

Inhalt

Teil 1 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse I.....	11
Lernziel	11
A. Einführung	13
B. Mietverhältnisse	22
I. Wohnraummietverhältnis	22
II. Abgrenzung zum Geschäftsraummietverhältnis	24
III. Mischmietverhältnis.....	26
C. Vertragsfreiheit – und ihre Einschränkung im Wohnraummietrecht.....	28
I. AGG	29
II. VRRL.....	31
D. Aufklärungspflichten vor Vertragsabschluss	35
I. Allgemeines	35
1. Aufklärungspflicht des Vermieters	37
2. Aufklärungspflicht des Mieters	39
II. Rechtsfolgen bei Verstoß	42
E. Anbahnungsverhältnisse.....	46
I. Mietvorvertrag	46
II. Vormietrecht	47
III. Anmietrecht	48
IV. Abschlussoption	48
F. Abbruch der Vertragsverhandlungen	49
G. Parteien des Wohnraummietverhältnisses.....	51
I. Allgemeines bei einer Mehrheit von Vermietern und Mietern	51
II. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	53
III. Eheleute	55
IV. Wohngemeinschaft	57
H. Wechsel der Vertragsparteien.....	58
I. Vertragsübernahme	58

II.	Veräußerung des Mietgrundstücks.....	59
III.	Tod der Mietpartei.....	61
I.	Abschluss des Wohnraummietvertrages	64
I.	Form	64
1.	Mündlicher Vertragsschluss	64
2.	Konkludenter Vertragsschluss.....	64
3.	Gewillkürte Schriftform	66
4.	Gesetzliche Schriftform	67
a)	Offenlegung von Vertretungsverhältnissen.....	69
b)	Einheitlichkeit der Vertragsurkunde	74
c)	Vertragsübernahme	81
d)	Rechtzeitige Annahme des Angebots	82
II.	Inhalt.....	83
1.	Notwendiger Inhalt	83
2.	Allgemeine Geschäftsbedingungen	87
J.	Mietsicherheit	93
I.	Barkaution	93
II.	Bürgschaft	101
III.	Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr.....	104
Teil 2 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse II		106
Lernziele		106
A.	Hauptleistungspflichten des Vermieters	108
I.	Gebrauchsgewährungspflicht.....	108
II.	Gebrauchserhaltungspflicht.....	113
1.	Schönheitsreparaturen.....	114
a)	Überbürdung	115
b)	Umfang	116
c)	Fristenplan	123
d)	Quotenklausel	127
e)	Ausgleichszahlungen	131
f)	Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und Mieterhöhung	133
g)	Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und deren Ersetzung	137
h)	Verjährung	140
2.	Kleinreparaturen.....	141
a)	Vornahmeklausel	141

b) Kostenklausel	142
III. Fürsorgepflichten	143
IV. Nebenpflichten, insbesondere: Ver- und Entsorgungsleistungen.....	146
B. Hauptleistungspflicht des Mieters	149
I. Mietstruktur	149
II. Änderung der Mietstruktur.....	150
III. Fälligkeit der Miete	151
IV. Leistungsbestimmung	152
V. Mahngebühr	153
C. Änderung der Miethöhe.....	153
I. Einvernehmliche Mieterhöhung durch Vereinbarung im Einzelfall	154
1. Mieterhöhungsausschluss bei Zeitmietvertrag?	155
2. Mieterhöhungsausschluss durch befristeten Kündigungsausschluss?	157
II. Staffelmiete	159
III. Indexmiete.....	161
IV. Einseitige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete.....	163
V. Einseitige Mieterhöhung bei Wohnraummodernisierung	175
D. Mietpreisrecht.....	182
I. Mietwucher	182
II. Mietpreisüberhöhung	183
III. Mietpreisbremse.....	184
E. Betriebskosten	189
I. Begriffsbestimmung	190
II. Ausdrückliche Überbürdung auf den Mieter.....	192
III. Konkludente Überbürdung auf den Mieter	194
IV. Abrechnung	195
1. Vermieterwechsel	208
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	209
3. Abrechnungsfrist des Vermieters.....	210
4. Einwendungsfrist des Mieters.....	212
5. Belegeinsicht	215
6. Leerstand	217

V.	Rückforderung von Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis	218
VI.	Rückforderung einer Betriebskostennachzahlung bei Versäumung der Abrechnungsfrist	219
VII.	Erzwingung von Nebenkostenabrechnungen im Wege der Zwangsvollstreckung	220
VIII.	Liefersperre durch Versorgungsunternehmen und Versorgungssperre durch den Vermieter.....	221
	Teil 3 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse III	225
	Lernziel	225
A.	Vertragsbeendigung ohne Kündigung	227
I.	Mtaufhebungsvertrag.....	227
1.	Form.....	227
2.	Umdeutung.....	229
3.	Personenmehrheit.....	231
4.	Rechtsanspruch auf Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung.....	232
	a) Ersatzmieter-/Mieternachfolgeklausel.....	232
	b) Treu und Glauben	233
II.	Zeitmietvertrag.....	236
1.	Verwendungsabsicht des Vermieters	238
	a) Eigennutzung oder Nutzung durch Familien- oder Haushaltsangehörige.....	238
	b) Wesentliche Veränderung.....	238
	c) Vermietung an Dienstverpflichteten	239
2.	Anfangsmittelung.....	239
3.	Auskunftsanspruch des Mieters	241
4.	Mitteilungspflicht des Vermieters.....	242
5.	Wegfall einer höchstzulässigen Befristungsdauer....	242
6.	Rechtsfolgen eines wirksamen Zeitmietvertrages....	242
7.	Fehlende Anwendbarkeit des § 575 BGB	243
8.	Kündigungsausschlussvereinbarungen	243
9.	Umdeutung fehlerhafter Zeitmietverträge	246
III.	Rücktrittsrecht.....	247
IV.	Auflösende Bedingung	247
B.	Vertragsbeendigung durch Kündigung	248
I.	Allgemeines	248

II.	Begründung.....	251
III.	Form.....	254
IV.	Zugang	255
V.	Teilkündigung	257
VI.	„Rücknahme“.....	258
VII.	Frist	260
VIII.	Ordentliche befristete Kündigung.....	263
	1. Eigenbedarf	264
	2. Fehlen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.....	274
	3. Allgemein berechtigtes Interesse.....	276
	a) Genossenschaftsbedarf	277
	b) Ersatzloser Abriss.....	277
	4. Schuldhafter und nicht unerheblicher Pflichtenverstoß.....	278
	a) Pflichtenverletzung	278
	b) Verschulden.....	279
	c) Zurechnung des Verschuldens Dritter	280
	d) Zahlungsverzug	280
IX.	Außerordentliche befristete Kündigung (insbesondere: Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versagung einer Untermieterlaubnis).....	281
X.	Kündigungswiderspruch.....	283
	1. Form	284
	2. Frist.....	284
	3. Interessenabwägung	284
XI.	Außerordentliche fristlose Kündigung	286
	1. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	287
	2. Nachhaltige Störung des Hausfriedens	289
	3. Zahlungsverzug	290
	a) Schonfristregelung	299
	b) Versäumnisurteil und Schonfrist.....	302
XII.	Fortsetzungsfiktion des § 545 BGB.....	303
XIII.	Kündigungserklärung und Kostenerstattungsanspruch	304
C.	Rückgabe der Mietsache	306

I.	Verschaffen des unmittelbaren Besitzes	306
II.	Räumung der Mietsache	308
III.	Übergabeprotokoll	310
IV.	Nutzungsentschädigung	312
V.	Kündigungsfolgeschaden	314
D.	Verfahrensrechtliches	316
I.	Ausschließliche örtliche Zuständigkeit.....	316
II.	Sachliche Zuständigkeit.....	317
III.	Klage auf zukünftige Nutzungsentschädigung	318
IV.	Urkundenprozess	320
V.	Saldoklage.....	323
VI.	Mahnbescheid und Renovierungskosten	325
VII.	Räumungstitel und vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam	326
VIII.	Feststellungsantrag bei Forderungen wegen vorsätzlicher unerlaubter Handlung.....	331
IX.	Kostenminimierung bei der Räumungsvollstreckung ...	331
	1. Die Hamburger Räumung	332
	2. Die Frankfurter Räumung.....	333
	3. Die Berliner Räumung	334
E.	Wohnraummietrecht: Quo vadis?	338
	Literaturverzeichnis.....	341