

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Bearbeiterverzeichnis .....	XXI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII

## A. Begründung des Mietverhältnisses

### Wohnraummiete

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis .....	1
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	5
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	27
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. WohnBauG) .....	80

### Gewerberaummiete

V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis .....	88
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags .....	110
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses .....	251

## B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters .....	319
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters .....	343
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 1 BGB .....	364
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB .....	368
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache .....	379
VI. Duldungspflicht des Vermieters .....	387
VII. Anzeigepflicht des Vermieters .....	390
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen .....	400
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht .....	407

## C. Mietpreisänderung

### Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB .....	449
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB .....	455
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB .....	456
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB .....	459

# Inhaltsübersicht

---

V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB .....	493
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB .....	507
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreis- überhöhung gemäß §§ 812, 134 BGB, § 5 WiStG .....	509

## Preisgebundener Wohnraum

VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG .....	522
IX. Kündigung des Mieters auf Grund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG .....	536

## Preisfreier und preisgebundener Wohnraum

X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten .....	538
--	-----

## D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag .....	579
II. Beendigung durch Zeitablauf .....	594
III. Ordentliche Kündigung .....	600
IV. Sozialklausel .....	652
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	658
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	693
VII. Aufhebungsvertrag .....	756
VIII. Schadensersatz bei Kündigung .....	763
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt .....	779

## Gewerberaummiete

X. Beendigung durch Zeitablauf .....	793
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters .....	798
XII. Außerordentliche befristete Kündigung .....	802
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	820

## E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO .....	841
II. Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO .....	848
III. Erklärung des Rücktritts durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO .....	851
IV. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO .....	853
V. Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters .....	857
VI. Geltendmachung eines Anspruchs auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts .....	862
VII. Vorausverfügungen gem. § 110 InsO .....	865
VIII. Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe .....	871
IX. Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/ Pachtobjektes gem. § 111 InsO .....	874
X. Aufforderung zur Rückzahlung der Kaution .....	878

**F. Abwicklung des Mietverhältnisses**

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme .....	881
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter .....	889
III. Ansprüche gegen Untermieter .....	918
IV. Wegnahmerecht des Mieters .....	928
V. Rückgabe von Sicherheiten .....	937
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	946
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen .....	953
VIII. Versicherungen .....	962

**G. Übergangsvorschriften**

Sachverzeichnis .....	991
-----------------------	-----

# Inhaltsverzeichnis

## A. Begründung des Mietverhältnisses

### Wohnraummiete

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis .....	1
1. Selbstauskunft des Mietbewerbers .....	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis .....	3
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	5
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit .....	5
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Verzicht auf ordentliche Kündigung auf bestimmte Zeit .....	13
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung .....	14
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume .....	16
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige .....	16
6. Vereinbarung über Vormietrecht .....	17
7. Mietoptionsvertrag .....	18
8. Zwischenmiete .....	19
9. Garagenmietvertrag .....	20
10. Unterermietvertrag .....	23
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich) .....	25
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden) .....	25
13. Werkdienstvertrag mit Wohnung .....	26
14. Mischmietverhältnis .....	26
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	27
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	27
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung .....	30
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen .....	32
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB .....	34
5. Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB .....	36
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung .....	38
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung ..	43
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus .....	43
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale .....	44
10. Änderung der Vorauszahlungen .....	45
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung .....	46
12. Echte Mietnachfolgeklausel .....	47
13. Unechte Mietnachfolgeklausel .....	48
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel) .....	49
15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/ Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektrogeräte) .....	51
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution .....	54
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter – „Barrierefreiheit“ i. S. v. § 554a BGB .....	56
18. Kautionsvereinbarung Barkaution .....	59
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch .....	61
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft .....	62

# Inhaltsverzeichnis

---

21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“ .....	63
22. Hausordnung .....	65
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung .....	68
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus .....	68
25. Vereinbarung über Betretungsrecht .....	69
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung .....	71
27. Übergabeprotokolle .....	72
28. Vereinbarung über Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB .....	74
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass ....	76
30. Gartenpflegeverpflichtung .....	77
31. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass .....	79
<b>IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung</b>	
(II. WohnBauG) .....	80
1. Vereinbarung der Kostenmiete .....	80
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab .....	81
3. Kaution .....	84
4. Garage .....	85
 <b>Gewerberaummiete</b>	
<b>V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis .....</b>	<b>88</b>
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht .....	88
2. Mietvorvertrag .....	98
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses .....	105
<b>VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags .....</b>	<b>110</b>
1. Standardvertrag .....	110
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal .....	157
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum .....	170
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis .....	189
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle (zugleich zur Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts) .....	201
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte (ohne Bezugsverpflichtungen) .....	214
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung) .....	232
8. Giebelmietvertrag .....	240
9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück .....	244
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz .....	248
<b>VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses .....</b>	<b>251</b>
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel .....	251
2. Umsatzmiete .....	256
3. Staffelmiete .....	260
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters .....	263
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption .....	267
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien .....	270
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft .....	275
8. Übergabeprotokoll .....	279
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel) .....	285
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten) .....	287
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung .....	293
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen .....	296
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und Umweltbeeinträchtigungen .....	298
14. Vereinbarung eines Konkurrenzverbots .....	303
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung .....	306
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter .....	309

17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs .....	315
---	-----

## **B. Mietgebrauch**

<b>I. Rechte des Mieters .....</b>	<b>319</b>
1. Anspruchsschreiben wegen Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes) .....	319
2. Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes .....	322
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung) .....	323
4. Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs .....	325
5. Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln .....	327
6. Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten .....	329
7. Minderung, Vorbehaltzahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme .....	330
8. Minderung, Vorbehaltzahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündigung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung .....	335
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohnfläche um mehr als 10%, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB .....	337
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536 a BGB .....	340
<b>II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters .....</b>	<b>343</b>
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	343
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters .....	346
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens .....	348
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten .....	350
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung .....	351
6. Abmahnung des Vermieters wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung .....	354
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag) .....	357
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache ..	359
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum ..	360
<b>III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 1 BGB .....</b>	<b>364</b>
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter .....	364
2. Ablehnungsschreiben des Mieters .....	366
<b>IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB .....</b>	<b>368</b>
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen .....	368
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie-/Wassereinsparungsmaßnahmen .....	370
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums .....	372
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters .....	374
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 554 Abs. 2 S. 2 BGB .....	375
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“ .....	376
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 554 Abs. 3 S. 2 BGB .....	377
<b>V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache .....</b>	<b>379</b>
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung .....	379
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/mit Handwerkern ...	380
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung .....	381
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten .....	382
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten .....	383
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen .....	384

# Inhaltsverzeichnis

---

7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein .....	385
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen .....	386
<b>VI. Duldungspflicht des Vermieters .....</b>	<b>387</b>
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB .....	387
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB .....	388
3. Geltendmachung eines berechtigten Interesses des Mieters an der Wegnahme .....	389
4. Vereinbarung eines Ausschlusses des Wegnahmerechts, § 552 Abs. 2 BGB .....	389
<b>VII. Anzeigepflicht des Vermieters .....</b>	<b>390</b>
1. Anzeige des Vermieterwechsels .....	390
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses .....	392
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfs- kündigung .....	394
4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum .....	396
5. Anzeige, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird .....	398
<b>VIII. Laufende Schönheitsreparaturen .....</b>	<b>400</b>
<b>IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht .....</b>	<b>407</b>
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB): Verstoß gegen die vertragliche Betriebspflicht .....	407
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz .....	410
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter .....	413
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536 a Abs. 1 3. Alt., 536 c BGB) .....	416
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kaution, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache .....	419
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken .....	422
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Unter Vermietung .....	425
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens) .....	428
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung) .....	433
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheits- reparaturen nach Fristenplan besteht .....	437
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	440
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	445

## C. Mietpreisänderung

### Preisfreier Wohnraum

<b>I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB .....</b>	<b>449</b>
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete .....	449
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung .....	451
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbau- wohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten .....	453
<b>II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557 a BGB .....</b>	<b>455</b>

## Inhaltsverzeichnis

III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557 b BGB .....	456
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index .....	456
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index .....	457
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB .....	459
1. Mieterhöhungsvorverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558 c BGB .....	459
2. Mieterhöhungsvorverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558 d BGB .....	467
3. Mieterhöhungsvorverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558 e BGB .....	469
4. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	471
5. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB .....	473
6. Mieterhöhungsvorverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete .....	477
7. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB .....	480
8. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB .....	483
9. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB .....	486
10. Mieterhöhungsvorverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln i. S. d. §§ 559 a, 558 Abs. 5 BGB .....	489
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen .....	491
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB .....	493
1. Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen Gebrauchswertsteigerung der Wohnung und Verbesserung der Wohnverhältnisse mit Mieterhöhungskündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB ..	493
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen nachhaltiger Einsparung von Energie mit Mieterhöhungskündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB .....	497
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme auf Grund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB .....	500
4. Mieterhöhungsvorverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559 b BGB .....	502
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB .....	507
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreissteigerung gemäß §§ 812, 134 BGB, § 5 WiStG .....	509
1. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kavution .....	509
2. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung .....	515
3. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters .....	517
4. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG .....	519
 <b>Preisgebundener Wohnraum</b>	
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG .....	522
1. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen .....	523
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster) .....	525
3. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen .....	531
4. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete .....	532
5. Mietherabsetzungserklärung .....	534
IX. Kündigung des Mieters auf Grund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG .....	536

## Preisfreier und preisgebundener Wohnraum

X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten .....	538
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau mit Beispielen .....	538
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilinklusivmiete .....	546
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr .....	548
4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres .....	550
5. Teilgewerbliche Betriebskosten .....	553
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug .....	558
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber dem Wohnungseigentümer) .....	561
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter) .....	563
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MWSt-Anteils an den Betriebskosten .....	565
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. WohnBauG) (Abrechnung nach Quadratmetern) .....	568
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum .....	570
12. Heizkosten-Abrechnung inklusive Warmwasserverbrauch .....	573
13. Heizkosten-Abrechnung nach Gradtagzahlen .....	576
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert) .....	577

## D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag .....	579
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB .....	579
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB .....	584
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters .....	586
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB .....	588
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB .....	591
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB .....	592
II. Beendigung durch Zeitablauf .....	594
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	594
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	598
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB .....	599
III. Ordentliche Kündigung .....	600
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung .....	600
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen .....	609
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, durch Vermieter .....	611
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb .....	617
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht .....	620
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt) .....	625

7. Kündigung wegen Überbelegung .....	628
8. Kündigung wegen Fehlbelegung .....	630
9. Teilkündigung gemäß § 573 b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum .....	632
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB .....	635
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576 b BGB .....	639
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB .....	641
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573 a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung ...	643
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim .....	645
15. Kündigung des Mieters .....	648
16. Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	649
 IV. Sozialklausel .....	652
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB .....	652
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters .....	656
 V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	658
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB) .....	658
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	662
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB) .....	665
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB) .....	668
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	672
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB) .....	674
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563 a Abs. 2 BGB) ..	676
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG) .....	677
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmieterstellung .....	678
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO .....	680
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB) .....	682
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557 a Abs. 3 BGB) .....	684
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB) ..	685
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO) .....	687
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB) .....	689
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG) .....	690
17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO) ..	692
 VI. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	693
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 .....	693
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 1. Alt. BGB .....	701
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BGB .....	708
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB .....	712
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 1. Alt. BGB .....	720
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 1. Alt. BGB .....	725
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB ....	727
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	734

# Inhaltsverzeichnis

---

9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	740
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	743
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	752
VII. Aufhebungsvertrag .....	756
VIII. Schadensersatz bei Kündigung .....	763
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters .....	763
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters .....	768
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung .....	772
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt .....	779
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung .....	779
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt .....	783
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	785
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	789
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln .....	791

## Gewerberaummiete

X. Beendigung durch Zeitablauf .....	793
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	793
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	796
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters .....	798
XII. Außerordentliche befristete Kündigung .....	802
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB .....	802
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB .....	804
3. Kündigung des Mieters bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB .....	806
4. Kündigung des Erben bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB .....	808
5. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB .....	810
6. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB .....	812
7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbRVO .....	814
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG ...	816
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	820
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	820
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB .....	824
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB .....	827
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	829
5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unmittelbar nach Zugang der Kündigung) .....	833
6. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	834

---

7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	836
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund .....	838

## **E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten**

I. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO .....	841
II. Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO .....	848
III. Erklärung des Rücktritts durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO .....	851
IV. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO .....	853
V. Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters .....	857
1. Inanspruchnahmeschreiben des Vermietervertreters wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO .....	857
2. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis durch den Vermieter .....	857
VI. Geltendmachung eines Anspruchs auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts .....	862
VII. Vorausverfügungen gem. § 110 InsO .....	865
1. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Abtretungsempfänger auf die beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO .....	865
2. Aufforderung des Insolvenzverwalters an einen Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten .....	865
VIII. Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe ..	871
IX. Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/ Pachtobjektes gem. § 111 InsO .....	874
X. Aufforderung zur Rückzahlung der Kution .....	878
1. Rückzahlungsaufforderung des Mieters an den Verwalter des insolventen Vermieters .....	878
2. Abrechnung über die Mietkaution des insolventen Mieters und Aufrechnung durch den Vermieter .....	878

## **F. Abwicklung des Mietverhältnisses**

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme .....	881
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache .....	881
2. Abnahmeprotokoll .....	883
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters .....	887
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter .....	889
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters .....	889
2. Geltendmachung von Nutzungsschädigung bei verspäteter Räumung .....	892
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	895
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeföhrter Schönheits- reparaturen .....	900
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung .....	903
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung) .....	905
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....	908

# Inhaltsverzeichnis

---

8. Quotenklause – Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Kostenbeteiligung des Mieters .....	911
9. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter .....	915
III. Ansprüche gegen Untermieter .....	918
1. Räumung und Herausgabe .....	918
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt .....	922
3. Schadensersatz .....	925
IV. Wegnahmerecht des Mieters .....	928
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen .....	928
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter .....	931
3. Abwendungsbeifugnis des Vermieters .....	933
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter .....	935
V. Rückgabe von Sicherheiten .....	937
1. Abrechnung über die Barkaution .....	937
2. Bürgschaftsrückgabe .....	939
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber .....	941
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer .....	942
5. Sonstige Sicherheiten (z. B. Naturalsicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung) .....	943
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	946
1. Geltendmachung .....	946
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen .....	950
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen .....	953
1. Im Voraus entrichtete Miete .....	953
2. Mieterdarlehen .....	955
3. Abwohnbarer Baukostenzuschuss .....	956
4. Verlorener Baukostenzuschuss .....	957
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	959
VIII. Versicherungen .....	962
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung .....	962
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden .....	965
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung) .....	968
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer .....	969
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch .....	971
6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch .....	974
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung) .....	976
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung .....	979
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung .....	981
<b>G. Übergangsvorschriften</b>	
1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses .....	985
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen .....	986
3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564 c BGB a. F. noch weiterbestehen .....	988
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung .....	988
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>991</b>