungen/Einmalleistungen	716
1. Übersicht	716
2. Mietvorauszahlungen	717
3. Anrechenbarer Baukostenzuschuss	719
4. Verlorener Baukostenzuschuss	720
5. Mieterdarlehen	721
6. Drittleistungen für den Mieter	722
7. Heimverträge	722
8. Abstands- und Ablösevereinbarungen	723

§ 33 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher

I. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG ...	725
1. Räume zum Wohnen	726
2. Nebenleistungen	727
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete	727
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	734
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen	736
II. Darlegungs- und Beweislast	737
III. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	739
1. Zivilrechtliche Folgen	739
2. Ordnungswidrigkeitsrechtliche Folgen	743
IV. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB i. V. m. § 134 BGB	744
1. Ausbeutung des Mieters	744
2. Auffälliges Missverhältnis	745
V. Rechtsfolgen des Mietwuchers	745

Inhaltsverzeichnis

§ 34 Vereinbarte Mieterhöhungen

I. Vorbemerkungen	746
II. Staffelmietvereinbarungen, § 557 a BGB	747
III. Mietanpassungsvereinbarung/Indexmiete, § 557 b BGB	749
1. Geltungszeiträume	749
2. Voraussetzungen	749
3. Änderungen durch die Mietrechtsreform	750
IV. Einzelne Klauseln und solche im preisfreien Wohnraum	751
1. Allgemeines	751
2. Klauselwerke	751
V. Grenzen vereinbarter Mieterhöhungen außerhalb §§ 557 ff. BGB	753
1. Wucher	753
2. Sittenwidrigkeit	753
VI. Neue Bundesländer	754
VII. Regelungen im preisgebundenen Wohnraum	754
1. Normenlage	754
2. Einzelne Varianten	754
3. Beendigung der Mietpreisbindung	755
4. Staffelmiete	755
Paragraphensynopse:	756
1. Übersicht	756
2. Einzelverweis	756

§ 35 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB

I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung	760
1. Anwendungsbereich	760
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB	763
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB	765
1. Allgemeines	765
2. Formelle Voraussetzungen	766
3. Materielle Voraussetzungen	769
4. Rechtsfolgen	788
5. Gerichtsverfahren	791
6. Übergangsvorschriften	797
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559 a und 559 b BGB	797
1. Allgemeines	797
2. Materielle und formelle Voraussetzungen	800
3. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens	810
4. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse	810
5. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes	811

§ 36 Nebenkosten und ihre Abrechnung

I. Begriff	814
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB	814
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB	815

IV. Bruttomiete	817
V. Nettokaltmiete	817
VI. Pauschale	817
VII. Umwandlung der Mietstruktur	819
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB	821
IX. Einzelne Betriebskostengruppen	822
1. Grundsteuer	822
2. Die Kosten der Wasserversorgung	823
3. Abwasserkosten	825
4. Müllabfuhr und Straßenreinigung	826
5. Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs	827
6. Gartenpflegekosten	828
7. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung.....	830
8. Die Kosten der Beleuchtung	831
9. Sach- und Haftpflichtversicherung	832
10. Hauswart	833
11. Gemeinschaftsantenne	835
12. Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung	835
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung	836
14. Sonstige Betriebskosten	836
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln	837
X. Betriebskostenabrechnung	837
1. Passivlegitimation	837
2. Form der Abrechnung	837
3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	838
4. Materielle Anforderungen	838
5. Belege und Prüfungsrecht	841
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen	842
7. Verjährung und Verwirkung	846
8. Ausgleich des Saldos	847
9. Leerstehende Wohnungen	847
10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit	848
11. Umlageschlüssel	848
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	851
13. Umstellung auf EURO	852
14. Übergangsvorschriften	852
15. Zwangsvollstreckung	852
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung	853
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung	853
2. Heizkosten	854
3. Verbrauchserfassung	857
4. Kostenumlage	858
5. Heizkostenabrechnung	859
6. Einführung von Wärmecontracting in bestehende Mietverhältnisse ...	862
7. Mängel und Fehlerquellen der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung	862

Inhaltsverzeichnis

§ 37 Preisgebundener Wohnraum/ Sozialer Wohnungsbau

I. Arten und Objekte öffentlicher Förderung	867
1. Sozialwohnungen	867
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum, § 87 a II. WohnBauG	868
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau	868
4. Eigentumswohnung, Eigenheim	868
5. Bauherrenwohnung	868
6. Bundes-/Landes-/Gemeindeeigene Wohnungen	869
II. Die Kostenmiete	869
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung, § 4 II. BV	869
2. Besonderheiten	871
3. Schlussabrechnung	873
4. Durchschnittsmiete/Einzelmiete	874
5. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen	874
6. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete	877
III. Die Mieterhöhung	878
1. Vorbemerkung	878
2. Die einzuhaltenden Formalien	878
3. Sonderfälle	883
4. Rechte des Mieters	885
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung	886
IV. Einmalige Mieterleistungen	887
1. Vorbemerkung	887
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen	887
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung	888
4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung	888
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter	888
6. Kautions	888
7. Möbliertzuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen	889
8. Erstattungsanspruch des Mieters	890
9. Erstattungspflichtiger	890
V. Betriebskosten	890
1. Umlagefähigkeit	890
2. Aufteilung	890
3. Jahresfrist	894
4. Erhöhung der Vorauszahlung	894
VI. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	895
1. Sozialer Wohnungsbau	895
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln	895
3. Sonstige öffentliche Förderung	896
4. Wohnungseigentum	896
VII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung	897
1. Anzuwendende Vorschriften	897
2. Zeitpunkt der Erhöhung	897

3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe	897
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB	899
VIII. Umwandlung in Wohnungseigentum	900
1. Verfahren	900
2. Vorkaufsrecht § 2 b WoBindG	901
3. Kündigungsschutz nach § 6 Abs. 7 WoBindG	902
IX. Verstöße gegen die öffentliche Bindung	902
1. Allgemein	902
2. Mietpreisüberhöhung	902
3. Fehlbelegung, § 4 WoBindG	903
4. Folgen des Verstoßes	904

§ 38 Mietsicherheiten

I. Kaution	910
1. Muster einer Kautionsvereinbarung	910
2. Parlamentarische Entwicklung	910
3. Verpflichtung zur Kautionszahlung	911
4. Arten der Sicherheitsleistung	912
5. Höhe der Mietkaution	913
6. Fälligkeit und Einzelprobleme	914
II. Vermieterpfandrecht	919
1. Pfandrecht	920
2. Pfandgläubiger	920
3. Forderung	920
4. Pfandgegenstand	921
5. Erlöschen	922
6. Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch	924

Teil J. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 39 Vorzeitiger Auszug des Mieters

I. Zahlungspflicht	927
1. Allgemeines	927
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters	928
4. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug	933
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	933
1. Vertragliche Nachmieterklausel	933
2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB)	934
3. Übersicht: Nachmieterstellung	939

§ 40 Vertragsbeendigung durch Kündigung – Allgemeines

I. Begriff und Arten der Kündigung	940
1. Allgemeines	940
2. Arten der Kündigung	941

Inhaltsverzeichnis

II. Erklärender	942
1. Vertragspartei	942
2. Personenmehrheit	942
3. Stellvertretung	942
4. Ermächtigung	943
III. Erklärungsempfänger	944
1. Vertragspartei	944
2. Personenmehrheit	945
3. Stellvertretung	945
IV. Inhalt	946
1. Allgemeiner Erklärungsinhalt	946
2. Abgrenzung zu anderen Erklärungen, Umdeutung	946
3. Begründungserfordernis und Nachreichen von Gründen	948
4. Teilkündigung	949
5. Bedingte Kündigung, hilfsweise Kündigung	950
V. Form der Kündigung	951
VI. Zugang einschließlich Nachweismöglichkeiten	951
1. Notwendigkeit des Zuganges	951
2. Übermittlung der Kündigungserklärung	952

§ 41 Außerordentliche fristlose Kündigung

I. Fristlose Kündigung des Mieters	956
1. Einleitung	956
2. Änderungen im Vergleich zum alten Recht	958
3. Fehlende Gebrauchsgewährung, § 543 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Ziff. 1 BGB	959
4. Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 i. V. m. § 543 Abs. 1 BGB	968
5. Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 i. V. m. § 543 Abs. 1 BGB ..	972
6. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	976
II. Fristlose Kündigung des Vermieters	979
1. Einleitung	979
2. Vertragswidriger Gebrauch, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	993
3. Zahlungsverzug, §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	999
4. Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB	1006
5. Muster einer Räumungsklage	1010

§ 42 Ordentliche befristete Kündigung

I. Ordentliche Kündigung des Mieters	1013
1. Allgemeines	1013
2. Fristen	1014
3. Vertraglich vereinbarte Fristen	1019
II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	1020
1. Grundsätzliches zur ordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht	1020

2. Beschränkungen des Kündigungsrechts	1022
3. Kündigungsgründe/Vorliegen eines berechtigten Interesses	1024
4. Mietverhältnisse mit gemindertem Kündigungsschutz	1048
5. Mietverhältnisse ohne Kündigungsschutz	1050
6. Kündigungswiderspruch nach § 574 BGB (Sozialklausel)	1052
7. Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung	1057
 § 43 Außerordentliche befristete Kündigung	
I. Sonderkündigungsrechte des Mieters	1062
1. Allgemeines	1062
2. Sonderkündigungsrecht wegen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters, § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB	1062
3. Sonderkündigungsrecht des Mieters wegen Versagung der Untermieterlaubnis gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	1065
4. Sonderkündigungsrecht bei Mietvertrag mit mehr als 30-jähriger Dauer nach § 544 BGB	1069
5. Sonderkündigungsrechte in Verbindung mit dem Tod des Mieters ...	1071
6. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versetzung gemäß § 570 BGB aF	1075
7. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen, § 561 BGB	1081
8. Kündigungsmöglichkeit bei Staffelmietvereinbarung, § 557 a Abs. 3 BGB	1083
II. Sonderkündigungsrechte des Vermieters	1084
1. Vertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	1084
2. Tod des Mieters (§ 580 BGB)	1085
3. Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	1085
4. Kündigungsrecht des Nacherben (§ 2135 BGB)	1085
5. Erlöschen des Erbbaurechts	1085
6. Erwerb in der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG)	1085
7. Beendigung des Dauerwohnrechts (§ 37 WEG)	1085
8. Konkurs/Insolvenz	1086
 § 44 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Zeitmietvertrag	1088
1. Einführung	1088
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages	1089
3. Zeitmietvertrag	1097
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	1111
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss	1118
6. Befristung und AGBG	1123
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung	1124
8. Weiternutzung durch den Mieter	1128
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag	1129

Inhaltsverzeichnis

II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung	1136
1. Allgemeines	1136
2. Rücktrittsrecht	1136
3. Auflösende Bedingung	1136
III. Mietaufhebungsvertrag	1137
1. Checkliste: Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages	1137
2. Allgemeines	1137
3. Rechtsanspruch auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages	1140
4. Nachmieterproblem	1142
5. Inhalt eines Mietaufhebungsvertrages	1142
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe	1144

§ 45 Vertragsverlängerung

I. Allgemeines	1146
II. Ablauf der Mietzeit	1146
III. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	1147
IV. Widerspruch	1148
V. Abweichende Vereinbarung	1150
VI. Darlegungs- und Beweislast	1150

Teil K. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 46 Wechselseitige Abwicklungsansprüche

I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses	1151
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1153
1. Räumung und Herausgabe	1153
2. Folgen bei verspäteter Herausgabe	1156
3. Durchführung von Schönheitsreparaturen	1157
4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsgemäßer Gebrauch	1157
5. Rückbauverpflichtungen	1158
6. Vermieterpfandrecht	1159
III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte	1159
1. Räumung und Herausgabe	1159
2. Nutzungsentgelt	1159
IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter	1160
1. Wegnahme von Einrichtungen	1160
2. Kautionsabrechnung	1160
3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe	1161
4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1161
5. Aufwendungsersatz	1161
V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter	1162

§ 47 Verjährung und Verwirkung

I. Verjährung	1164
1. Begriff	1164
2. Mietzins	1164
3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete	1164
4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV	1165
5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG	1165
6. Betriebskostenabrechnung	1166
7. Kautions	1167
8. Sonstige Ansprüche	1168
9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis	1177
10. Vereinbarung über Fälligkeit der Ansprüche	1178
11. Fristenberechnung	1178
II. Verwirkung	1179
1. Begriff	1179
2. Mietzins	1179
3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen	1180
4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung	1180
5. Rückgabeanspruch	1181
6. Räumungstitel	1181
7. Kündigungsbefugnis des Vermieters	1181
8. Kündigungsbefugnis des Mieters	1181
9. Mieterhöhung	1182
10. Einzelfälle:	1183

Teil L. Sonderprobleme

§ 48 Besondere Mietobjekte

I. Die vermietete Eigentumswohnung	1188
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht	1188
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen	1189
3. Betriebskostenabrechnung	1191
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten	1192
5. Mängel im Gemeinschaftseigentum	1195
6. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen ...	1195
7. Der Umwandlungsfall	1195
II. Die Werkswohnung	1199
1. Werkmietwohnung (§ 576 BGB)	1199
2. Werkdienstverhältnis (§ 576 b BGB)	1212
III. Die Genossenschaftswohnung	1216
1. Vorbemerkungen	1216
2. Grundlagen	1217
3. Nutzungsverhältnis	1218

Inhaltsverzeichnis

4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes	1223
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft	1229
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	1230
7. Erbgang	1236

§ 49 Zweckentfremdung

I. Die formellen Voraussetzungen	1238
1. Inhalt des Art. 6 MVerbG	1238
2. Begriff des Wohnraums	1239
II. Die materiellen Tatbestände	1240
1. Umwandlung in Geschäftsraum	1240
2. Fremdenbeherbergung	1241
3. Dauernes Leerstehenlassen	1241
4. Unbewohnbarmachen	1242
5. Abbruch von Wohnraum	1242
III. Erteilung und Versagung der Genehmigung	1242
1. Überwiegende öffentliche Interessen liegen vor	1243
2. Überwiegende private Interessen liegen vor	1243
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen	1244
1. Befristung	1244
2. Bedingungen	1245
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen	1245
V. Rechtsbehelfe	1246
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis	1246
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt	1246
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages	1246

§ 50 Wohnungsvermittlung

I. Anwendungsbereich	1248
II. Wohnungsvermittler	1249
1. Anspruch auf Entgelt	1249
2. Mustertexte	1250
3. Ausschluss des Provisionsanspruches	1252
III. Verflechtung	1253
1. Verwalter	1253
2. Verwaltungsaufgaben	1254
3. WE-Verwalter	1254
4. Wirtschaftliche Beteiligung	1255
IV. Entgelt und Auslagen	1255
1. Erfolgsunabhängige Provisionen	1255
2. Provisionsteilung	1255
3. Provisionshöhe	1256
4. Monatsmiete	1256
5. Aufwendungen/Auslagen	1256
6. Weitere Dienste	1257

V. Vertragsstrafe	1257
1. Begrenzung	1257
2. Rückzahlung	1258
 § 51 Maklerrechtliche Probleme	
I. Einführung	1260
1. Richterrecht	1260
2. Provisionsanspruch	1260
II. Maklervertrag	1261
1. Angebot und Annahme	1261
2. Form	1261
3. Prozessuale Hinweise	1266
4. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag	1268
5. Ende des Maklervertrages	1268
III. Maklertätigkeit	1269
1. Nachweis	1269
2. Vermittlung	1270
IV. Hauptvertrag	1270
1. Wirksamer Hauptvertrag	1270
2. Problemfälle	1270
3. Identität	1272
4. Kongruenz	1273
V. Kausalität	1273
1. Infolge	1274
2. Mitursächlichkeit	1274
3. Unterbrechung der Kausalität	1275
VI. Provision	1276
1. Wucher	1276
2. Übliche Provision	1276
3. Doppelprovision	1277
4. Abwälzung	1277
VII. Einreden/Einwendungen	1278
1. Verwirkung des Lohnanspruchs	1279
2. Reservierungsvereinbarung	1280
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1282
4. Verflechtung	1282
VIII. Sonstige Ansprüche	1284
1. Aufwendungsersatz	1284
2. Erfolgsunabhängige Provision	1285
 § 52 Besonderheiten in den neuen Ländern	
I. Neuverträge	1286
II. Altverträge	1286
1. Parteien des Wohnraummietverhältnisses – „Ehegattenwohnrecht“ ..	1287
2. Fehlerbegriff	1287
3. Mietpreisrecht	1288

Inhaltsverzeichnis

4. Instandhaltung/Instandsetzung	1293
5. Beendigung des Mietverhältnisses	1293
6. Verjährung	1294

§ 53 Versicherungsrechtliche Fragen

I. Versicherungen der Vermieters	1295
1. Wohngebäudeversicherung	1296
II. Versicherungen des Mieters	1298
1. Rechtsgrundlage	1298
2. Versicherte Sachen, § 1 VHB 92	1298
3. Versicherte Gefahren, § 3 VHB 92	1299
4. Versicherte Kosten, § 2 VHB 92	1299
5. Versicherungswert, § 18 VHB 92	1300
6. Nicht versicherte Schäden	1300
7. Klauseln	1300
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge	1300

Teil M. Mietprozeß, Vollstreckung und Insolvenz

§ 54 Ausgewählte prozessuale Probleme

I. Zuständigkeit	1303
1. Örtliche Zuständigkeit	1303
2. Sachliche Zuständigkeit	1304
II. Parteien des Mietprozesses	1304
1. Vertragspartner	1304
2. Dritte	1305
3. Bereits ausgewogene Vertragspartei	1305
III. Klage auf künftige Räumung von Wohnraum	1305
IV. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545	1306
V. Negative Zwischenfeststellungsklage	1307
VI. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1308
VII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteter Aufbauten	1309
VIII. Mieterhöhungsverlangen im Prozess	1309
1. Fristen des §§ 558 b BGB als Sachleistungsvoraussetzung	1309
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens	1310
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Ziffer 3	1310
IX. Der Urkundenprozess	1310
X. Einstweilige Verfügung	1312
1. Räumung	1312
2. Besitzentzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1312

§ 55 Zwangsvollstreckung und Räumungsschutz

I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen	1313
--	------

Vorbemerkung	1313
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	1313
2. Wegschaffung eines Haustieres	1314
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten im Wechsel mit anderen Mieter	1315
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten	1315
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	1315
II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1315
1. Räumungstitel	1315
2. Durchführung	1316
3. Gegenstandswert	1319
III. Räumungsschutz	1319
1. Räumungsschutz nach § 721 ZPO	1319
2. Räumungsfrist § 794 a ZPO	1322
3. Räumungsschutz nach § 765 a ZPO	1322
4. Einstellung der Zwangsvollstreckung	1324
5. Wiedereinweisung	1324
 § 56 Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	
I. Allgemeines	1325
II. Zwangsversteigerung	1327
1. Voraussetzungen	1327
2. Wirkungen	1327
3. Aufhebung und Einstellung des Verfahrens	1330
4. Zuschlag	1330
III. Zwangsverwaltung	1335
1. Voraussetzungen	1335
2. Wirkungen	1335
3. Beendigung der Zwangsverwaltung	1341
 § 57 Insolvenz	
I. Allgemeines	1344
1. Ziel des Insolvenzverfahrens	1344
2. Insolvenzfähigkeit	1345
3. Insolvenzgründe und Zuständigkeit des Amtsgerichts	1345
4. Übergang der Verfügungsbefugnis	1346
5. Prozessuale Auswirkungen	1346
6. Der Grundsatz des Fortbestehens von Miet- und Pachtverträgen	1348
II. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters	1349
1. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	1349
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse	1350
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache	1351
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache	1352
III. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters	1354
1. Fortbestand des Mietverhältnisses	1354

Inhaltsverzeichnis

2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht	1356
3. Voraussetzungen über den Mietzins	1356
4. Veräußerung des Mietobjekts	1357
Sachverzeichnis	1359