

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLIII
--	-------

I. Die Miete

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	2
1.1 Pachtvertrag	2
a) Abgrenzungskriterien	4
b) Aus Wohnraummiete und Pacht gemischte Verträge	7
c) Einschränkungen der Vertragsfreiheit für Sonderformen der Pacht	7
d) Verfahrensfragen	9
e) Steuerliche Anmerkungen	9
1.2 Leihe	10
a) Abgrenzungskriterien	10
b) Formvorschriften	12
c) Steuerliche Anmerkungen	13
1.3 Werkvertrag	13
a) Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	13
b) Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache	14
1.4 Verwahrung	14
a) Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen	14
b) Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen	15
1.5 Leasing	15
a) Vertragsqualifizierung	15
b) Steuerliche Behandlung	17
c) Haftungsfreizeichnung	18
d) Formfragen	19
1.6 Mietkauf	19
1.7 Wohnungsrecht und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	20
a) Abgrenzung zur Miete	20
b) Steuerliche Anmerkungen	21
1.8 Nießbrauch	21
a) Vertragsqualifizierung und Einfluss auf Mietverträge	21
b) Steuerliche Anmerkungen	22
1.9 Dienstbarkeiten	22
1.10 Gesellschaft	22
1.11 Bruchteilsgemeinschaft	23
1.12 Verein	23
1.13 Genossenschaft	23
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	23
2.1 Wohnraummiete	24
a) Soziales Wohnraummietrecht	24
b) Definition	26
c) Einheitlicher Wohnraumbegriff für das materielle und formelle Recht	31
2.2 Geschäftsraummiete	32
a) Abgrenzung zur Wohnraummiete	32
b) Definition	32
2.3 Mischmietverhältnisse	33
a) Definition und Auswirkungen	33
b) Einheitlicher Vertrag	34
c) Überwiegende Nutzungsart	35

Inhalt

d) Grenzen der Vertragsfreiheit für Rechtswahl	36
e) Teilkündigung	36
f) Gleichwertigkeit der Wohn- und Geschäftsräume	37
g) Steuerliche Anmerkungen	38
2.4 Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge	39
a) Vertragsverbindungen	39
b) Zusammengesetzte Verträge	39
c) Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung	40
d) Verträge mit atypischer Gegenleistung	40
e) Typenverschmelzungsvertrag	41
f) Steuerliche Anmerkungen	42
2.5 Hauptmiete und Untermiete	43
a) Definition der Untermiete	43
b) Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Mieter	43
c) Aufnahme Dritter in die Mieträume	44
d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung	44
e) Untermietklauseln	44
f) Steuerliche Behandlung	45
 II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages	
1. Abschlussfreiheit – Abschlusszwang – diktierter Vertrag	47
1.1 Zweckentfremdungsverbot	49
a) Rechtsgrundlagen und Normzweck	49
b) Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots	51
c) Örtlicher Geltungsbereich	52
d) Gültigkeitsdauer	52
e) Schutzwürdiger Wohnraum	52
f) Adressaten eines Zweckentfremdungsverbots	55
g) Zweckentfremdungshandlung	56
h) Beginn und Ende der Zweckentfremdungshandlung	60
i) Genehmigung der Zweckentfremdung	61
j) Rechtsbehelfe und Rechtsmittel	64
k) Erlöschen der Genehmigung	64
l) Rechtsfolgen von Verstößen	64
1.2 Geförderter Wohnraum	65
a) Soziale Wohnraumförderung	66
b) Preisgebundene Wohnungen	67
c) Belegungsbindung und Wohnberechtigung	69
d) Ermittlung der Kostenmiete	74
e) Rechtsfolgen bei Verstößen	83
f) Ende der Bindungswirkung	85
g) Umwandlung in Wohnungseigentum	87
h) Rechtsfolgen des Wegfalls der Bindungen	88
i) Sonstige Förderungen	88
j) Wohnungsfürsorgewohnungen	89
k) Sonderfälle	90
l) Dritter Förderungsweg	92
2. Das Gebot allgemeiner Gleichbehandlung	93
2.1 Zweck der AGG	93
2.2 Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	94
2.3 Rechtsfolgen	96
3. Anbahnungsverhältnisse	97
3.1 Mietvorvertrag	97
a) Grundlagen	97
b) Abgrenzungen	98

c) Vertragsinhalt	99
d) Formfragen	100
e) Hauptpflichten	101
f) Rechtsfolgen	102
g) Übertragung	104
h) Prozessuale Fragen	104
i) Vertragsgestaltung	106
3.2 Vormietrecht	106
a) Grundlagen und Abgrenzungen	106
b) Vormietfall	109
c) Formfragen	111
d) Rechtsfolgen der Ausübung des Vormietrechts	112
e) Rechtsinhaberwechsel	113
f) Vertragsgestaltung	114
3.3 Anmietrecht (Vorhand)	114
a) Grundlagen und Abgrenzungen	114
b) Definition	114
c) Vertragsgestaltung	115
3.4 Steuerliche Anmerkungen zu Anbahnungsverhältnissen	116
4. culpa in contrahendo	116
4.1 Rechtsgrundlage der Haftung aus c. i. c.	116
4.2 Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	117
4.3 Verletzung von Aufklärungspflichten	118
4.4 Abbruch von Vertragsverhandlungen	120
4.5 Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadenersatzes	122
a) Anspruchsverpflichteter	122
b) Umfang des Schadenersatzes	123
4.6 Beweislast, Verjährung, Vertragliche Haftungsbeschränkung	124
5. Option	125
5.1 Begründungsoption	125
5.2 Verlängerungsoption	126
a) Definition	126
b) Formfragen und Optionsfrist	127
c) Optionsklauseln	129
d) Verfahrensfragen	131
6. Mietvertragsparteien	131
6.1 Grundlagen	131
a) Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag	131
b) Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht	135
c) Doppelvermietung	136
d) Neue Länder	137
6.2 Natürliche Personen – Minderjährige	137
6.3 Personenmehrheiten	140
a) Besonderheiten bei allen Personenmehrheiten	140
b) Bruchteilsgemeinschaft	142
c) Ehegatten	145
d) Nichteheliche Lebensgemeinschaft	148
e) Wohngemeinschaften	149
f) Erbengemeinschaft	151
g) Gütergemeinschaft	153
6.4 Wohnungseigentümergeinschaft	154
6.5 Gesellschaft bürgerlichen Rechts	155
6.6 Kaufleute-Handelsgesellschaften	158
a) Einzelkaufleute	158
b) Personenhandelsgesellschaften	159

Inhalt

6.7 Juristische Personen	162
a) Allgemeines	162
b) Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaft	163
c) Wohnungsgenossenschaften	165
6.8 Nichtrechtsfähiger Verein	166
6.9 Parteien kraft Amtes	167
6.10 Dingliche Nutzungsberechtigung	169
a) Nießbraucher	169
b) Dinglich Wohnberechtigte nach § 1093 BGB	170
c) Erbbauberechtigte	171
7. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt	171
7.1 Der Abschluss des Mietvertrages	171
a) Einigung über Essentialia und regelungsbedürftige Nebenpunkte	171
b) Mietvertragsabschluss im Gebiet der ehemaligen DDR	172
c) Bezeichnung des Vertrages	173
d) Zwei nicht miteinander identische Vertragsparteien	173
e) Antrag und Annahme	174
f) Notwendiger Vertragsinhalt	186
g) Dissens	194
h) Haustürgeschäft	195
7.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	200
7.2.1 Mustermietverträge	200
7.2.2 Schutzzweck der §§ 305 ff BGB	201
7.2.3 Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	202
a) Vertragsbedingungen	202
b) Vorformulierung	202
c) Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen	203
d) Stellen von Vertragsbedingungen	204
e) Individualvereinbarungen (Aushandeln)	206
f) Beweislast	209
g) Gesetzliche Bereichsausnahmen	210
7.2.4 Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	210
7.2.5 Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	211
7.2.6 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge	211
7.2.7 Überraschungsklauseln	215
7.2.8 Vorrang der Individualabrede, Auslegung	218
7.2.9 Unklarheitenregelung	221
7.2.10 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertrags- bedingungen	222
7.2.11 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln	227
a) Parteien des Mietvertrages	227
b) Mietdauer	231
c) Mietgegenstand	234
d) Miete	235
e) Mahnkosten	240
f) Pauschalierte Verzugszinsen	241
g) Tilgungsbestimmung	241
h) Aufrechnungsverbot	242
i) Leistungsverweigerungsrechte	244
j) Betriebskosten	246
k) Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)	256
l) Mietsicherheiten	257
m) Änderung der Miete	264
n) Übernahme der Mieträume	266
o) Gebrauchsüberlassung und -gewährung	267
p) Schönheitsreparaturen	280

q) Nutzung der Mietsache durch den Mieter	293
r) Gebrauchsüberlassung an Dritte	298
s) Gebrauchs-, Duldungs- und Obhutspflichten des Mieters	300
t) Gewährleistung	304
u) Haftung	308
v) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	311
w) Beendigung des Mietverhältnisses	313
x) Abwicklung des Mietverhältnisses	322
y) Schlussbestimmungen	327
7.2.12 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln	331
7.2.13 Schadensersatzpflicht des Verwenders	335
7.2.14 Kontrollklage	335
a) Normzweck	335
b) Verwender	335
c) Empfehler	336
d) Klagegegenstand und Prüfungsmaßstab	336
e) Unterlassungsverpflichtung	337
f) Widerruf	339
g) Verjährung	340
h) Aktivlegitimation und Klagebefugnis	340
i) Zuständigkeit	341
j) Verfahrensarten	341
k) Klageantrag und Urteil	341
7.3 Auslegung im Mietvertragsrecht	342
a) Rechtsgrundlagen und Zweck	342
b) Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel	343
c) Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwille	345
d) Auslegungsmethoden	346
e) Auslegungsgrundsätze	347
f) Auslegungsmaßstäbe	348
7.4 Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	357
a) Bedeutung und Begriff	357
b) Anwendungsbereich und Einschränkungen	357
c) Wirtschaftliche Risikoverteilung	365
d) Kaufkraftverlust	369
e) Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	370
f) Änderung von Gesetz und Rechtsprechung	371
g) Gemeinschaftlicher Irrtum	372
h) Rechtsfolgen	375
7.5 Rechtshindernde Einwendungen	377
7.5.1 Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit	377
7.5.2 Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung	379
7.5.3 Anfechtung	381
a) Vor Überlassung der Mieträume	381
b) Anfechtung nach Überlassung der Mieträume	389
7.5.4 Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	389
a) Verbote von Mietpreisüberhöhungen	391
b) Sonstige gesetzliche Verbote	410
7.5.5 Sittenwidrigkeit	412
a) Allgemeines, Wertungskriterien	413
b) Knebelungsabreden	414
c) Wucher, wucherähnliches Rechtsgeschäft	414
d) Verbotene Handlungen	416
e) Schädigung Dritter, Steuerverkürzung	416
f) Rechtsfolgen	417
7.5.6 Unmöglichkeit	417

Inhalt

8. Form des Mietvertrages	417
8.1 Grundlagen	417
a) Formfreiheit	417
b) Gesetzliche Schriftform	418
c) Gewillkürte Schriftform	426
d) Notarielle Beurkundung	429
8.2 Schriftform	431
a) Form der Beurkundung	431
b) Nebenabreden	442
c) Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen	446
8.3 Rechtsfolgen von Formmängeln	452
a) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 550 BGB	452
b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die gewillkürte Schriftform	454
c) Treuwidrige Berufung auf Formmängel	456
9. Änderung des Mietvertrages	461
9.1 Vereinbarte Vertragsänderung	462
a) Änderungsvertrag	462
b) Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien	466
c) Anspruch auf Vertragsänderung	468
d) Ersatzmieter	472
9.2 Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	480
a) Gesamtrechtsnachfolge	480
b) Umwandlung	480
c) Sonderrechtsnachfolge	484
d) Tod des Wohnraummieters	487
9.3 Veräußerung des Grundstücks	493
a) Veräußerungstatbestände	496
b) Rechtsfolgen der Veräußerung	505
c) Ausübung von Gestaltungsrechten	513
9.4 Vorkaufsrecht des Mieters	518
a) Gesetzliche Vorkaufsrechte	518
b) Vertragliches Vorkaufsrecht	524
10. Mitwirkung Dritter bei Abschluss (und Änderung) des Mietvertrages	524
10.1 Stellvertretung und Ermächtigung	524
a) Gesetzliche Vertretung	524
b) Organschaftliche Vertretung	527
c) Vollmacht	528
d) Ermächtigung	531
10.2 Mietverwalter, Hausverwalter	533
a) Begriff und Funktion	533
b) Abschluss des Mietvertrages	533
c) Durchführung und Beendigung des Mietvertrages	534
d) Auftreten vor Gericht	534
10.3 Makler	535
a) Grundlagen der Maklertätigkeit	535
b) Der Maklervertrag	536
c) Entstehen des Provisionsanspruches	537
d) Höhe des Provisionsanspruches	544
e) Andere Ansprüche des Maklers	545
f) Ausschluss des Provisionsanspruches/Verwirkung	546
g) Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten	551
10.4 Beteiligung Dritter an den mietvertraglichen Rechten und Pflichten	552
a) Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt, Bürgschaft, Mietbeitritt, Schuldübernahme	552
b) Vertrag zugunsten Dritter	554

c) Berechtigung des Mieters zur Aufnahme Dritter in das Mietobjekt	555
d) Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich	556
10.5 Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch das Gericht (§ 1361 b BGB, § 1568 a BGB, GewSchG, LPartG)	557
a) Überblick, Verfahren	557
b) Vorläufige Regelung bei Getrenntleben, § 1361 b BGB	558
c) Endgültige Regelung bei Scheidung, § 1568 a BGB	559
d) Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG)	562
e) Gewaltschutzgesetz (GewSchG)	562
10.6 Belegungsberechtigte	563
a) Öffentliche Hand	563
b) Privatpersonen	565
10.7 Behördliche Genehmigung, § 144 BauGB	567

III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Miete	569
1.1 Grundmiete	569
1.2 Nebenkosten	580
1.2.1 Nebenkosten und Betriebskosten	580
a) Begriff der Nebenkosten	580
b) Begriff der Betriebskosten	581
1.2.2 Vereinbarungen über Betriebskosten	584
a) Allgemeines	584
b) Nicht preisgebundener Wohnraum	584
c) Besonderheiten bei Geschäftsraummiete	586
d) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnungsbau	587
1.2.3 Vorauszahlungen und Pauschalen	588
a) Allgemeines	588
b) Pauschalen	589
c) Vorauszahlungen	589
1.2.4 Betriebskostenarten	591
1.2.5 Abrechnung	595
a) Allgemeines	595
b) Abrechnungspflicht	595
c) Abrechnungszeitraum	596
d) Notwendiger Inhalt und formelle Wirksamkeit der Abrechnung	597
e) Ergebnis der Abrechnung	600
f) Abrechnungsfrist	600
g) Belegeinsicht	601
h) Einwendungen gegen die Abrechnung	602
i) Folgen der Verletzung der Abrechnungspflicht	603
1.2.6 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	606
1.2.7 Umlage der Gesamtkosten – Umlageschlüssel	607
a) Überblick, Gesetzeslage	607
b) Funktion des Umlageschlüssels	607
c) Erstmalige Festlegung des Umlageschlüssels	608
d) Bestimmung der Gesamtkosten	610
e) Einzelne Umlageschlüssel	612
f) Besonderheiten einzelner Betriebskostenarten	615
g) Änderung des Umlageschlüssels	616
1.3 Heizkosten	619
1.3.1 Anwendung der Heizkostenverordnung	619
a) Überblick	619
b) Von der Heizordnung erfasste Versorgungsarten	619
c) Persönlicher Anwendungsbereich	620

Inhalt

d) Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, § 2 HeizKV	622
e) Ausnahmen	623
1.3.2 Erfassung des Verbrauchs	623
a) Verpflichtungen aus § 4 HeizKV	623
b) Auszustattende Räume	624
c) Kosten der Ausstattung	624
d) Mitspracherecht der Mieter	625
e) Geräte zur Erfassung des Verbrauchs, § 5 HeizKV	625
f) Ablesung der Verbrauchswerte	627
g) Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungsgemäßer Erfassung, § 9 a HeizKV	628
h) Zwischenablesung	629
1.3.3 Einzelne Kostenarten	630
a) Überblick	630
b) Kosten zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizKV	630
c) Kosten der Wärmelieferung, Contracting, §§ 7 Abs. 3, 4 und 8 Abs. 3, 4 HeizKV	633
d) Sonstige Kosten	636
1.3.4 Verteilungsmaßstäbe	637
a) Von der HeizKV vorgesehene Verteilungsmaßstäbe	637
b) Von der HeizKV abweichende Verteilungsmaßstäbe	638
c) Bestimmung und Änderung des Verteilungsmaßstäbe	639
d) Verteilung der Grundkosten	640
e) Abtrennung der Warmwasserkosten bei verbundenen Anlagen	640
1.3.5 Sonderfälle	641
a) Vorerfassung	641
b) Berücksichtigung der Lage der Wohnung und des Heizverhaltens	642
c) Ausnahmen, § 11 HeizKV	643
d) Kürzungsrecht, § 12 HeizKV	645
1.3.6 Abrechnung der Heizkosten	645
1.4 Fälligkeit und Zahlungsweise	647
1.5 Einwendungen und Einreden	650
1.6 Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen	655
a) Einkommenssteuer	655
b) Umsatzsteuer	665
c) Gewerbesteuer	667
d) Vermögenssteuer	668
e) Grundsteuer	668
2. Änderung der Miete	668
2.1 Vertragliche Vereinbarung	669
2.1.1 Vereinbarung im Einzelfall	669
a) Allgemeine Voraussetzungen	669
b) Vereinbarung bei der Geschäftsraummiete	671
c) Vereinbarung bei der Wohnraummiete	671
2.1.2 Vertraglich bereits vorgesehene Mietänderung	678
a) Mietänderung bei der Geschäftsraummiete	678
b) Mietänderung bei der Wohnraummiete	704
2.1.3 Mietänderung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage	709
a) Geschäftsraummiete	709
b) Wohnraummiete	711
2.1.4 Allgemeine Schranken der Mieterhöhung	712
a) Schranken bei der Erhöhung der Geschäftsraummiete	712
b) Schranken bei der Erhöhung der Wohnraummiete	713
2.2 Mietänderung bei preisfreiem Wohnraum	716
2.2.1 Anwendungsbereich der §§ 557 ff BGB	717

a) Sachlicher Anwendungsbereich	717
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	723
2.2.2 Mieterhöhung gem. § 558 BGB	724
a) Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs	724
b) Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht	743
c) Die ortsübliche Vergleichsmiete	774
d) Zustimmung des Mieters	789
2.2.3 Mieterhöhung nach § 559 BGB	794
a) Normzweck	794
b) Formale Voraussetzungen und Verfahren	795
c) Modernisierungsmaßnahmen	804
d) Umfang des Erhöhungsanspruches	811
e) Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen	818
f) Abweichende Vereinbarungen	820
g) Verwirkung	820
h) Erhöhungsschranken	821
i) Verhältnis zu § 558 BGB	821
j) Verhältnis zu §§ 557 a, 557 b BGB	823
2.2.4 Senkung von Kapitalkostenumlagen	824
2.2.5 Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht	825
2.2.6 Mietänderung nach § 557 b BGB	825
a) Allgemeines	825
b) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	826
c) Materielle und formelle Voraussetzungen	828
d) Verhältnis zu §§ 558 ff BGB	828
2.3 Änderung der Betriebs- und Nebenkosten	829
2.3.1 Änderung der Nebenkosten bei Geschäftsraummiete	829
2.3.2 Mietänderung gem. § 560 BGB	829
a) Allgemeines	829
b) Änderungen bei Betriebskostenpauschalen	831
c) Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	838
d) Umlegung von Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung	840
2.3.3 Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum	843
2.4 Änderung der Umsatzsteuer	844
2.5 Sonderregelungen	845
2.5.1 Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland	845
2.5.2 Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen	845
2.6 Mietänderung bei preisgebundenem Wohnraum	845
2.6.1 Allgemeines	845
2.6.2 Ab dem 1. Januar 2002 geförderte Wohnungen	846
2.6.3 Bis zum 31. Dezember 2001 geförderte Wohnungen, auf welche vor dem 1. Januar 2002 die Vorschriften des WoBindG Anwendung finden	847
a) Anwendbare Vorschriften	847
b) Materielle Voraussetzungen der Mietänderung	847
c) Ausschluss des Erhöhungsrechts	852
d) Verfahren und Form der Mieterhöhung	852
e) Verfahren und Form der Umlagenerhöhung	858
f) Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung	858
g) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	858
h) Sonderfälle	858
3. Sonderzahlungen	859
3.1 Mietvorauszahlung	859
a) Begriff und Zulässigkeit	859
b) Mietdauer und Kündigung	860
c) Erhöhung der Miete	861
d) Eigentumswechsel	862

Inhalt

e) Unwirksamkeit gegenüber Grundpfandrechtsgläubiger	862
f) Insolvenz	863
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuss	863
a) Begriff und Zulässigkeit	863
b) Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	864
c) Eigentumswechsel	864
d) Insolvenz	866
e) Beweisfragen	866
3.3 Verlorener Baukostenzuschuss	866
a) Begriff und Zulässigkeit	866
b) Mietdauer, Kündigung und Mieterhöhung	867
c) Leistungsstörungen	868
d) Eigentumswechsel	869
3.4 Mieterdarlehen	869
a) Begriff und Zulässigkeit	869
b) Mietdauer, Kündigung und Erhöhung der Miete	870
c) Eigentumswechsel	870
d) Insolvenz	870
3.5 Werkförderung	870
a) Begriff	870
b) Belegungsrecht	871
c) Miete	871
d) Vertrag zugunsten Dritter	872
3.6 Aufbaudarlehen	873
3.7 Sonderzahlungen bei Heimverträgen	873
3.8 Wohnungsfürsorgemittel	873
4. Sicherheiten	874
4.1 Vertragliche Sicherheiten	875
a) Allgemeine Fragen	875
b) Eigentumswechsel	884
c) Einzelne vertragliche Sicherheiten	892
4.2 Gesetzliches Vermieterpfandrecht	913
a) Allgemeine Fragen	913
b) Entstehung	915
c) Erlöschen	920
d) Befriedigung des Vermieters	930
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	933
5.1 Überlassung des Mietgegenstandes	934
a) Voraussetzung	934
b) Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters	936
c) Annahmeverzug des Mieters	937
5.2 Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache	939
5.2.1 Grundsatz	940
5.2.2 Betriebspflichten	941
5.3 Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters	943
5.3.1 Sorgfalt	943
5.3.2 Die Obhutspflicht des Mieters	944
5.3.3 Abgrenzung vertragsgemäßer Gebrauch – vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache	946
5.3.4 Haftungsumfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung	953
5.3.5 Beweislastfragen	957
5.3.6 Abweichende Vereinbarungen	963
a) Beweislast- oder Bestätigungsklauseln	963
b) Haftungserweiterung	963
c) Versicherungspflicht	964

5.3.7 Die Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)	965
a) Voraussetzungen der Anzeigepflicht	966
b) Erfüllung der Anzeigepflicht	967
c) Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht	968
d) Beweislast	969
e) Abweichende Vereinbarungen	970
5.4 Sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	970
5.4.1 Veränderungen der Mietsache	971
a) Eingriff in die bauliche Substanz	971
b) Telekommunikationseinrichtungen, Fernsehempfang	974
c) Sonstige Verbesserungen	978
d) Veränderungen an der Fassade	979
e) Gestaltung der Innenräume	981
f) Formularvertragliche Regelungen	983
g) Sonstige Aufwendungen	984
5.4.2 Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	984
a) Geschäftsraummiete	985
b) Wohnraummiete	987
c) Zweckentfremdungsverbot	989
d) Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen	989
e) Abweichende Vereinbarungen	992
5.4.3 Gebrauchsüberlassung an Dritte	992
a) Begriff und Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung iSv § 540 BGB	993
b) Die Erlaubnis des Vermieters	998
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1001
d) Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	1006
e) Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung	1007
f) Unerlaubte Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	1008
g) Besondere Vereinbarungen	1010
5.4.4 Tierhaltung	1011
a) Fehlen einer mietvertraglichen Regelung	1011
b) Vertragliche Abreden	1012
5.4.5 Einhaltung der Hausordnung	1015
5.4.6 Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens	1018
5.4.7 Allgemeines zur Unterlassungsklage gem. § 541 BGB	1022
5.5 Instandhaltung und Instandsetzung	1024
5.5.1 Schönheitsreparaturen	1027
5.5.2 Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	1036
5.5.3 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	1039
5.5.4 Um- und Ausbaupflichten	1042
5.6 Duldungspflichten des Mieters	1043
5.6.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 555 a BGB)	1043
5.6.2 Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b BGB)	1047
a) Maßnahmen zur Einsparung von Energie	1048
b) Reduzierung des Wasserverbrauchs	1051
c) Gebrauchsüberlassung und Verbesserung	1051
d) Vom Mieter nicht zu vertretende Maßnahmen	1056
e) Schaffung neuen Wohnraums	1057
f) Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 c BGB)	1058
g) Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 d BGB)	1064
h) Die Duldungspflicht des Mieters	1065
i) Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 e BGB)	1071
j) Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 f BGB)	1072

Inhalt

k) Ansprüche des Mieters	1072
l) Beweislast	1074
m) Abweichende Vereinbarungen	1074
5.6.3 Sonstige Veränderungen des Mietobjekts	1075
5.6.4 Zutritt und Besichtigung	1076
6. Leistungsstörungen des Mieters	1079
6.1 Unmöglichkeit	1080
6.2 Annahmeverzug des Mieters, §§ 293 ff BGB	1081
6.3 Verzug des Mieters	1081
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungenregeln	1081
b) Vertretenmüssen §§ 276, 286 Abs. 4 BGB	1082
c) Übersicht der Rechtsfolgen	1082
d) Hauptfälle	1083
6.4 Pflichtverletzung	1088
a) § 280 Abs. 1 BGB als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen einer Schlechtleistung des Mieters	1088
b) Verletzung von Nebenpflichten iSd § 241 Abs. 2 BGB	1089
6.5 Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	1090
B. Ansprüche des Mieters	
1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1091
1.1 Mietgegenstand	1092
1.2 Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand	1099
a) Risikoverteilung	1099
b) „Sollbeschaffenheit“	1102
c) Mindestanforderungen	1106
1.3 Übergabe (Überlassung) des Mietgegenstandes	1107
a) Anfängliche objektive Unmöglichkeit	1108
b) Anfänglicher Rechtsmangel	1110
c) Sonstiges anfängliches Leistungsunvermögen	1115
d) Nachträgliche Unmöglichkeit	1117
e) Nachträgliches Leistungsunvermögen	1121
f) Leistungsverzögerung	1123
g) Leistungsverweigerung und Nebenpflichtverletzungen	1126
h) Teilüberlassung	1128
i) Mangelhaftigkeit der Mietsache	1128
j) Fragen des Schadensersatzes	1140
k) Vertragliche Vereinbarungen	1142
1.4 Belassung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz)	1144
a) Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs	1144
b) Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen	1152
c) Konkurrenzschutz	1155
d) Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete	1172
e) Tierhaltung	1191
1.5 Erhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs	1193
a) Instandhaltung und Instandsetzung	1193
b) Schönheitsreparaturen	1202
c) Nebenansprüche	1203
d) Drittschutzwirkungen des Mietvertrages	1215
2. Gewährleistung	1217
2.1 Sachmängel	1224
2.1.1 Fallgruppen	1231
a) Mangelnde Eignung der Mietsache für den Vertragszweck	1231
b) Zustandsmängel des Mietobjekts	1237
c) Flächenmaßabweichungen	1246

d) Tatsächliche Außenverhältnisse	1250
e) Rechtliche Verhältnisse	1261
f) Sonstige Leistungsmängel	1266
g) Unerheblichkeit des Mangels (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB)	1268
h) Zugesicherte Eigenschaften	1270
2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache	1274
a) Mietzinsminderung	1274
b) Ausschluss der Minderung	1288
c) Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) und Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB	1297
d) Schadensersatz (§ 536 a Abs. 1 BGB)	1300
e) Beseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungsersatz (§ 536 a Abs. 2 BGB)	1317
2.1.3 Gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§§ 536 b, 536 c Abs. 2 BGB)	1326
a) Kenntnis bei Vertragsschluss	1327
b) Grob fahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluss	1330
c) Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis	1333
d) Mangelkenntnis nach der Annahme der Mietsache während der Mietzeit ..	1334
e) Einfluss von Vertragsänderungen	1335
f) Beweislast	1336
g) § 536 c Abs. 2 S. 2 BGB	1336
2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluss	1336
2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 536 Abs. 3 BGB)	1337
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1341
3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen	1341
a) Allgemeines	1341
b) Anfängliche Unmöglichkeit	1342
c) Subjektive – anfängliche – Unmöglichkeit (Unvermögen)	1344
d) Nachträgliche Unmöglichkeit	1345
3.2 Annahmeverzug des Vermieters	1346
3.3 Verzug des Vermieters	1346
3.4 Pflichtverletzung des Vermieters – Positive Vertragsverletzung des Vermieters (pVV) ..	1348
3.5 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1350
3.6 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1350
IV. Beendigung des Mietverhältnisses	
1. Kündigung	1351
1.1 Kündigungserklärung	1352
a) Erklärender	1352
b) Erklärungsinhalt	1358
c) Zugang, Kündigungsempfänger	1362
d) Wohnraum	1365
e) Kündigung im Rechtsstreit	1368
f) Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung	1369
g) Dispositives Recht	1371
1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen	1373
a) Widerruf, Rücknahme	1373
b) Aufrechnung und Zahlung	1374
c) Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB	1374
1.3 Ordentliche Kündigung	1378
1.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung	1378
a) Voraussetzungen	1378
b) Kündigung, Kündigungsausschluss nach § 242 BGB	1379
c) Kündigungsfristen	1380

Inhalt

d) Beweislast	1381
e) Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag	1382
1.3.2 Wohnraummietrecht	1384
a) Wohnraum, Ausnahmetatbestände	1384
b) Zwischenmietverträge	1387
c) Mischmietverhältnis, Heimverträge	1389
1.3.3 Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	1391
1.3.4 Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht	1395
a) Berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund	1395
b) Übergangsregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR	1448
1.3.5 Wohnraummietrecht und Sozialklausel	1450
a) Grundzüge, Anwendungsbereich	1450
b) Beendigung des Mietverhältnisses	1451
c) Härte, geschützte Personen	1452
d) Abwägung	1455
e) Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1456
f) Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1457
g) Wiederholte Vertragsfortsetzung	1459
h) Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel	1461
i) Übergangsregelungen für die neuen Bundesländer	1462
j) Mietrechtsreformgesetz, Übergangsregelungen	1462
1.3.6 Werkwohnungen	1462
a) Werkmietwohnungen	1463
b) Werkdienstwohnungen	1466
c) Bergarbeiter- und Bergmannswohnungen	1468
d) Übergangsregelungen	1468
1.3.7 Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete	1468
1.4 Außerordentliche unbefristete („frisdose“) Kündigung	1471
1.4.1 Zum Mietrechtsreformgesetz	1472
1.4.2 Allgemeine Fragen	1478
1.4.3 Einzelne Kündigungsgründe	1484
a) Nichtgewährung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	1485
b) Gesundheitsgefährdung	1495
c) Vertragswidriger Gebrauch, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	1498
d) Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB	1506
e) Kündigung aus wichtigem Grund, „Generalklausel“	1518
f) Kündigung wegen der Veränderung der Geschäftsgrundlage	1529
g) Neue Bundesländer, Kündigung nach dem Investitionsvorrang- gesetz	1532
1.5 Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1532
1.5.1 Allgemeines	1532
1.5.2 Einzelne Kündigungsgründe	1533
a) Modernisierung und Verbesserung, § 554 Abs. 2 bis 5 BGB	1533
b) Überlassung des Gebrauchs an Dritte, § 540 BGB	1535
c) Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 544 BGB	1543
d) Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB	1545
e) Versetzung des Mieters, § 570 aF BGB	1547
f) Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	1549
g) Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbauRG	1550
h) Eintritt der Nacherbfolge	1551
i) Zwangsversteigerung, Insolvenz	1551
k) Mieterhöhung bei Wohnraum	1551
l) Preisgebundener Wohnraum	1552
2. Rücktritt	1553
a) Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	1553
b) Wohnraum	1554
c) Dispositives Recht	1554

3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1555
a) Zeitmietvertrag, allgemeine gesetzliche Regelung	1555
b) Besonderheiten des Wohnraummietrechts	1557
c) Übergangsregelungen zum Wohnraummietrecht, früheres Recht	1567
d) Auflösende Bedingung	1572
e) Beweislast	1574
f) Dispositives Recht	1574
4. Aufhebungsvertrag	1575
a) Zustandekommen und Inhalt	1575
b) Wohnraummiete	1578
c) Beweislast	1579
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1579

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1581
1.1 Der Anspruch aus § 546 BGB	1581
a) Grundlagen	1581
b) Das Verhältnis zu anderen Herausgabeansprüchen	1581
1.2 Voraussetzungen des Anspruchs aus § 546 BGB	1582
a) Mietverhältnis	1582
b) Beendigung	1582
c) Gläubiger des Anspruchs auf Rückgabe	1582
d) Schuldner des Anspruchs	1582
e) Mehrheit von Mietern	1583
1.3 Zeitpunkt der Rückgabe	1584
a) Nach Beendigung des Mietverhältnisses	1584
b) Vorzeitige Rückgabe	1584
c) Vorzeitige Rückgabe und Mietzins	1585
1.4 Inhalt der Rückgabepflicht	1586
a) Besitzverschaffung	1586
b) Rückgabe mitvermieteter Gegenstände, von Schlüsseln und anderem Zubehör ...	1588
c) Umfang der Räumungspflicht, Rückbau	1589
d) Zustand der Mietsache	1591
e) Teilweise Räumung	1592
1.5 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts, § 570 BGB	1593
1.6 Eigenmächtige Inbesitznahme durch den Vermieter, Versorgungssperre	1594
1.7 Räumungsklage und Vollstreckung	1595
1.8 Herausgabeanspruch gegen einen Dritten	1596
a) Allgemeines	1596
b) Entstehung der Rückgabepflicht	1596
c) Inhalt der Rückgabepflicht	1599
d) Zurückbehaltungsrecht	1600
1.9 Prozessuales	1600
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1602
2.1 Gesetzliche Regelung	1602
2.2 Geltungsbereich	1602
2.3 Beendigung des Mietverhältnisses	1603
2.4 Vorenthaltung der Mietsache	1603
a) Nichtrückgabe der Mietsache	1603
b) Rücknahmewille des Vermieters	1605
c) Beginn und Ende der Vorenthaltung	1606
2.5 Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	1607

Inhalt

2.6 Rechtsfolgen der Vorenthaltung	1608
a) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung	1608
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungsschädigung	1610
c) Ortsüblicher Mietzins	1612
d) Aufrechnungsverbot	1614
2.7 Prozessuale Besonderheiten	1614
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1615
3.1 Anspruchsgrundlagen	1615
a) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung	1615
b) Schadensersatz aus §§ 280, 281 BGB	1615
3.2 Verschulden	1616
3.3 Umfang des Schadensersatzes	1616
3.4 Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB)	1619
3.5 Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff BGB	1620
3.6 Besonderheiten bei der Wohnraummiete, § 571 BGB	1621
a) Verschulden des Mieters	1621
b) Einschränkung nach Billigkeitsabwägungen	1622
c) Kündigung des Mieters	1623
d) Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist	1623
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	1624
3.8 Prozessuale Besonderheiten	1624
4. Schadensersatz statt der Leistung (wegen Nichterfüllung von Schönheitsreparaturen) nach §§ 280, 281 BGB (§ 326 BGB aF)	1625
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht, Pflichtverletzung	1625
4.2 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	1626
4.3 Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung	1627
4.4 Entbehrlichkeit der Fristsetzung	1629
a) Endgültige Erfüllungsverweigerung	1629
b) Interessensabwägung bei besonderen Umständen	1631
4.5 Teilleistungen	1632
4.6 Verlangen von Schadensersatz statt der Leistung	1632
4.7 Schadensersatz statt Leistung	1633
4.8 Schönheitsreparaturen durch Nachmieter	1635
4.9 Umbau oder Zerstörung der Mietsache	1636
4.10 Abnahmeprotokoll und Übergabe	1638
4.11 Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	1639
4.12 Abweichende Vereinbarungen	1640
4.13 Prozessuales	1640
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	1641
5.1 Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen	1641
5.2 Formularvertragliche Endrenovierungsklauseln	1645
5.3 Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters	1648
5.4 Prozessuale Fragen	1654
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Pflichtverletzungen	1654
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten	1655
6.2 Abnutzungsgebühren	1658
6.3 Beweislastfragen	1658
7. Ansprüche gegen den Untermieter	1659
7.1 Räumung und Herausgabe	1659
7.2 Miete und Nutzungsentgelt	1660
7.3 Schadensersatz	1661

B. Ansprüche des Mieters

1. Wegnahme von Einrichtungen	1663
1.1 Allgemeines	1663
1.2 Einrichtungen	1663
1.3 Wegnahmerecht nach § 258 BGB	1664
a) Wegnahmepflicht	1664
b) Ausübung des Wegnahmerechts	1664
c) Wiederherstellung des früheren Zustandes	1665
d) Abtretung	1665
e) Eigentumswechsel	1666
f) Ausschluss des Wegnahmerechts	1666
g) Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts	1666
h) Verlust und Zerstörung der Einrichtung	1666
1.4 Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB	1666
a) Ausübung der Abwendungsbefugnis	1666
b) Angemessene Entschädigung	1667
c) Berechtigtes Interesse des Mieters	1668
1.5 Abweichende Vereinbarungen	1669
a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1669
b) Ausschluss des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	1669
1.6 Prozessuale Fragen	1670
2. Rückgabe von Sicherheiten	1671
2.1 Anspruch des Vermieters auf die Sicherheitsleistung noch nach Vertragsende	1671
2.2 Zeitpunkt der Rückgabe	1672
2.3 Vorbehaltlose Rückzahlung der Kaution	1674
2.4 Art und Weise der Rückgabe	1674
2.5 Mietermehrheit	1675
2.6 Eigentumswechsel	1676
a) Veräußerer und Erwerber	1676
b) Übergangsrecht	1676
c) Haftung nach altem Recht	1676
d) Haftung nach neuem Recht	1676
e) Haftung des Erstehers	1677
f) Haftung des Veräußerers	1677
2.7 Zwangsverwaltung	1677
2.8 Insolvenz	1678
2.9 Vermieterpfandrecht	1679
2.10 Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1679
2.11 Abweichende Vereinbarungen	1680
2.12 Prozessuales	1681
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1681
3.1 Mietzinsvorauszahlung	1681
a) Grundsätzliches	1681
b) Beendigung des Mietverhältnisses	1682
c) Zeitpunkt der Rückgabe	1682
d) Vertretenmüssen des Vermieters	1683
e) Rückgabe der Vorauszahlung nach § 547 Abs. 1 S. 1 BGB	1684
f) Rückgabe nach Bereicherungsrecht	1684
g) Anspruchsinhaber	1685
h) Anspruchsgegner	1686
i) Abweichende Vereinbarungen	1686
3.2 Besondere Erscheinungsformen	1687
3.3 Verlorener Baukostenzuschuss	1687
a) Ungerechtfertigte Bereicherung	1688

Inhalt

b) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1689
c) Geschäftsraummiete	1689
3.4 Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzahlungen	1690
4. Abstandszahlungen	1690
4.1 Begriff	1690
4.2 Zulässigkeit	1691
a) Geschäftsraummiete	1691
b) Wohnraummiete	1691
c) Preisgebundener Wohnraum	1693
4.3 Wirkung der Vereinbarung	1694

VI. Verjährung und Verwirkung

1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	1697
1.1 Allgemeines	1697
1.2 Ansprüche des Vermieters	1699
a) Vertragliche Ansprüche	1699
b) Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	1702
c) Grenzen des Anwendungsbereichs	1702
1.3 Ansprüche des Mieters	1704
a) Erfasste Ansprüche	1704
b) Grenzen des Anwendungsbereichs	1706
1.4 Entsprechende Anwendung des § 548 BGB	1706
1.5 Beginn der kurzen Verjährung gem § 548 Abs. 1 BGB	1709
a) Ansprüche des Vermieters	1709
b) Ansprüche des Mieters	1712
1.6 Abweichende vertragliche Regelungen	1713
2. Die 1-jährige Verjährung	1713
3. Längere Verjährungsfristen	1714
3.1 Die 3-jährige Regelverjährung	1714
3.1.1 Ansprüche des Vermieters	1714
3.1.2 Ansprüche des Mieters	1715
3.2 Die 4-jährige Verjährung	1715
3.3 Abweichende vertragliche Regelungen	1716
4. Rechtskräftig festgestellte Ansprüche	1716
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1716
5.1 Fristberechnung	1716
5.2 Hemmung der Verjährung	1718
5.3 Neubeginn der Verjährung	1719
5.4 Verbot missbräuchlicher Rechtsausübung	1720
5.5 Wirkung des Verjährungseintritts	1720
5.6 Aufrechnung mit verjährter Forderung	1721
6. Unverjährbare Ansprüche	1721
7. Verwirkung	1722
7.1 Theoretische Grundlagen	1722
7.2 Praktische Fälle	1723
8. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	1726

VII. Das vermietete Wohnungseigentum

1. Einleitung	1729
1.1 Mietrechtsreform	1729
1.2 Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum	1730

1.3 Praktische Auswirkungen	1731
a) Grundsatz	1731
b) Die so genannte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	1731
c) Verjährungsproblematik	1732
d) Haftung für den Mieter	1733
2. Die Vermietung des Wohnungs- oder Teileigentums	1733
2.1 Vereinbarungen über Vermietungsmöglichkeiten	1734
a) Vermietungsverbote	1734
b) Vermietungseinschränkungen	1734
c) Vermietungsverpflichtungen	1735
2.2 Gegenstand der Vermietung	1735
a) Nutzungsausschlüsse bezüglich des Gemeinschaftseigentums	1735
b) Isolierte Vermietung von Sondernutzungsrechten	1736
c) Isolierte Vermietung von Teilen des Sondereigentums	1737
d) Nutzung von Nebenräumen	1737
2.3 Vorgaben durch das Wohnungseigentum	1737
3. Das vermietete Wohnungs- oder Teileigentum	1738
3.1 Hausordnungsprobleme	1738
a) Die Bewohnerstruktur in Wohnungseigentumsanlagen	1738
b) Der Geltungsbereich der Hausordnung	1739
c) Änderungen der Haus- und Benutzungsordnungen der Wohnungseigentümergemeinschaft	1739
d) Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft	1740
e) Maßnahmen des Sondereigentümers bei ändernden Beschlussfassungen	1741
3.2 Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung	1742
a) Unterlassungsanspruch gegenüber dem Wohnungseigentümer	1742
b) Ansprüche gegenüber dem Wohnungsnutzer	1743
c) Durchsetzung der Ansprüche	1743
d) Möglichkeiten des Eigentümers gegenüber dem Mieter	1744
e) Der Mieter als Zustandsstörer	1745
f) Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer wegen der Nutzungsuntersagung	1745
g) Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer bei Beseitigung von Einrichtungen	1746
3.3 Die Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung aus der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung	1747
a) Einleitung	1747
b) Grundsätzliche Probleme	1747
c) Mangelnde Identität der Abrechnungszeiträume	1750
d) Erkennbarkeit des Gewerbeanteils	1750
e) Erkennbarkeit des Instandsetzungsanteils	1751
f) Herausrechnung eines Verwaltungskostenanteils	1752
g) Kostenverteilungsschlüssel	1752
h) Belegeinsicht	1757
i) Ergebnis	1758
3.4 Anspruch des Mieters auf bestimmte Maßnahmen	1759
a) Barrierefreiheit iSv § 554a BGB	1760
b) Satellitenanlagen	1763
c) Instandsetzungsmaßnahmen	1765
d) Ausbaumaßnahmen	1767
3.5 Die Folgen eines Leistungsausschluss bei dem Mieter	1768
a) Mietrecht	1768
b) Versorgungsunternehmen	1769
c) Wohnungseigentumsrechtliche Betrachtung	1769
d) Auswirkung auf das Mietverhältnis	1769

Inhalt

e) Eigentumsübergang der gemieteten Wohnung	1770
f) Vertrag des Mieters mit dem Versorgungsunternehmen	1771
g) Ansprüche des Mieters gegen den Wohnungseigentümer	1771
3.6 Gewerbliche Vermietungen	1772
a) Einzelregelungen	1772
b) Rechte des Mieters	1773
c) Gestaltungsmöglichkeiten	1774
3.7 Duldungspflichten des Mieters bei einem Instandsetzungsbedarf des Gemein- schaftseigentums	1775
3.8 Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter	1776
a) Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Mieter	1776
b) Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Wohnungs- eigentümer	1776
c) Das Verhältnis des vermietenden Wohnungseigentümers zu dem Mieter	1777
4. Die Aufteilung in Wohnungseigentum	1777
4.1 Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB	1777
a) Allgemeines	1778
b) Voraussetzungen	1779
c) Ausübung des Vorkaufsrechts	1780
d) Ausschluss des Vorkaufsrechts	1781
e) Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts	1781
f) Personenmehrheiten	1782
g) Blockverkauf	1782
h) Mehrverkaufsabatt	1783
i) Bruchteilsübertragungen	1784
j) Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts	1784
4.2 Kündigungsschutz des Mieters	1784
a) Dreijährige Sperrfrist	1786
b) Ausdehnung bis zu zehn Jahren	1786
c) Permanente Überprüfung	1786
d) Rechtswegkontrolle	1786
4.3 Probleme bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum	1787
a) Einleitung	1787
b) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	1787
4.4 Fortbestand der jeweiligen Mietverträge	1788
a) Problemstellung	1789
b) Unzureichende Übereinstimmung von Mietobjekt und Sondereigentum	1789
4.5 Kündigungsprobleme	1789
a) Vermietung von Sondereigentum und späteren Gemeinschaftseigentums	1789
b) Vermietung von unterschiedlichen Sondereigentumseinheiten	1790
c) Vermietung späteren Gemeinschafts- und unterschiedlichen Sondereigentums ...	1791
d) Vermietung von späteren, nicht der vermieteten Wohnung zugewiesenen Grundstücksflächen	1791
4.6 Die Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres	1793
a) Die Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres gegenüber den Mitgliedern der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft	1793
b) Die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den (ehemaligen) Mietern	1794
4.7 Der Übergang der Kautions auf den ehemaligen Mieter	1796
5. Vermietungspool	1797
5.1 Einleitung	1797
a) Allgemeine Aspekte	1797
b) Organisation des Vermietungspools	1797
c) Wirtschaftlicher Zweck des Vermietungspools	1798
5.2 Das Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander	1798
5.3 Das Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Wohnungseigentümergein- schaft	1798

5.4 Das Verhältnis der Mieter zu dem Vermietungspool den Wohnungseigentümern	1799
a) Innengesellschaft	1799
b) Außengesellschaft	1799
c) Abwägungen	1799
5.5 Rechtsberatung durch den „Geschäftsführer“	1800
6. Gewerbliche Weitervermietung	1801
6.1 Einleitung	1801
6.2 Gewerbliche Tätigkeit	1802
6.3 Rechtliche Einordnung	1803
6.4 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer	1084
a) Abgrenzung zur Untervermietung des § 540 BGB	1804
b) Rechtslage bei Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses nach § 565 BGB	1805
6.5 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer	1806
6.6 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter	1806
a) Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durch den gewerblichen Weitervermieter	1806
b) Mangel der Mietsache und seine Auswirkung auf das gewerbliche Weitervermietungsverhältnis	1807
c) Insolvenz des gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	1807
d) Kautionsverrechnung durch den gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	1809
e) Schadensersatzansprüche des Vermieters	1809
6.7 Ansprüche des Eigentümers	1810
7. Der Mietgarantievertrag	1810
7.1 Einleitung	1810
7.2 Wesen des Garantievertrags	1810
7.3 Allgemeine Einführung in die Mietgarantie	1811
a) Der wirtschaftliche Hintergrund und die finanziellen Auswirkungen der Mietgarantie	1811
b) Risikomanagement des Garantienehmers	1811
7.4 Vertrieb	1811
7.5 Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	1812
a) Umfang	1812
b) Vertragsverhältnis zu dem Mieter	1813
c) Durchführung der Vermietung	1813
d) Mehrerlösklausel	1814
e) Vergütung des Garantiegebers	1815
f) Vertragslaufzeit	1815
g) Selbsteintrittsrecht des Garanten	1815
7.6 Übergang der Rechte des Garantienehmers	1816
a) Verkauf der Immobilie	1816
b) Abtretung oder Pfändung der Miete	1816
7.7 Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern	1816
7.8 Prozessuales	1816
a) Rechtsweg	1816
b) Verfahrensstandschaft	1817
7.9 Rechtsmissbrauch	1817
8. Die Sondermietverwaltung	1817
8.1 Einleitung	1817
8.2 Übertragung der Aufgabe	1818

Inhalt

8.3 Tätigkeitsbeschreibung	1818
8.4 Rechtliche Einordnung	1819
8.5 Vertragsinhalte	1819
8.6 Vergütung	1821
8.7 Der Verkauf des Sondereigentums	1821
8.8 Das Verhältnis des Sondermietverwalters zu dem Wohnungseigentumsverwalter	1822
8.9 Verhältnis des Sondermietverwalters zur WEG	1823
8.10 Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter	1823
8.11 Verhältnis des Sondermietverwalters zu dritten Personen	1823
8.12 Die Stellung des Immobilienverwalters in der Zwangsverwaltung	1824
9. Die Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen	1825
9.1 Einleitung	1825
9.2 Die Rechtslage nach dem 1. 9. 2001	1825
9.3 Die Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter	1825
a) Mietverwaltung	1825
b) Wohnungseigentumsverwaltung	1826
c) Wohnungseigentumsverwalter als Erfüllungsgehilfe des vermietenden Wohnungseigentümers	1827
d) Sondereigentumsverwalter	1828
e) Verschulden	1829
10. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum	1829
10.1 Einleitung	1829
10.2 Zulässigkeit	1830
a) Mangelnder Bedarf der Wohnungseigentümer	1830
b) Keine Begründung von Sondernutzungsrechten	1830
c) Bauliche Veränderungen	1831
d) Änderungen der Zweckbestimmung	1831
e) Beeinträchtigungen durch Immissionen	1831
10.3 Die „Wohnungseigentümergeinschaft“ als Vermieterin	1831
a) Vertragspartner des Mieters	1831
b) Wechsel der personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft	1833
c) Die Rechtsbeziehung zwischen Mieter und Wohnungseigentümern	1833
10.4 Steuerrechtliche Folgen	1834
10.5 Die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter	1834
10.6 Die wohnungseigentumsrechtliche Behandlung der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten	1835
10.7 Ausblick	1836
11. Die Ansprüche des Mieters	1836
11.1 Ansprüche gegen Wohnungseigentümer	1836
a) Deliktische Ansprüche	1836
b) Bereicherungsrechtliche Ansprüche	1837
c) Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag	1837
d) Haftung für die Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft	1837
e) Haftung für den Verwalter und die Mitglieder des Verwaltungsbeirats	1837
11.2 Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter	1838
11.3 Ansprüche gegen außen stehende Verwaltungsbeiratsmitglieder	1839
11.4 Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte	1839
11.5 Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	1839
a) Vertragliche Ansprüche	1839
b) Gesetzliche Ansprüche	1840
c) Organschaftliche Haftungsgrundlagen	1840

VIII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung und im gerichtlichen Insolvenzverfahren

A. Überblick

B. Einzelzwangsvollstreckung

1. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	1842
2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	1843
2.1 Titel	1843
2.1.1 Geeignete Titel	1843
2.1.2 Vorläufig vollstreckbare Titel	1844
2.1.3 Vollstreckungsgläubiger/-schuldner	1845
a) Außengesellschaft bürgerlichen Rechts	1845
b) Wohnungseigentümergeinschaft	1846
c) Erbengemeinschaft	1846
2.1.4 Bestimmtheit und Inhalt des Titels	1846
2.2 Klausel	1846
2.3 Zustellung	1846
2.4 Vollstreckungsorgan und Verfahren, Schuldnerauskunft	1846
3. Vollstreckungsgegenstände und die Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen	1847
3.1 Vollstreckung des Überlassungsanspruchs	1847
3.2 Vollstreckung der Mietforderung	1848
3.3 Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs	1849
3.3.1 Allgemeines	1849
3.3.2 Besondere Voraussetzungen der Räumungsvollstreckung	1849
a) Benachrichtigung	1849
b) Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen durch den Gerichtsvollzieher	1850
3.3.3 Räumungsvollstreckung und betroffene Mitbewohner	1850
a) Problematik	1850
b) Untervermietung	1850
c) Ehewohnung	1852
d) Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften	1853
e) Kinder in der elterlichen Wohnung und sonstige Verwandte	1853
3.3.4 Arten der Räumungstitel – Leistungsverfügung	1854
3.3.5 Räumungsanspruch gegen Außen-GbR	1855
3.3.6 Besonderheiten der Räumungsvollstreckung bei Untermietverhältnissen	1855
3.3.7 Durchführung der Räumungsvollstreckung	1856
a) Kompletträumung	1856
b) Eingeschränkter Vollstreckungsauftrag	1859
3.4 Durchsuchung	1861
3.4.1 Voraussetzungen einer Durchsuchung	1861
a) Befugnis zur Durchsuchung	1861
b) Erfordernis der Durchsuchungsanordnung	1861
c) Ausnahmen von Erfordernis der Anordnung	1862
3.4.2 Verfahren auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung	1864
3.4.3 Prüfungsmaßstab	1864
3.4.4 Entscheidung und deren Wirkung	1865
a) Beschluss über die Durchsuchung	1865
b) Geltungsbereich der Durchsuchungsanordnung	1865
3.4.5 Vollstreckung zur Nachtzeit	1866
3.5 Räumungs- und Vollstreckungsschutz	1866
3.5.1 Einstellung der Zwangsvollstreckung	1866
3.5.2 Räumungsschutz nach § 721 ZPO	1867
a) Antrag auf Räumungsschutz	1867

Inhalt

b) Urteil auf Räumung von Wohnraum	1867
c) Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist	1869
d) Entscheidung über Bewilligung der Räumungsfrist	1869
e) Wirkung der Entscheidung	1871
f) Verzicht auf die Räumungsfrist	1872
g) Rechtsmittel	1872
3.5.3 Räumungsschutz nach § 794 a ZPO	1873
a) Gerichtlicher Vergleich	1873
b) Antragsfrist	1873
c) Verfahren und Entscheidung	1873
3.5.4 Räumungsschutz nach § 765 a ZPO	1874
a) Bedeutung der Regelung im System des Vollstreckungsschutzes	1874
b) Anwendungsbereich der Vorschrift	1875
c) Voraussetzungen	1876
3.5.5 Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei	1883
3.6 Vollstreckung in das Grundstück	1884
3.6.1 Allgemeines	1884
3.6.2 Zwangsversteigerung	1884
a) Allgemeine Voraussetzungen	1884
b) Wirkung der Anordnung	1885
3.6.3 Mieter als Verfahrensbeteiligter	1885
3.6.4 Wirkung des Zuschlags	1885
a) Eigentumswechsel	1885
b) Zuschlag bricht nicht Miete	1886
c) Besonderheiten bei Erwerb von Wohnungseigentum	1887
d) Zur Rangordnung nach § 10 ZVG	1888
e) Außerordentliches Kündigungsrecht	1889
f) Mieterschutzbestimmungen	1889
g) Ausschluss des Sonderkündigungsrechts	1890
3.6.5 Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungs- ansprüche	1890
a) Zweck der Regelung	1890
b) Begriff der Vorausverfügung	1891
c) Vorausverfügungen durch Rechtsgeschäft zwischen Vermieter und Mieter	1891
d) Beschlagnahme des Grundstücks statt rechtsgeschäftlicher Veräußerung	1892
e) Gegenstand der Vorausverfügung	1892
f) Vorausverfügung bei geleisteten Baukostenzuschüssen und Mieter- darlehen	1893
g) Erhaltungsaufwendungen des Gläubigers bei Zwangsverwaltung	1894
3.6.6 Die Mietkaution und andere Mietsicherheiten in der Zwangsversteigerung ..	1896
3.7 Zwangsverwaltung	1897
3.7.1 Allgemeines	1897
3.7.2 Voraussetzungen	1897
3.7.3 Wirkung der Anordnung	1899
3.7.4 Rechtsstellung des Mieters	1900
3.7.5 Rechtsstellung des Zwangsverwalters	1902
a) Pflicht zur Erhaltung und Zahlung von Nutzungen	1902
b) Zwangsverwaltung und Vermietung	1902
c) Gewerbliche Tätigkeit des Zwangsverwalters	1903
d) Zwangsverwaltung und öffentlich-rechtliche Lasten und Abgaben	1903
e) Zwangsverwaltung bei Grundstück einer GbR	1904
f) Zusammentreffen von Zwangsverwaltung und Insolvenz	1904
g) Haftung des Zwangsverwalters	1905
h) Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	1907
i) Besitzerwerb durch den Zwangsverwalter	1908
j) Befugnisse und Stellung des Zwangsverwalters in gerichtlichen Verfahren	1909

3.7.6 Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche	1910
3.7.7 Mietkaution und andere Mietsicherheiten	1911
3.8 Sicherungshypothek	1914
3.9 Sonstige Vollstreckungsgegenstände	1915
3.9.1 Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§§ 562, 578 BGB)	1915
3.9.2 Mietkaution	1916
3.9.3 Entfernung von Werbetafeln	1917
3.9.4 Erstellung einer Betriebs-Nebenkostenabrechnung	1917
3.9.5 Sperrung von Strom und Kaltwasser	1919
3.9.6 Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung	1920
3.10 Besonderheiten bei Vollstreckung durch Dritte	1920
3.10.1 Unpfändbarkeit des Mietrechts	1920
3.10.2 Pfändung des Überlassungsanspruchs	1920
3.10.3 Pfändung eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum	1921
3.10.4 Pfändung eines Anspruchs auf Nutzungsentschädigung	1921
3.10.5 Pfändung einer Mietforderung	1922
3.10.6 Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	1924
3.11 Kosten der Vollstreckung	1925

C. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter

1. Grundlagen des Verfahrens	1927
1.1 Ziele des Verfahrens – Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungsverfahren	1927
1.2 Prinzipien des Verfahrens	1927
1.2.1 Gleichbehandlung	1927
1.2.2 Gläubigerautonomie	1927
1.2.3 Marktkonformität	1928
1.3 Einheitsverfahren – unterschiedliche Verfahren	1928
1.4 Verfahrensablauf	1929
1.4.1 Ablauf eines Regelverfahrens mit Fremdverwalter	1929
1.4.2 Verbraucherinsolvenzverfahren	1931
1.4.3 Verfahren zur Erlangung der Restschuldbefreiung	1932
1.5 Qualifizierung der Forderungen im Insolvenzverfahren	1933
1.6 Beiderseitig noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge in der Insolvenz ..	1934
1.6.1 Wahlrecht des Verwalters	1934
1.6.2 Besonderheiten bei teilbaren Leistungen	1935
2. Insolvenz des Mieters	1935
2.1 Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	1935
2.1.1 Interessen der Beteiligten	1935
2.1.2 Gesetzliche Regelung	1936
2.2 Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag	1938
2.3 Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach Überlassung des Mietgegenstandes	1938
2.3.1 Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts des Verwalters	1938
2.3.2 Kündigungsfrist	1939
2.3.3 Besonderheiten bei Massenunzulänglichkeit	1939
2.3.4 Mietermehrheit	1939
2.3.5 Kündigungsfolgeschaden	1940
2.3.6 Beschränkungen der Kündigungsrechte des Vermieters	1940
2.4 Sonderregelung für die Wohnung des Schuldners	1943
2.4.1 Anwendungsbereich von § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO	1943
2.4.2 Mietvertrag mit mehreren Mietern	1943
2.4.3 Inhalt und Erklärungsgegnert der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO für das Vertragsverhältnis („Überleitungserklärung“)	1944

Inhalt

2.4.4 Rechtsfolgen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO	1945
2.4.5 Besonderheiten bei Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	1946
2.5 Ansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	1947
2.5.1 Rückgabe und Räumung der Mietsache	1947
2.5.2 Weigerung des Mieters die Mietsache zu räumen	1949
2.6 Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	1950
2.6.1 Qualifizierung der Vermieterforderungen	1950
2.6.2 Inhalt der Vermieterforderungen	1951
a) Mieter und Nutzungsentschädigung	1951
b) Nebenkostennachzahlungen	1951
c) Ansprüche auf Ersatz für Schäden an der Mietsache, Pfandrechtsgegenstände und Schönheitsreparaturen	1951
2.6.3 Anmeldung von Insolvenzforderungen	1952
2.6.4 Forderungen in der Restschuldbefreiung – Keine Restschuldbefreiung bei Mietmoaden	1952
2.7 Rechte des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	1953
2.7.1 Kündigung durch den Vermieter	1953
2.7.2 Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters	1954
2.7.3 Inanspruchnahme der Kautio – Aufrechnung	1956
2.7.4 Prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche	1958
3. Insolvenz des Vermieters	1960
3.1 Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	1960
3.1.1 Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenem Gegenstand	1960
3.1.2 Besonderheiten bei Weitervermietung	1960
3.1.3 Anspruch auf Gebrauchsüberlassung	1960
3.1.4 Abrechnung über Nebenkosten und Erstattung von Überzahlungen des Mieters	1961
3.2 Aufrechnungsmöglichkeiten	1961
3.3 Vorausverfügungen über die Mietforderung	1963
3.3.1 Anfechtungsmöglichkeit von Vorausverfügungen	1963
3.3.2 Baukostenvorschüsse	1964
3.4 Veräußerung des Mietgegenstandes während des Insolvenzverfahrens	1964
3.5 Kündigung des Mietverhältnisses – Lösungsklauseln	1965
3.6 Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses	1966
3.6.1 Wegnahmeanspruch	1966
3.6.2 Ersatz von Aufwendungen	1966
3.6.3 Insolvenzrechtliche Qualifizierung der Forderungen	1967
3.6.4 Besonderheiten des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkautio	1967
3.7 Besonderheiten im Eröffnungsverfahren	1968
3.8 Vollzogenes Mietverhältnis nach Eröffnung des Verfahrens	1968
3.9 Rechtslage bei noch nicht vollzogenen Mietverträgen	1969
3.10 Probleme der Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht	1969
3.10.1 Bisherige Regeln des Eigenkapitalersatzrechts	1969
3.10.2 Regelungen des MoMiG	1970
3.10.3 Fehlende Übergangsregelungen	1970
3.10.4 Geltende Regelungen nach dem MoMiG	1971
3.10.5 Verhältnis der neuen Regelungen zu den §§ 103 ff InsO	1972
3.10.6 Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen	1972
3.10.7 Rechtsfolgen	1973

IX. Der Mietprozess

1. Zuständigkeit	1975
1.1 § 23 Nr. 2a GVG	1975
a) Sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts	1975
b) Bedeutung und Zweck	1976

c) Anwendungsbereich	1976
d) Mischmietverhältnis	1978
e) Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen	1978
1.2 § 29 a ZPO	1978
a) Örtliche Zuständigkeit	1978
b) Anwendungsbereich	1979
c) § 29 a Abs. 2 ZPO	1979
d) Wirkung fehlerhafter Anwendung der Zuständigkeitsvorschriften	1979
1.3 § 29 ZPO	1980
1.4 Art. 22 Nr. 1 EuGVVO	1980
a) Räumlicher Geltungsbereich	1981
b) Sachlicher Geltungsbereich	1981
c) Klagearten	1982
1.5 Art. 22 Nr. 1 LuGÜ	1982
2. Klageantrag und Klagegrund	1982
3. Rechtsschutzbedürfnis	1985
4. Besondere Klagearten	1987
4.1 Klage auf zukünftige Leistung	1987
a) Räumung	1987
b) Miete	1988
4.2 Feststellungsklage	1988
4.3 Widerklage	1990
4.4 Urkundenprozess	1991
4.5 Verbandsklage	1992
4.6 Beseitigung eines Prozessvergleichs	1994
5. Parteifähigkeit	1995
6. Prozessstandschaft	1995
7. Klageänderung	1996
8. Notwendige Streitgenossenschaft	1997
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558 b Abs. 2 u 3 BGB)	1997
9.1 Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	1997
a) Überlegungsfrist	1998
b) Klagefrist	1998
9.2 Schlüssigkeit der Klage	1999
9.3 Bestreiten des Mieters	2000
9.4 Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozess	2000
a) Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen	2000
b) Form der Mängelbeseitigung	2000
c) Wirkung	2001
d) Verfahrensweise des Gerichts	2001
9.5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	2003
a) Mietspiegel	2003
b) Sachverständigengutachten	2005
c) Sonstige Erkenntnisquellen	2006
9.6 Zustimmung des Mieters	2006
9.7 Gerichtlicher Vergleich	2007
9.8 Urteil	2007
10. Beweisaufnahme	2007
10.1 Beweis durch Sachverständige	2007
a) Person des Sachverständigen	2008
b) Verwertung von Privatgutachten	2008
10.2 Selbständiges Beweisverfahren	2008

Inhalt

a) Anwendungsbereich	2008
b) Umfang der Beweissicherung	2009
c) Zuständigkeit	2009
d) Beweisaufnahmeverfahren	2009
e) Materiellrechtliche Wirkungen	2010
11. Urteil	2011
11.1 Bindung an die Parteianträge (§§ 308, 308a ZPO)	2011
11.2 Teilurteil	2012
11.3 Rechtskraftwirkung	2012
a) Räumungsklagen	2012
b) Feststellungsklagen	2013
c) Zahlungsklagen	2014
12. Sicherungsanordnung	2014
12.1 Funktion und Zweck	2014
12.2 Anordnungsvoraussetzungen	2014
12.3 Verfahren	2015
13. Einstweilige Verfügung	2016
13.1 Räumung	2016
a) Grundregel	2016
b) Räumung wegen Nichtbefolgen der Sicherungsanordnung	2016
c) Räumung gegen Dritte	2017
13.2 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache	2017
13.3 Erfüllungsansprüche des Mieters	2018
13.4 Sonstige Ansprüche	2018
14. Berufung	2020
14.1 Zuständigkeit	2020
14.2 Beschwer	2020
14.3 Höhe der Beschwerdesumme	2021
a) Mieterhöhungsklagen	2021
b) Streit um das Bestehen oder die Dauer eines Mietvertrages	2021
c) Sonstige Klagen	2022
14.4 Zulassungsberufung	2023
14.5 Berufungsbegründung	2023
14.6 Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558 b Abs. 3 BGB)	2023
15. Revision	2024
15.1 Unzuständigkeit der Vorinstanzen	2024
15.2 Beschwerdewert	2024
15.3 Zulassung der Revision	2025
15.4 Revisionsrechtliche Neuprüfung	2025
15.5 Neue Tatsachen	2025
16. Kostenentscheidung	2025
16.1 Allgemeine Vorschriften	2025
a) § 92 ZPO	2025
b) § 93 ZPO	2026
c) Erledigung der Hauptsache	2026
16.2 § 93 b Abs. 1 und 2 ZPO	2027
16.3 § 93 b Abs. 3 ZPO	2028
a) Anwendungsbereich und Zweck	2028
b) Voraussetzungen der Anwendbarkeit	2028
c) Entscheidungsinhalt und -maßstäbe	2030
d) Rechtsmittel	2030
16.4 Isoliertes Räumungsfristverfahren	2030

17. Kostenerstattung	2031
18. Vorläufige Vollstreckbarkeit	2032
19. Streitwert	2032
19.1 Der Begriff des Entgelts in § 41 GKG	2032
19.2 Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	2033
a) Räumungsklagen	2033
b) Fortsetzungsklagen	2034
c) Sonstige Klagen	2034
19.3 Mieterhöhung	2034
19.4 Erhaltung und Modernisierung der Mieträume	2035
19.5 Miete/Nutzungsentschädigung	2035
19.6 Beseitigungsansprüche	2035
19.7 Sonstige Ansprüche	2036
19.8 Beweisverfahren	2037
19.9 Klagehäufung	2037
19.10 Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	2037
20. Steuerliche Behandlung von Prozesskosten	2038

X. Versicherungsfragen im Mietrecht

1. Allgemeine versicherungsrechtliche Grundlagen	2040
1.1 Vertragslaufzeit	2041
1.2 Eingrenzung des versicherten Risikos	2041
1.3 Vorvertragliche Anzeigepflichten	2041
1.4 Gefahrerhöhung, §§ 23 ff VVG	2043
1.5 Obliegenheiten	2045
1.6 Herbeiführung des Versicherungsfalles durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit	2046
1.7 Leistungskürzung bei grober Fahrlässigkeit	2048
1.8 Haftung des Versicherungsnehmers für Hilfspersonen und Dritte	2048
1.9 Versicherung für fremde Rechnung §§ 43 ff VVG	2050
1.10 Mehrfachversicherung	2052
1.11 Regress	2052
1.12 Schutz der sog. Realgläubiger	2053
2. Gebäudeversicherung	2054
2.1 Allgemeine (verbundene) Wohngebäudeversicherung	2054
a) Versicherte Sachen	2055
b) Versicherte Gefahren	2056
c) Entschädigung	2060
d) Gefahrerhöhung	2062
e) Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall	2063
f) Obliegenheiten des Versicherungsnehmers im Versicherungsfall	2064
2.2 Feuerversicherung nach dem AFB	2065
a) Versicherungsumfang	2065
b) Versicherungswert	2065
c) Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten	2066
d) Zusatzbedingungen	2066
3. Hausratversicherung	2067
3.1 Versicherte Sachen	2068
3.2 Versicherte Kosten	2069
3.3 Versicherte Gefahren und Schäden	2069
3.4 Versichertes Interesse	2071
3.5 Nicht versicherte Schäden	2072
3.6 Versicherungsort	2072
3.7 Außenversicherung	2073

Inhalt

3.8 Wohnungswechsel	2073
3.9 Gefahrerhöhungen	2074
3.10 Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall	2074
3.11 Entschädigung	2074
3.12 Entschädigungsgrenzen, § 28 VHB 2000 (A § 13 VHB 2010)	2075
4. Glasversicherung	2076
5. Haftpflichtversicherung	2076
5.1 Gegenstand der Haftpflichtversicherung	2077
5.2 Ausschlüsse	2078
5.3 Deckungserweiterungen	2079
5.4 Umwelthaft- und Umweltschadenversicherung	2080
5.5 Abwehr- und Freistellungsanspruch	2081
5.6 Bindungswirkung und Trennungsprinzip	2082
6. Rechtsschutzversicherung	2083
6.1 Rechtsgrundlagen	2083
6.2 Gegenstand der Versicherung	2083
6.3 Objektversicherung	2084
6.4 Versicherter Rechtsbereich	2085
6.5 Beginn des Versicherungsschutzes und Versicherungsfall	2086
6.6 Eintrittspflicht des Versicherers	2087
Sachverzeichnis	2089