

# 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.	Mietaufhebungsvertrag .....	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.	Anfangsmitteilung .....	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