

# Inhaltsverzeichnis

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

## I. Die Miete

<b>1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen .....</b>	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 Leine .....	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
<b>2. Qualifizierung von Mietverhältnissen .....</b>	23
2.1 Wohnraummiete .....	24
a) Soziales Wohnraummietrecht .....	24
b) Definition .....	26
c) Einheitlicher Wohnraumbegriff für das materielle und formelle Recht .....	31
2.2 Geschäftsräumiete .....	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

XIII

# 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 Untermieter .....	43
c) Aufnahme Dritter in die Mieträume .....	44
d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung .....	44
e) Untermietklauseln .....	44
f) Steuerliche Behandlung .....	45
<b>II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages</b>	
<b>1. Abschlussfreiheit – Abschlusszwang – diktierter Vertrag .....</b>	<b>47</b>
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 Gefördter 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

# Inhalt

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
<b>4. culpa in contrahendo</b> .....	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
<b>5. Option</b> .....	125
5.1 Begründungsoption .....	125
5.2 Verlängerungsoption .....	126
a) Definition .....	126
b) Formfragen und Optionsfrist .....	127
c) Optionsklauseln .....	129
d) Verfahrensfragen .....	131
<b>6. Mietvertragsparteien</b> .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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
<b>7. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt .....</b>	<b>171</b>
<b>7.1 Der Abschluss des Mietvertrages .....</b>	<b>171</b>
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
<b>7.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen .....</b>	<b>200</b>
<b>7.2.1 Mustermietverträge .....</b>	<b>200</b>
<b>7.2.2 Schutzzweck der §§ 305 ff BGB .....</b>	<b>201</b>
<b>7.2.3 Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB .....</b>	<b>202</b>
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
<b>7.2.4 Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB .....</b>	<b>210</b>
<b>7.2.5 Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB .....</b>	<b>211</b>
<b>7.2.6 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge .....</b>	<b>211</b>
<b>7.2.7 Überraschungsklauseln .....</b>	<b>215</b>
<b>7.2.8 Vorrang der Individualabrede, Auslegung .....</b>	<b>218</b>
<b>7.2.9 Unklarheitenregelung .....</b>	<b>221</b>
<b>7.2.10 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen .....</b>	<b>222</b>
<b>7.2.11 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln .....</b>	<b>227</b>
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
<b>7.2.12 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln .....</b>	<b>331</b>
<b>7.2.13 Schadensersatzpflicht des Verwenders .....</b>	<b>335</b>
<b>7.2.14 Kontrollklage .....</b>	<b>335</b>
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
<b>7.3 Auslegung im Mietvertragsrecht .....</b>	<b>342</b>
a) Rechtsgrundlagen und Zweck .....	342
b) Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel .....	343
c) Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwill .....	345
d) Auslegungsmethoden .....	346
e) Auslegungsgrundsätze .....	347
f) Auslegungsmaßstäbe .....	348
<b>7.4 Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen .....</b>	<b>357</b>
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
<b>7.5 Rechtshindernde Einwendungen .....</b>	<b>377</b>
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

<b>8. Form des Mietvertrages</b> .....	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
<b>9. Änderung des Mietvertrages</b> .....	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
<b>10. Mitwirkung Dritter bei Abschluss (und Änderung) des Mietvertrages</b> .....	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) Lebenpartnerschaftsgesetz (LPartG) .....	562
e) Gewaltenschutzgesetz (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 Geschäftsräummierte .....	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 erfassete 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) Ausstattende 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
<b>2. Änderung der Miete .....</b>	<b>668</b>
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 §§ 557a, 557b BGB .....	823
2.2.4 Senkung von Kapitalkostenumlagen .....	824
2.2.5 Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht .....	825
2.2.6 Mietänderung nach § 557b 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
<b>4. Sicherheiten .....</b>	<b>874</b>
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
<b>5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung .....</b>	<b>933</b>
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 Bestätigungsvereinbarungen .....	963
b) Haftungserweiterung .....	963
c) Versicherungspflicht .....	964

# Inhalt

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 Instandhalts- 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
<b>6. Leistungsstörungen des Mieters .....</b>	<b>1079</b>
6.1 Unmöglichkeit .....	1080
6.2 Annahmeverzug des Mieters, §§ 293 ff BGB .....	1081
6.3 Verzug des Mieters .....	1081
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungsregeln .....	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>B. Ansprüche des Mieters</b>	
<b>1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung .....</b>	<b>1091</b>
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) Teilverlasseung .....	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
<b>2. Gewährleistung .....</b>	<b>1217</b>
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
<b>2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache .....</b>	<b>1274</b>
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
<b>2.1.3 Gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§§ 536 b, 536 c Abs. 2 BGB) .....</b>	<b>1326</b>
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
<b>2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluss .....</b>	<b>1336</b>
<b>2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 536 Abs. 3 BGB) .....</b>	<b>1337</b>
 <b>3. Leistungsstörungen des Vermieters .....</b>	<b>1341</b>
<b>3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen .....</b>	<b>1341</b>
a) Allgemeines .....	1341
b) Anfängliche Unmöglichkeit .....	1342
c) Subjektive – anfängliche – Unmöglichkeit (Unvermögen) .....	1344
d) Nachträgliche Unmöglichkeit .....	1345
<b>3.2 Annahmeverzug des Vermieters .....</b>	<b>1346</b>
<b>3.3 Verzug des Vermieters .....</b>	<b>1346</b>
<b>3.4 Pflichtverletzung des Vermieters – Positive Vertragsverletzung des Vermieters (pVV) ..</b>	<b>1348</b>
<b>3.5 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters .....</b>	<b>1350</b>
<b>3.6 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters .....</b>	<b>1350</b>
 <b>. IV. Beendigung des Mietverhältnisses</b>	
<b>1. Kündigung .....</b>	<b>1351</b>
<b>1.1 Kündigungserklärung .....</b>	<b>1352</b>
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
<b>1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen .....</b>	<b>1373</b>
a) Widerruf, Rücknahme .....	1373
b) Aufrechnung und Zahlung .....	1374
c) Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB .....	1374
<b>1.3 Ordentliche Kündigung .....</b>	<b>1378</b>
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, Ausnahmetestbestände .....	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) Werknietwohnungen .....	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 wichtiger 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 Nacherfolge .....	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

<b>3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung</b> .....	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
<b>4. Aufhebungsvertrag</b> .....	1575
a) Zustandekommen und Inhalt .....	1575
b) Wohnraummiete .....	1578
c) Beweislast .....	1579
<b>5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen</b> .....	1579

**V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses**

**A. Ansprüche des Vermieters**

<b>1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes</b> .....	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 Eigentümliche 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 Prozessuale .....	1600
<b>2. Nutzungsschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe</b> .....	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 Vorentaltung .....	1608
a) Rechtsverhältnis während der Vorentaltung .....	1608
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungsschädigung .....	1610
c) Ortsüblicher Mietzins .....	1612
d) Aufrechnungsverbot .....	1614
2.7 Prozessuale Besonderheiten .....	1614
<b>3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe .....</b>	<b>1615</b>
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 Billigkeitserwägungen .....	1622
c) Kündigung des Mieters .....	1623
d) Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist .....	1623
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen .....	1624
3.8 Prozessuale Besonderheiten .....	1624
<b>4. Schadensersatz statt der Leistung (wegen Nichterfüllung von Schönheitsreparaturen) nach §§ 280, 281 BGB (§ 326 BGB aF) .....</b>	<b>1625</b>
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht, Pflichtverletzung .....	1625
4.2 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen .....	1626
4.3 Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung .....	1627
4.4 Entbehrllichkeit 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 Prozessuale .....	1640
<b>5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>1641</b>
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
<b>6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Pflichtverletzungen .....</b>	<b>1654</b>
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten .....	1655
6.2 Abnutzungsgebühren .....	1658
6.3 Beweislastfragen .....	1658
<b>7. Ansprüche gegen den Untermieter .....</b>	<b>1659</b>
7.1 Räumung und Herausgabe .....	1659
7.2 Miete und Nutzungsentgelt .....	1660
7.3 Schadensersatz .....	1661

**B. Ansprüche des Mieters**

<b>1. Wegnahme von Einrichtungen .....</b>	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
<b>2. Rückgabe von Sicherheiten .....</b>	1671
2.1 Anspruch des Vermieters auf die Sicherheitsleistung noch nach Vertragsende .....	1671
2.2 Zeitpunkt der Rückgabe .....	1672
2.3 Vorbehaltlose Rückzahlung der Kautions .....	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 Prozessuale .....	1681
<b>3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen .....</b>	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
<b>4. Abstandszahlungen .....</b>	<b>1690</b>
4.1 Begriff .....	1690
4.2 Zulässigkeit .....	1691
a) Geschäftsraummiete .....	1691
b) Wohnraummiete .....	1691
c) Preisgebundener Wohnraum .....	1693
4.3 Wirkung der Vereinbarung .....	1694
<b>VI. Verjährung und Verwirkung</b>	
<b>1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB .....</b>	<b>1697</b>
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
<b>2. Die 1-jährige Verjährung .....</b>	<b>1713</b>
<b>3. Längere Verjährungsfristen .....</b>	<b>1714</b>
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
<b>4. Rechtskräftig festgestellte Ansprüche .....</b>	<b>1716</b>
<b>5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts .....</b>	<b>1716</b>
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
<b>6. Unverjährbare Ansprüche .....</b>	<b>1721</b>
<b>7. Verwirkung .....</b>	<b>1722</b>
7.1 Theoretische Grundlagen .....	1722
7.2 Praktische Fälle .....	1723
<b>8. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten .....</b>	<b>1726</b>
<b>VII. Das vermietete Wohnungseigentum</b>	
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1729</b>
1.1 Mietrechtreform .....	1729
1.2 Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum .....	1730

1.3 Praktische Auswirkungen .....	1731
a) Grundsatz .....	1731
b) Die so genannte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1731
c) Verjährungsproblematik .....	1732
d) Haftung für den Mieter .....	1733
<b>2. Die Vermietung des Wohnungs- oder Teileigentums .....</b>	<b>1733</b>
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
<b>3. Das vermietete Wohnungs- oder Teileigentum .....</b>	<b>1738</b>
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 Gemeinschaftseigentums .....	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 vermieterenden Wohnungseigentümer .....	1776
c) Das Verhältnis des vermieterenden Wohnungseigentümers zu dem Mieter .....	1777
<b>4. Die Aufteilung in Wohnungseigentum .....</b>	<b>1777</b>
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) Personennehrheiten .....	1782
g) Blockverkauf .....	1782
h) Mehrverkaufsrabatt .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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 vermieteren Wohnung zugewiesenen Grundstücksflächen .....	1791
4.6 Die Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres .....	1793
a) Die Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres gegenüber den Mitgliedern der (werdenden) Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1793
b) Die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den (ehemaligen) Mietern .....	1794
4.7 Der Übergang der Kaution auf den ehemaligen Mieter .....	1796
<b>5. Vermietungspool .....</b>	<b>1797</b>
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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1798

# Inhalt

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
<b>6. Gewerbliche Weitervermietung .....</b>	<b>1801</b>
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
<b>7. Der Mietgarantievertrag .....</b>	<b>1810</b>
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 Garantenehmers .....	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 Garantenehmers .....	1816
a) Verkauf der Immobilie .....	1816
b) Abtretung oder Pfändung der Miete .....	1816
7.7 Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft und den Wohnungseigentümern .....	1816
7.8 Prozessuales .....	1816
a) Rechtsweg .....	1816
b) Verfahrensstandschaft .....	1817
7.9 Rechtsmissbrauch .....	1817
<b>8. Die Sondermietverwaltung .....</b>	<b>1817</b>
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
<b>9. Die Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen .....</b>	<b>1825</b>
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
<b>10. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum .....</b>	<b>1829</b>
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 „Wohnungseigentümergemeinschaft“ als Vermieterin .....	1831
a) Vertragspartner des Mieters .....	1831
b) Wechsel der personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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
<b>11. Die Ansprüche des Mieters .....</b>	<b>1836</b>
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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1837
e) Haftung für den Verwalter und die Mitglieder des Verwaltungsrats .....	1837
11.2 Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter .....	1838
11.3 Ansprüche gegen außen stehende Verwaltungsratsmitglieder .....	1839
11.4 Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte .....	1839
11.5 Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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**

<b>1. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen</b> .....	1842
<b>2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen</b> .....	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) Wohnungseigentümergemeinschaft .....	1846
c) Erbgemeinschaft .....	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
<b>3. Vollstreckungsgegenstände und die Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen</b> .....	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) Unter Vermietung .....	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) Kompleträumung .....	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 Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche .....	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 Mieterdarlehen .....	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) Besitzerwechsel durch den Zwangsverwalter .....	1908
j) Befugnisse und Stellung des Zwangsverwalters in gerichtlichen Verfahren .....	1909

3.7.6 Vorausverfügungen 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 Miatern .....	1943
2.4.3 Inhalt und Erklärungsgegen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO für das Vertragsverhältnis („Überleitungserklärung“) .....	1944

# Inhalt

2.4.4 Rechtfolgen 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 Nutzungsschädigung .....	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 Mietnomaden .....	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 Kaution – Aufrechnung .....	1956
2.7.4 Prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche .....	1958
<b>3. Insolvenz des Vermieters .....</b>	<b>1960</b>
3.1 Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz .....	1960
3.1.1 Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenen 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 Mietkaution .....	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

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

# Inhalt

c) Anwendungsbereich .....	1976
d) Mischmietverhältnis .....	1978
e) Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen .....	1978
1.2 § 29a ZPO .....	1978
a) Örtliche Zuständigkeit .....	1978
b) Anwendungsbereich .....	1979
c) § 29a 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
<b>2. Klageantrag und Klagegrund .....</b>	<b>1982</b>
<b>3. Rechtsschutzbedürfnis .....</b>	<b>1985</b>
<b>4. Besondere Klagearten .....</b>	<b>1987</b>
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
<b>5. Parteifähigkeit .....</b>	<b>1995</b>
<b>6. Prozessstandschaft .....</b>	<b>1995</b>
<b>7. Klageänderung .....</b>	<b>1996</b>
<b>8. Notwendige Streitgenossenschaft .....</b>	<b>1997</b>
<b>9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558b Abs. 2 u 3 BGB) .....</b>	<b>1997</b>
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) Unwirkames 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
<b>10. Beweisaufnahme .....</b>	<b>2007</b>
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
<b>11. Urteil .....</b>	<b>2011</b>
11.1 Bindung an die Parteianträge (§§ 308, 308a ZPO) .....	2011
11.2 Teilurteil .....	2012
11.3 Rechtskraftwirkung	
a) Räumungsklagen .....	2012
b) Feststellungsklagen .....	2013
c) Zahlungsklagen .....	2014
<b>12. Sicherungsanordnung .....</b>	<b>2014</b>
12.1 Funktion und Zweck .....	2014
12.2 Anordnungsvoraussetzungen .....	2014
12.3 Verfahren .....	2015
<b>13. Einstweilige Verfügung .....</b>	<b>2016</b>
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
<b>14. Berufung .....</b>	<b>2020</b>
14.1 Zuständigkeit .....	2020
14.2 Beschwer .....	2020
14.3 Höhe der Beschwerdesumme	
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 (§ 558b Abs. 3 BGB) .....	2023
<b>15. Revision .....</b>	<b>2024</b>
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
<b>16. Kostenentscheidung .....</b>	<b>2025</b>
16.1 Allgemeine Vorschriften .....	2025
a) § 92 ZPO .....	2025
b) § 93 ZPO .....	2026
c) Erledigung der Hauptsache .....	2026
16.2 § 93b Abs. 1 und 2 ZPO .....	2027
16.3 § 93b 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

<b>17. Kostenerstattung .....</b>	2031
<b>18. Vorläufige Vollstreckbarkeit .....</b>	2032
<b>19. Streitwert .....</b>	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/Nutzungsschädigung .....	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
<b>20. Steuerliche Behandlung von Prozesskosten .....</b>	2038

**X. Versicherungsfragen im Mietrecht**

<b>1. Allgemeine versicherungsrechtliche Grundlagen .....</b>	2040
1.1 Vertragslaufzeit .....	2041
1.2 Eingrenzung des versicherten Risikos .....	2041
1.3 Vorvertragliche Anzeigebliegenheiten .....	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 Ressess .....	2052
1.12 Schutz der sog. Realgläubiger .....	2053
<b>2. Gebäudeversicherung .....</b>	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
<b>3. Hausratversicherung .....</b>	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
<b>4. Glasversicherung .....</b>	<b>2076</b>
<b>5. Haftpflichtversicherung .....</b>	<b>2076</b>
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
<b>6. Rechtsschutzversicherung .....</b>	<b>2083</b>
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
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>2089</b>