
Inhaltsübersicht

Vorwort zur zweiten Auflage	5
Vorwort zur ersten Auflage	6
Autorenverzeichnis	7
Alphabetisches Musterverzeichnis	21
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	33

Teil 1: Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen	37
A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	37
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen	37
II. Wohnraummietverhältnisse	39
III. Geschäftsraummietverhältnisse	41
IV. Raummietverhältnisse	41
V. Grundstücksmietverhältnisse	42
B. Mischmietverhältnisse	42
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	42
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	43
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	44
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	44
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	44
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	45
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	47
§ 2 Der Wohnraummietvertrag	49
A. Erläuterung der Einzelregelungen	49
I. Mietvertragsparteien	49
II. Mieträume	54
III. Mietzeit	58
IV. Miet-(Zins-)Vereinbarung	61
V. Zahlung der Miete und der Betriebskosten	69

Inhaltsübersicht

VI. Aufzug	72
VII. Benutzung der Mieträume	73
VIII. Anbringung von Schildern usw, Antennenanlagen einschließlich Parabolantennen	83
IX. Tierhaltung	84
X. Haftung/Haftungsausschluss	85
XI. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	86
XII. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	87
XIII. Vermieterpfandrecht	88
XIV. Betreten der Mieträume	89
XV. Beendigung des Mietverhältnisses	91
XVI. Personenmehrheit als Vermieter/Mieter – Bevollmächtigungsklausel	91
XVII. Abschluss und Änderungen des Vertrages – Schriftformklausel	92
XVIII. Sicherheitsleistung des Mieters	93
XIX. Verjährung der Vermieter-/Mieteransprüche	94
XX. Sonstige Vereinbarungen	94
B. Verhältnis der Mieter untereinander – Hausordnung	96
 § 3 Situationen im laufenden Mietverhältnis	99
A. Übergabeprotokoll	103
I. Interessenlage der Parteien	103
II. Inhalt	104
B. Duldungspflichten des Mieters	110
I. Besichtigung	110
II. Bauliche Veränderung	113
III. Wegnahmerecht des Mieters	125
IV. Modernisierungsvereinbarung	128
C. Mieterhöhung	131
I. Einleitung	131
II. Allgemeine Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen	132
III. Mieterhöhung preisfreien Wohnraums, § 558 BGB	133
IV. Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB	149
V. Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete, § 557 b BGB	154

VI. Staffelmietvereinbarung, § 557 a BGB	156
D. Betriebskostenabrechnung	157
I. Vorbereitung des Mandats	157
II. Inhalt und Form der Abrechnung	158
III. Folgen von Abrechnungsfehlern	159
IV. Betriebskosten	161
V. Abrechnungsmaßstäbe/Verteilungsschlüssel	167
VI. Kostentragungspflicht des Mieters	168
VII. Einwendungen des Mieters	170
VIII. Abrechnungs- und Einwendungsfrist	173
IX. Fälligkeit der Nachforderung bzw des Guthabens	177
X. Betriebskostenabrechnung	178
XI. Abrechnungsverlangen bei unterlassener Abrechnung	179
XII. Betriebskostenerhöhung	182
XIII. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Betriebskosten	188
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	191
I. Vertragswidrige Nutzung	191
II. Rechtsmittel/Abmahnung	194
F. Mängel der Mietsache	205
I. Mietminderung	205
II. Die häufigsten Mängel	210
III. Ausschluss der Mietminderung	222
IV. Zurückbehaltungsrecht des Mieters	226
V. Selbsthilfe (Ersatzvornahme) und Vorschuss	228
VI. Aufrechnungserklärung, § 556 b BGB	231
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	232
I. Beratungssituation	232
II. Besitzverschaffung	233
III. Barrierefreiheit, § 554 a BGB	239
IV. Parabolantenne	244
V. Rechtsmittel	246
H. Kaution und Vermieterpfandrecht	246
I. Kaution	246

Inhaltsübersicht

II. Vermieterpfandrecht	265
I. Schönheitsreparaturen	281
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	281
II. Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses	285
III. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	289
IV. Sachbeschädigung als allgemeine Pflichtverletzung	291
V. Verjährungsproblematik	293
VI. Anspruch nach Quotenklausel	296
J. Einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages	297
I. Interessenlage der Parteien	297
II. Einigung über Mietaufhebungsvertrag	299
III. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages	301
IV. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages	302
K. Kündigung des Mietverhältnisses	310
I. Ordentliche Kündigung des Mieters	310
II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	311
III. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, § 574 BGB	336
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	340
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	349
L. Rückgabeprotokoll	362
I. Interessenlage der Parteien	362
II. Bedeutung des Rückgabeprotokolls	363
III. Vorbereitung der Rückgabe	364
IV. Erstellen des Rückgabeprotokolls	365
§ 4 Der Prozess im Wohnraummietrecht	373
A. Zuständigkeit	375
B. Duldungspflichten des Mieters	376
I. Besichtigung	376
II. Bauliche Veränderung/Modernisierung	380
C. Mieterhöhung	392
I. Zustimmungsklage nach § 558 BGB	392
II. Klageerwiderung auf Mieterhöhungsverlangen	398
III. Mieterhöhung im Prozess	400

IV. Klage Indexmiete	402
D. Betriebskostenabrechnung	404
I. Klage auf Betriebskostenabrechnung	404
II. Klage Einsicht in die Betriebskostenbelege	406
III. Klage auf Herausgabe der zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen	408
IV. Klage auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen	409
V. Stufenklage auf Abrechnung und Rückzahlung	412
VI. Klage des Vermieters auf Zahlung der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	413
VII. Klage des Vermieters auf Zahlung der abgerechneten Betriebskosten	416
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	417
I. Einstweilige Verfügung	417
II. Unterlassungsklage	418
III. Klage wegen nicht gestatteter Tierhaltung	420
F. Mängel der Mietsache	421
I. Prozessuale	421
II. Selbständiges Beweisverfahren	422
III. Einwand der Minderung und Zurückbehaltungsrecht	427
IV. Klage auf Mangelbeseitigung	430
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	432
I. Einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes	432
II. Einstweilige Verfügung auf Beheizung	433
H. Zahlungsklage gegen den säumigen Mieter	434
I. Beratungssituation	434
II. Vereinbarungen über die Miete	435
III. Fälligkeit der Miete	442
IV. Erfüllung der Miete	444
V. Aufrechnung und Zurückbehaltung	455
VI. Verjährung und Verwirkung	459
VII. Verzug der Mietzahlung	463
VIII. Realisierung der Mietforderung im Prozess	470
I. Kaution und Vermieterpfandrecht	547
I. Allgemeines	547
II. Klage auf Stellung/Wiederauffüllung der Mietsicherheit	550

Inhaltsübersicht

III. Klage auf Auskunft, Auskehrung und Rückgabe der Mietsicherheit	564
IV. Klagen wegen Vermieterpfandrecht	578
J. Klagen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen	590
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Mieteranspruch	590
II. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Verpflichtung des Mieters	592
III. Schadensersatzklage des Vermieters	593
K. Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	594
L. Räumungsklagen	597
I. Räumung und Herausgabe, Miete, Nutzungsentschädigung, Kaution	597
II. Eigenbedarfskündigung	600
III. Hauswartdienstwohnung	602

Teil 2: Das Gewerberäummiertverhältnis

§ 5 Vertragsgestaltung im Gewerberäummiertrecht	605
A. Rechtsgrundlagen	606
I. Abgrenzung Gewerberaum und Wohnraum	606
II. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB	607
III. Betreutes Wohnen	608
B. Der Geschäftsraummiertvertrag	610
I. Anbahnung	610
II. Die Mietsache	614
III. Die Mietvertragsparteien	614
IV. Form des Mietvertrages	624
V. Mietzeit	628
VI. Miete und Miethöhe	630
C. Vermieterpflichten	635
I. Gebrauchsgewährung	635
II. Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung	637
III. Konkurrenzschutz	640
IV. Haftung und Haftungsausschluss	642
D. Mieterpflichten	655
I. Mietzahlung	655

II. Vertragsgemäßer Gebrauch	655
III. Betriebspflicht	658
IV. Schönheitsreparaturen	661
E. Beendigung des Mietverhältnisses	663
I. Zeitablauf	663
II. Rücktritt	664
III. Kündigung	664
F. Rückgabe der Mietsache	675
I. Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabeverpflichtung	675
II. Umfang der Räumungspflicht	677
III. Rückbauverpflichtung und Übergabeprotokoll	677
IV. Schönheitsreparaturen bei Rückgabe	680
V. Verweigerte Rückgabe	680
VI. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	681
VII. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	682
VIII. Rückerstattung der Kaution	682
IX. Kündigungsfolgeschaden	683
G. Vermietung von Gewerbeflächen in Einkaufszentren	683
I. Gewerbezentrum	683
II. Mietvertrag	684
III. Mangel der Mietsache	684
IV. Zusicherung von Eigenschaften	685
V. Werbegemeinschaft	686
H. Gewerberaummietvertrag – mit Anmerkungen	687
§ 6 Prozessuale Besonderheiten im Gewerberaummietrecht	698
A. Zuständigkeit	698
I. Sachliche Zuständigkeit	698
II. Örtliche Zuständigkeit	698
B. Klagearten	698
I. Klage auf zukünftige Räumung	698
II. Zahlungsklage, Verzugszins	699
III. Klage auf zukünftige Zahlung einer Nutzungsenschädigung	699
IV. Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten	699

V. Urkundenverfahren	700
VI. Einstweiliger Rechtsschutz	700
 Teil 3: Das Pachtverhältnis	
§ 7 Die Pacht	703
A. Rechtsgrundlagen	703
B. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	704
I. Vertragszweck, Vertragsgegenstand	704
II. Abgrenzung zur Miete, § 535 BGB	704
III. Abgrenzung zur Landpacht, § 585 BGB	705
IV. Abgrenzung zum Kauf, § 433 BGB	706
V. Abgrenzung zum Werkvertrag, § 631 BGB	706
VI. Abgrenzung zum Dienstvertrag, § 611 BGB	706
C. Besonderheiten der Pacht	707
I. Hauptleistungspflicht des Verpächters	707
II. Pflichten des Pächters	708
III. Vom Mietrecht abweichende Regelungen	710
D. Abschluss des Pachtvertrages	711
I. Form, Schriftform	711
II. Steuerliche Hinweise	717
§ 8 Einzelne Pachtverhältnisse	722
A. Vertragsinhalt	722
B. Standard-Pachtvertrag	723
C. Pacht einer Gaststätte	733
I. Grundsätzliches	733
II. Bezugsverpflichtung	733
III. Wirtschaftswohnung	734
IV. Konzession	734
V. Gaststättenpachtvertrag	734
D. Pacht eines Gewerbebetriebes	748
E. Landpacht	755

I. Rechtsgrundlagen	755
II. Abgrenzung zu anderen Pachtverträgen	755
III. Genehmigungspflicht nach LPachtVG	756
IV. Vertragsinhalt und Form	756
V. Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	757
F. Jagdpacht	764
I. Rechtsgrundlagen	764
II. Gegenstand der Jagdpacht; Vertragsparteien	764
III. Vertragsabschluss, Form und Dauer; Haftung	765
IV. Genehmigungspflicht	766
V. Voraussetzungen des Pächters und Kündigung; Haftung; Mängelansprüche ...	767
VI. „Kauf bricht nicht Miete bzw Jagdpacht“	768
VII. Jagdpachtvertrag	769
G. Kleingartenpacht	775
I. Grundlagen	775
II. Kleingartenpachtvertrag	776

Teil 4: Das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung

§ 9 Das Mietverhältnis in der Insolvenz	781
A. Grundzüge des Insolvenzrechts	781
I. Insolvenzverfahren und Rechtsstellung des Insolvenzverwalters	781
II. Zuständigkeit	783
III. Mietrechtliche Regelungen in der InsO	783
B. Insolvenz des Mieters	784
I. Anspruch auf Miete	784
II. Nutzungsentschädigung	792
III. Mietsicherheiten	792
IV. Renovierung, Schönheitsreparaturen und Rückbau	797
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache	798
VI. Besonderheiten bei der Verbraucherinsolvenz	801
C. Insolvenz des Vermieters	802
I. Besonderheiten der Vermieterinsolvenz	802

Inhaltsübersicht

II. Mietzinszahlung	803
III. Vermieterpflichten	803
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	806
D. Masseunzulänglichkeit	807
I. Anzeige der Masseunzulänglichkeit	807
II. Miete als Altmasseverbindlichkeit	808
III. Miete als Neumasseeverbindlichkeit	808
§ 10 Das Mietverhältnis in der Zwangsverwaltung	810
A. Das Zwangsverwaltungsverfahren	810
I. Zwangsverwaltung als Form der Vollstreckung in ein Grundstück	810
II. Titel	811
III. Risiken der Zwangsverwaltung	811
IV. Antrag und Beschluss der Zwangsverwaltung, Verwalterbestellung	811
V. Beschlagnahme des Grundstücks	813
VI. Auflassungsvormerkung	813
VII. Mieten	814
B. Der Zwangsverwalter	815
I. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	815
II. Sonderfall: Schuldner bewohnt Zwangsvollstreckungsobjekt	816
III. Weitere Maßnahmen des Zwangsverwalters	817

Teil 5: Das Mandat im Mietrecht

§ 11 Die Abwicklung des Mandats im Mietrecht	821
A. Interessenlage des Mandanten	822
B. Der Anwaltsvertrag im Mietrecht	823
I. Rechtsnatur	823
II. Vollmacht	823
III. Anwaltliche Aufklärungspflicht	825
C. Rationelle Mandatsbearbeitung im Mietrecht	826
I. Rationelle Erstberatung	826
II. Rationelles Lesen	837

III. Rationelle Besprechungen	838
IV. Pedantische und querulatorische Mandanten	840
D. Der rechtsschutzversicherte Mandant	842
I. Mandatsannahme	842
II. Versicherungsumfang	843
III. Versicherungsobjekt	843
IV. Versicherungsnehmer	844
V. Versicherungsfall	844
VI. Wartefrist	844
VII. Vorvertraglichkeit	845
VIII. Korrespondenz mit Rechtsschutzversicherung	845
E. Anwaltsgebühren nach RVG	849
I. Einleitung	849
II. Gegenstandswerte	850
III. Außergerichtliche Gebühren	853
IV. Gerichtliche Gebühren	864
F. Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	879
I. Einleitung	879
II. Beratungshilfe, Nr. 2500 ff VV, BerHG	880
III. Prozesskostenhilfe	882
G. Betreuungsrecht im Mietverhältnis	891
I. Einleitung	891
II. Der betreute Wohnraummiete	892
III. Vermieter des Betreuten	893
H. Haftungsrisiko, Haftpflichtversicherungsfragen	893
I. Haftungsrisiko	893
II. Haftpflichtversicherung	894
III. Haftungsbegrenzung	895
Stichwortverzeichnis	897