

Teil 1 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse I.....	11
Lernziel	11
A. Einführung	13
B. Mietverhältnisse	22
I. Wohnraummietverhältnis	22
II. Abgrenzung zum Geschäftsraummietverhältnis	24
III. Mischmietverhältnis.....	26
C. Vertragsfreiheit – und ihre Einschränkung im Wohnraummietrecht	28
I. AGG	29
II. VRRL.....	32
D. Aufklärungspflichten vor Vertragsabschluss	36
I. Allgemeines.....	36
1. Aufklärungspflicht des Vermieters	37
2. Aufklärungspflicht des Mieters.....	40
II. Rechtsfolgen bei Verstoß	43
E. Anbahnungsverhältnisse.....	46
I. Mietvorvertrag	47
II. Vormietrecht	47
III. Anmietrecht.....	48
IV. Abschlussoption	49
F. Abbruch der Vertragsverhandlungen	49
G. Parteien des Wohnraummietverhältnisses.....	51
I. Allgemeines bei einer Mehrheit von Vermietern und Miatern	52
II. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	53
1. Rechtslage und Stand der Rechtsprechung bis 31.12.2023	53
2. Rechtslage ab 1. Januar 2024.....	55
III. Eheleute	56

IV. Wohngemeinschaft	59
H. Wechsel der Vertragsparteien	61
I. Vertragsübernahme	61
II. Veräußerung des Mietgrundstücks	62
III. Tod der Mietpartei	63
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages	67
I. Form	67
1. Mündlicher Vertragsschluss	67
2. Konkludenter Vertragsschluss	67
3. Gewillkürte Schriftform	69
4. Gesetzliche Schriftform	70
a) Offenlegung von Vertretungsverhältnissen	72
b) Einheitlichkeit der Vertragsurkunde	77
c) Vertragsübernahme	84
d) Rechtzeitige Annahme des Angebots	85
II. Inhalt	86
1. Notwendiger Inhalt	86
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	90
J. Mietsicherheit	96
I. Barkaution	96
II. Bürgschaft	104
III. Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr	107
Teil 2 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse II	109
Lernziele	109
A. Hauptleistungspflichten des Vermieters	111
I. Gebrauchsgewährungspflicht	111
II. Gebrauchserhaltungspflicht	116
1. Schönheitsreparaturen	117
a) Überbürdung	117
b) Umfang	118
c) Fristenplan	126
d) Quotenklausel	130
e) Ausgleichszahlungen	133
f) Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und Mieterhöhung	136
g) Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und deren Ersetzung	139

h) Verjährung	143
2. Kleinreparaturen	145
a) Vornahmeklausel.....	145
b) Kostenklausel	145
III. Fürsorgepflichten	147
IV. Nebenpflichten, insbesondere: Ver- und Entsorgungsleistungen.....	149
B. Hauptleistungspflicht des Mieters	153
I. Mietstruktur	153
II. Änderung der Mietstruktur.....	153
III. Fälligkeit der Miete	154
IV. Leistungsbestimmung	155
V. Mahngebühr	156
C. Änderung der Miethöhe.....	157
I. Einvernehmliche Mieterhöhung durch Vereinbarung im Einzelfall	158
1. Mieterhöhungsausschluss bei Zeitmietvertrag?	158
2. Mieterhöhungsausschluss durch befristeten Kündigungsausschluss?	160
II. Staffelmiete	162
III. Indexmiete.....	164
IV. Einseitige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete	167
V. Einseitige Mieterhöhung bei Wohnraummodernisierung	179
D. Mietpreisrecht.....	187
I. Mietwucher	187
II. Mietpreisüberhöhung	188
III. Mietpreisbremse.....	189
E. Betriebskosten	195
I. Begriffsbestimmung	195
II. Ausdrückliche Überbürdung auf den Mieter.....	198
III. Konkludente Überbürdung auf den Mieter	200
IV. Abrechnung	201
1. Vermieterwechsel	215
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.....	215
3. Abrechnungsfrist des Vermieters.....	217
4. Einwendungsfrist des Mieters.....	219

5. Belegeinsicht	222
6. Leerstand	225
V. Rückforderung von Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis	225
VI. Rückforderung einer Betriebskostennachzahlung bei Versäumung der Abrechnungsfrist.....	226
VII. Erzwingung von Nebenkostenabrechnungen im Wege der Zwangsvollstreckung	227
VIII. Liefersperre durch Versorgungsunternehmen und Versorgungssperre durch den Vermieter.....	228
Teil 3 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse III	232
Lernziel	232
A. Vertragsbeendigung ohne Kündigung	234
I. Mietaufhebungsvertrag.....	234
1. Form	234
2. Umdeutung.....	235
3. Personenmehrheit.....	238
4. Rechtsanspruch auf Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung.....	238
a) Ersatzmieter-/Mieternachfolgeklausel.....	238
b) Treu und Glauben	240
II. Zeitmietvertrag.....	243
1. Verwendungsabsicht des Vermieters	244
a) Eigennutzung oder Nutzung durch Familien- oder Haushaltsgehörige.....	244
b) Wesentliche Veränderung.....	245
c) Vermietung an Dienstverpflichteten	245
2. Anfangsmitteilung.....	246
3. Auskunftsanspruch des Mieters	248
4. Mitteilungspflicht des Vermieters.....	248
5. Wegfall einer höchstzulässigen Befristungsdauer....	249
6. Rechtsfolgen eines wirksamen Zeitmietvertrages....	249
7. Fehlende Anwendbarkeit des § 575 BGB	249
8. Kündigungsausschlussvereinbarungen	250
9. Umdeutung fehlerhafter Zeitmietverträge	252
III. Rücktrittsrecht.....	253
IV. Auflösende Bedingung	254

B. Vertragsbeendigung durch Kündigung	255
I. Allgemeines	255
II. Begründung	258
III. Form	260
IV. Zugang	263
V. Teilkündigung	264
VI. „Rücknahme“	266
VII. Frist	268
VIII. Ordentliche befristete Kündigung	272
1. Eigenbedarf	272
2. Fehlen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	283
3. Allgemein berechtigtes Interesse	285
a) Genossenschaftsbedarf	285
b) Ersatzloser Abriss	286
4. Schuldhafter und nicht unerheblicher Pflichtenverstoß	286
a) Pflichtenverletzung	287
b) Verschulden	289
c) Zurechnung des Verschuldens Dritter	290
d) Zahlungsverzug	290
IX. Außerordentliche befristete Kündigung (insbesondere: Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versagung einer Untermieterlaubnis)	291
X. Kündigungswiderspruch	293
1. Form	294
2. Frist	294
3. Interessenabwägung	295
XI. Außerordentliche fristlose Kündigung	297
1. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	298
2. Nachhaltige Störung des Hausfriedens	299
3. Zahlungsverzug	300
a) Schonfristregelung	310
b) Versäumnisurteil und Schonfrist	313
XII. Fortsetzungsfiktion des § 545 BGB	313

XIII. Kündigungserklärung und Kostenerstattungsanspruch.....	315
C. Rückgabe der Mietsache	316
I. Verschaffen des unmittelbaren Besitzes	316
II. Räumung der Mietsache	319
III. Übergabeprotokoll	321
IV. Nutzungsentschädigung	322
V. Kündigungsfolgeschaden	325
D. Verfahrensrechtliches	327
I. Ausschließliche örtliche Zuständigkeit.....	327
II. Sachliche Zuständigkeit.....	327
III. Klage auf zukünftige Nutzungsentschädigung	329
IV. Urkundenprozess	331
V. Saldoklage.....	333
VI. Mahnbescheid und Renovierungskosten	335
VII. Räumungstitel und vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam	336
VIII. Feststellungsantrag bei Forderungen wegen vorsätzlicher unerlaubter Handlung.....	341
IX. Kostenminimierung bei der Räumungsvollstreckung	341
1. Die Hamburger Räumung	342
2. Die Frankfurter Räumung.....	343
3. Die Berliner Räumung.....	344
E. Wohnraummietrecht: Quo vadis?	348
Literaturverzeichnis.....	351