
Inhaltsübersicht

Vorwort zur 3. Auflage	5
Autorenverzeichnis	6
Literaturverzeichnis	29
Abkürzungsverzeichnis	31

Teil 1: Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen	35
A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	35
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen	35
II. Wohnraummietverhältnisse	37
III. Geschäftsräummietverhältnisse	39
IV. Räummietverhältnisse	39
V. Grundstücksmietverhältnisse	40
B. Mischmietverhältnisse	40
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	40
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	41
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	42
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	42
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	42
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	43
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	46
§ 2 Der Wohnraummietvertrag	48
A. Erläuterung der Einzelregelungen	48
I. Mietvertragsparteien	48
II. Mieträume	53
III. Mietzeit	57
IV. Miet-(Zins-)Vereinbarung	60
V. Zahlung der Miete und der Betriebskosten	69
VI. Aufzug	72
VII. Benutzung der Mieträume	73

VIII. Anbringung von Schildern usw, Antennenanlagen einschließlich Parabolantennen	82
IX. Tierhaltung	84
X. Haftung/Haftungsausschluss	84
XI. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	85
XII. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	87
XIII. Vermieterpfandrecht	88
XIV. Betreten der Mieträume	88
XV. Beendigung des Mietverhältnisses	90
XVI. Personenmehrheit als Vermieter/Mieter – Bevollmächtigungsklausel	91
XVII. Abschluss und Änderungen des Vertrages – Schriftformklausel	92
XVIII. Sicherheitsleistung des Mieters	93
XIX. Verjährung der Vermieter-/Mieteransprüche	93
XX. Sonstige Vereinbarungen	94
B. Verhältnis der Mieter untereinander – Hausordnung	95
§ 3 Situationen im laufenden Mietverhältnis	99
A. Übergabeprotokoll	103
I. Interessenlage der Parteien	103
II. Inhalt	104
B. Duldungspflichten des Mieters	111
I. Besichtigung	111
II. Bauliche Veränderung	114
III. Modernisierungsvereinbarung	125
IV. Wegnahmerecht des Mieters	128
C. Mieterhöhung	131
I. Einleitung	131
II. Allgemeine Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen	131
III. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – § 558 BGB	133
IV. Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB	150
V. Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete, § 557 b BGB	154
VI. Staffelmietvereinbarung, § 557 a BGB	156
D. Betriebskostenabrechnung	158
I. Vorbereitung des Mandats	158

II. Inhalt und Form der Abrechnung	158
III. Folgen von Abrechnungsfehlern	160
IV. Betriebskosten	162
V. Abrechnungsmaßstäbe/Verteilungsschlüssel	168
VI. Kostentragungspflicht des Mieters	169
VII. Einwendungen des Mieters	170
VIII. Abrechnungs- und Einwendungsfrist	173
IX. Fälligkeit der Nachforderung bzw des Guthabens	177
X. Betriebskostenabrechnung	178
XI. Abrechnungsverlangen bei unterlassener Abrechnung	179
XII. Betriebskostenerhöhung	182
XIII. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Betriebskosten	188
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	191
I. Vertragswidrige Nutzung	191
II. Rechtsmittel/Abmahnung	193
F. Mängel der Mietsache	203
I. Mietminderung	203
II. Die häufigsten Mängel	209
III. Ausschluss der Mietminderung	222
IV. Zurückbehaltungsrecht des Mieters	225
V. Selbsthilfe (Ersatzvornahme) und Vorschuss	227
VI. Aufrechnungserklärung, § 556 b BGB	230
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	232
I. Beratungssituation	232
II. Besitzverschaffung	232
III. Barrierefreiheit, § 554 a BGB	238
IV. Parabolantenne	244
V. Rechtsmittel	245
H. Kaution und Vermieterpfandrecht	245
I. Kaution	246
II. Vermieterpfandrecht	265
I. Schönheitsreparaturen	280
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	280
II. Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses	284

III. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	288
IV. Sachbeschädigung als allgemeine Pflichtverletzung	290
V. Verjährungsproblematik	292
VI. Anspruch nach Quotenklausel	295
J. Einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages	295
I. Interessenlage der Parteien	295
II. Einigung über Mietaufhebungsvertrag	297
III. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages	299
IV. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages	301
K. Kündigung des Mietverhältnisses	309
I. Ordentliche Kündigung des Mieters	309
II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	310
III. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, § 574 BGB	335
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	339
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	349
L. Rückgabeprotokoll	363
I. Interessenlage der Parteien	363
II. Bedeutung des Rückgabeprotokolls	364
III. Vorbereitung der Rückgabe	365
IV. Erstellen des Rückgabeprotokolls	366
M. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (Mietpreisbremse)	373
I. Die Rechtsverordnung	373
II. Miethöhe	375
III. Ausnahmen	383
IV. Verfahren bei Verstößen	384
§ 4 Der Prozess im Wohnraummietrecht	391
A. Zuständigkeit	394
B. Duldungspflichten des Mieters	394
I. Besichtigung	394
II. Bauliche Veränderung/Modernisierung	398
C. Mieterhöhung	411
I. Zustimmungsklage nach § 558 BGB	411
II. Klageerwiderung auf Mieterhöhungsverlangen	416

III. Mieterhöhung im Prozess	418
IV. Klage Indexmiete	421
D. Betriebskostenabrechnung	422
I. Klage auf Betriebskostenabrechnung	422
II. Klage Einsicht in die Betriebskostenbelege	425
III. Klage auf Herausgabe der zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen	427
IV. Klage auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen	428
V. Stufenklage auf Abrechnung und Rückzahlung	431
VI. Klage des Vermieters auf Zahlung der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	432
VII. Klage des Vermieters auf Zahlung der abgerechneten Betriebskosten	435
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	436
I. Einstweilige Verfügung	436
II. Unterlassungsklage	437
III. Klage wegen nicht gestatteter Tierhaltung	439
F. Mängel der Mietsache	440
I. Prozessuales	440
II. Selbstständiges Beweisverfahren	441
III. Einwand der Minderung und Zurückbehaltungsrecht	446
IV. Klage auf Mangelbeseitigung	449
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	451
I. Einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes	451
II. Einstweilige Verfügung auf Beheizung	452
H. Zahlungsklage gegen den säumigen Mieter	453
I. Beratungssituation	453
II. Vereinbarungen über die Miete	454
III. Fälligkeit der Miete	466
IV. Erfüllung der Miete	468
V. Aufrechnung und Zurückbehaltung	479
VI. Verjährung und Verwirkung	483
VII. Verzug der Mietzahlung	487
VIII. Realisierung der Mietforderung im Prozess	494
I. Kautions- und Vermieterpfandrecht	572
I. Allgemeines	572

II. Klage auf Stellung/Wiederauffüllung der Mietsicherheit	574
III. Klage auf Auskunft, Auskehrung und Rückgabe der Mietsicherheit	589
IV. Klagen wegen Vermieterpfandrecht	603
J. Klagen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen	616
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Mieteranspruch	616
II. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Verpflichtung des Mieters	617
III. Schadensersatzklage des Vermieters	619
K. Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	620
L. Räumungsklagen	623
I. Räumung und Herausgabe, Miete, Nutzungsentschädigung, Kaution	623
II. Eigenbedarfskündigung	631
III. Hauswartdienstwohnung	633

Teil 2: Das Gewerberaummietverhältnis

§ 5 Vertragsgestaltung im Gewerberaummietrecht	635
A. Rechtsgrundlagen	636
I. Abgrenzung Gewerberaum und Wohnraum	636
II. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB	638
III. Betreutes Wohnen	639
B. Der Geschäftsraummietvertrag	640
I. Anbahnung	640
II. Die Mietsache	644
III. Die Mietvertragsparteien	645
IV. Form des Mietvertrages	654
V. Mietzeit	659
VI. Miete und Miethöhe	661
C. Vermieterpflichten	665
I. Gebrauchsgewährung	665
II. Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung	667
III. Konkurrenzschutz	671
IV. Haftung und Haftungsausschluss	673
D. Mieterpflichten	685

I. Mietzahlung	685
II. Vertragsgemäßer Gebrauch	685
III. Betriebspflicht	688
IV. Schönheitsreparaturen	691
E. Beendigung des Mietverhältnisses	695
I. Zeitablauf	695
II. Rücktritt	696
III. Kündigung	696
F. Rückgabe der Mietsache	707
I. Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabeverpflichtung	707
II. Umfang der Räumungspflicht	709
III. Rückbauverpflichtung und Übergabeprotokoll	709
IV. Schönheitsreparaturen bei Rückgabe	712
V. Verweigerte Rückgabe	712
VI. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	713
VII. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	714
VIII. Rückerstattung der Kaution	714
IX. Kündigungsfolgeschaden	715
G. Vermietung von Gewerbeflächen in Einkaufszentren	715
I. Gewerbezentrum	715
II. Mietvertrag	716
III. Mangel der Mietsache	716
IV. Zusicherung von Eigenschaften	717
V. Werbegemeinschaft	718
H. Gewerberaummietvertrag – mit Anmerkungen	719
§ 6 Prozessuale Besonderheiten im Gewerberaummietrecht	730
A. Zuständigkeit	730
I. Sachliche Zuständigkeit	730
II. Örtliche Zuständigkeit	730
B. Klagearten	730
I. Klage auf zukünftige Räumung	730
II. Zahlungsklage, Verzugszins	731
III. Klage auf zukünftige Zahlung einer Nutzungsentschädigung	731

IV. Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten	731
V. Urkundenverfahren	732
VI. Einstweiliger Rechtsschutz	732

Teil 3: Das Pachtverhältnis

§ 7 Die Pacht	735
A. Rechtsgrundlagen	735
B. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	736
I. Vertragszweck, Vertragsgegenstand	736
II. Abgrenzung zur Miete, § 535 BGB	736
III. Abgrenzung zur Landpacht, § 585 BGB	738
IV. Abgrenzung zum Kauf, § 433 BGB	738
V. Abgrenzung zum Werkvertrag, § 631 BGB	738
VI. Abgrenzung zum Dienstvertrag, § 611 BGB	739
VII. Abgrenzung zum Vertrag sui generis	739
C. Besonderheiten der Pacht	739
I. Hauptleistungspflicht des Verpächters	739
II. Pflichten des Pächters	741
III. Vom Mietrecht abweichende Regelungen	742
D. Abschluss des Pachtvertrages	744
I. Form, Schriftform	744
II. Steuerliche Hinweise	750
§ 8 Einzelne Pachtverhältnisse	754
A. Vertragsinhalt	754
B. Standard-Pachtvertrag	755
C. Pacht einer Gaststätte	765
I. Grundsätzliches	765
II. Bezugsverpflichtung	765
III. Wirtswohnung	765
IV. Konzession	766

V. Gaststättenpachtvertrag	766
D. Pacht eines Gewerbebetriebes	780
E. Landpacht	786
I. Rechtsgrundlagen	786
II. Abgrenzung zu anderen Pachtverträgen	787
III. Genehmigungspflicht nach LPachtVG	787
IV. Vertragsinhalt und Form	788
V. Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	788
F. Jagdpacht	796
I. Rechtsgrundlagen	796
II. Gegenstand der Jagdpacht; Vertragsparteien	796
III. Vertragsabschluss, Form und Dauer; Haftung	797
IV. Genehmigungspflicht	798
V. Voraussetzungen des Pächters und Kündigung; Haftung; Mängelansprüche	799
VI. „Kauf bricht nicht Miete bzw Jagdpacht“	801
VII. Jagdpachtvertrag	801
G. Kleingartenpacht	808
I. Grundlagen	808
II. Kleingartenpachtvertrag	809

Teil 4:

Das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung

§ 9 Das Mietverhältnis in der Insolvenz	815
A. Grundzüge des Insolvenzrechts	815
I. Insolvenzverfahren und Rechtsstellung des Insolvenzverwalters	815
II. Zuständigkeit	817
III. Mietrechtliche Regelungen in der InsO	817
B. Insolvenz des Mieters	818
I. Anspruch auf Miete	818
II. Nutzungsentschädigung	828
III. Mietsicherheiten	829
IV. Renovierung, Schönheitsreparaturen und Rückbau	833
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache	834

VI. Besonderheiten bei der Verbraucherinsolvenz	837
C. Insolvenz des Vermieters	840
I. Besonderheiten der Vermieterinsolvenz	840
II. Mietzinszahlung	840
III. Vermieterpflichten	840
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	843
D. Masseunzulänglichkeit	844
I. Anzeige der Masseunzulänglichkeit	844
II. Miete als Altmasseverbindlichkeit	845
III. Miete als Neumasseverbindlichkeit	845
§ 10 Das Mietverhältnis in der Zwangsverwaltung	847
A. Das Zwangsverwaltungsverfahren	847
I. Zwangsverwaltung als Form der Vollstreckung in ein Grundstück	847
II. Titel	848
III. Risiken der Zwangsverwaltung	848
IV. Antrag und Beschluss der Zwangsverwaltung, Verwalterbestellung	848
V. Beschlagnahme des Grundstücks	850
VI. Auflassungsvormerkung	850
VII. Mieten	851
B. Der Zwangsverwalter	853
I. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	853
II. Sonderfall: Schuldner bewohnt Zwangsvollstreckungsobjekt	854
III. Weitere Maßnahmen des Zwangsverwalters	855

Teil 5: Das Mandat im Mietrecht

§ 11 Die Abwicklung des Mandats im Mietrecht	859
A. Interessenlage des Mandanten	860
B. Der Anwaltsvertrag im Mietrecht	861
I. Rechtsnatur	861
II. Vollmacht	861

III. Anwaltliche Aufklärungspflicht	863
C. Rationelle Mandatsbearbeitung im Mietrecht	864
I. Rationelle Erstberatung	864
II. Rationelles Lesen	875
III. Rationelle Besprechungen	876
IV. Pedantische und querulatorische Mandanten	879
D. Der rechtsschutzversicherte Mandant	880
I. Mandatsannahme	880
II. Versicherungsumfang	881
III. Versicherungsobjekt	882
IV. Versicherungsnehmer	882
V. Versicherungsfall	882
VI. Wartefrist	883
VII. Vorvertraglichkeit	883
VIII. Korrespondenz mit Rechtsschutzversicherung	883
E. Anwaltsgebühren nach RVG	888
I. Einleitung	888
II. Gegenstandswerte	888
III. Außergerichtliche Gebühren	891
IV. Gerichtliche Gebühren	902
F. Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	918
I. Einleitung	918
II. Beratungshilfe, Nr. 2500 ff VV, BerHG	919
III. Prozesskostenhilfe	921
G. Betreuungsrecht im Mietverhältnis	930
I. Einleitung	930
II. Der betreute Wohnraummieter	930
III. Vermieter des Betreuten	932
H. Haftungsrisiko, Haftpflichtversicherungsfragen	932
I. Haftungsrisiko	932
II. Haftpflichtversicherung	933
III. Haftungsbegrenzung	934
Stichwortverzeichnis	937