

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXV
Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages .....	1
Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen .....	65
Kapitel 3. Die Mietkaution .....	129
Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch .....	157
Kapitel 5. Mietminderung .....	201
Kapitel 6. Betriebskosten .....	239
Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum .....	285
Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses .....	325
Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung .....	429
Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess .....	435
Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht .....	443
Kapitel 12. Fragen und Antworten .....	447
Sachregister .....	469

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXV
<b>Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages .....</b>	<b>1</b>
I. Formularvertrag und Individualvereinbarung – Eigentümer und Vermieter .....	1
1. Formularvertrag und Individualvereinbarung .....	1
2. Eigentümer und Vermieter .....	2
II. Beispiele für wirksame und unwirksame Formularklauseln .....	2
1. Vertragsbeginn, allgemeiner Mietgebrauch .....	2
2. Mietzahlung .....	4
3. Haftungsklauseln .....	5
4. Beendigung des Mietverhältnisses .....	6
III. Selbstauskunft des Mieters .....	7
1. Interessenlage .....	7
2. Arbeitgeber und Einkommen .....	7
3. Familienstand, Gewerbeausübung, Haustiere .....	8
4. Ausweis und Staatsangehörigkeit .....	9
5. Referenzen .....	9
6. Informationelle Selbstbestimmung .....	9
7. Folgen einer Falschauskunft .....	9
IV. Die Form des Mietvertrages .....	9
V. Bevollmächtigung und Vertretung .....	12
VI. Mehrheit von Mietern und Vermietern .....	14
VII. Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien .....	16
1. Rechte und Pflichten des Vermieters .....	16
a) Allgemeines .....	16
b) Instandsetzungspflicht .....	16
c) Verkehrssicherungspflicht .....	16
d) Prüfungspflicht .....	17
e) Beheizungspflicht .....	17
f) Herstellung eines Mindeststandards .....	18
2. Rechte und Pflichten des Mieters .....	18
a) Allgemeine Nutzung der Mieträume – gewerbliche Nutzung und Mischmietverhältnisse .....	18
b) Einbeziehung von Hausordnungen in den Mietvertrag .....	19
c) Tonwiedergabe und Musikausübung .....	19
d) Nutzung von Gemeinschaftsflächen .....	20
e) Nutzung von Haushaltsgeräten .....	21
f) Parabolantennen .....	21
g) Tierhaltung .....	25
h) Besichtigung der Mietwohnung .....	27
aa) Grundlage der Besichtigung der Mieträume .....	27
bb) Abstände für die Besichtigung .....	28
cc) Vorherige Anmeldung .....	28

dd) Zutritt im Notfall .....	28
ee) Ungerechtfertigte Besichtigungsversuche .....	29
ff) Mitgebrachte Personen .....	29
gg) Zeitpunkt der Besichtigung .....	29
hh) Rechte des Vermieters bei Verweigerung der Besichtigung .....	29
ii) Auflagen durch den Mieter .....	30
<b>VIII. Untermiete .....</b>	<b>30</b>
1. Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige, Besucher und Lebensgefährten .....	30
2. Erlaubnis zur Untervermietung .....	31
a) Grundsätze der Erlaubniserteilung .....	31
b) Kündigungsrecht des Mieters bei Erlaubnisverweigerung ..	31
c) Anspruch des Wohnraummieters auf Erlaubniserteilung ...	32
d) Erhebung eines Untermietzuschlags .....	32
3. Rechte des Vermieters bei unbefugter Überlassung .....	33
4. Gewerbliche Zwischenvermietung .....	33
5. Wohngemeinschaften .....	33
<b>IX. Der Garagenmietvertrag .....</b>	<b>34</b>
<b>X. Corona und Miete .....</b>	<b>35</b>
1. Besonderer Kündigungsschutz .....	35
2. Handwerksarbeiten in den Mieträumen .....	35
3. Ablesen von Heizkostenverteilern .....	36
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Haus .....	36
5. Anbringung von Rauchmeldern .....	36
6. Besichtigung der Mieträume durch Nachmieter oder Kauf- interessierte .....	36
7. Durchführung von Wohnungsumzügen .....	36
8. Corona – Erkrankung von Nachbarn .....	37
9. Räumung .....	37
10. Widerrufsrecht .....	37
<b>XI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....</b>	<b>37</b>
<b>Muster zu Kapitel 1 .....</b>	<b>43</b>
1. Beschwerde über Mitmieter beim Vermieter/Hausverwalter .....	43
2. Abmahnung von Verstößen gegen die Hausordnung .....	44
3. Zurückweisung einer Abmahnung wegen behaupteter Verstöße .....	45
4. Anfechtung des Mietvertrages wegen falscher Selbstauskunft .....	46
5. Kündigung wegen Hausordnungsverstößen .....	47
6. Räumungsklage wegen Hausordnungsverstößen .....	48
7. Aufforderung durch den Vermieter, die Besichtigung einer Miet- wohnung zu gestatten .....	50
8. Verweigerung einer Besichtigung durch den Mieter .....	51
9. Klage auf Duldung einer Besichtigung der Wohnung .....	52
10. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung betreffend die Besichtigung einer Mietwohnung .....	54
11. Untersagung der Tierhaltung .....	56
12. Zurückweisung des Verlangens auf Unterlassung der Tierhaltung ...	57
13. Unterlassungsklage wegen Tierhaltung .....	58
14. Anfrage eines Mieters wegen Erlaubniserteilung zur Unter- vermietung .....	60
15. Abmahnung durch den Vermieter wegen unerlaubter Gebrauchs- überlassung .....	61
16. Unterlassungsklage wegen unerlaubter Untervermietung .....	62

<b>Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen .....</b>	<b>65</b>
I. Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“) .....	65
1. Allgemeines .....	65
2. Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung .....	66
3. Geltung in Wohnungsmangelgebieten .....	66
4. Bestandsschutz, Einzelfallvereinbarungen und Modernisierungsmaßnahmen .....	67
5. Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“ .....	68
6. Auskunftsanspruch des Mieters .....	69
7. Rückforderungsanspruch des Mieters .....	70
II. Einzelfallvereinbarung, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher ..	71
1. Mietvereinbarung im Einzelfall .....	71
2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher .....	71
III. Vereinbarung einer Staffelmiete .....	72
IV. Vereinbarung einer Indexmiete .....	74
V. Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB .....	76
1. Allgemeines .....	76
2. Mietbegriff .....	77
3. Sperrfrist .....	79
4. Begriff und Vergleichsmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	79
a) Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	79
b) Die einzelnen Vergleichsmerkmale .....	79
aa) Gleiche oder vergleichbare Gemeinde .....	79
bb) Vergleichbare Art .....	80
cc) Vergleichbare Größe .....	80
dd) Vergleichbare Ausstattung .....	81
ee) Vergleichbare Beschaffenheit .....	82
ff) Vergleichbare Lage .....	82
5. Kappungsgrenze .....	82
6. Das Mieterhöhungsverlangen .....	84
a) Form des Erhöhungsverlangens .....	84
b) Zugang des Erhöhungsverlangens .....	84
c) Allgemeiner Inhalt des Erhöhungsverlangens .....	85
d) Das Erhöhungsverlangen bei Veräußerung der Mietwohnung .....	86
e) Bevollmächtigung und Vertretung .....	86
f) Bezugnahme auf einen Mietspiegel .....	88
aa) Allgemeine Fragen zur Bezugnahme auf einen Mietspiegel .....	88
bb) Reform des Mietspiegelrechts .....	92
cc) Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel .....	94
g) Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten .....	95
aa) Die Person des Sachverständigen .....	95
bb) Bezugnahme auf das Gutachten .....	96
cc) Das Gutachten des Mieterhöhungsverlangens im Prozess .....	97
dd) Form und Inhalt des Gutachtens .....	97
h) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen .....	98
aa) Grundsätze für die Benennung von Vergleichswohnungen .....	98
bb) Die Vergleichbarkeit der Vergleichswohnungen .....	100

cc) Besichtigung der Vergleichswohnungen .....	101
i) Andere Begründungsmöglichkeiten .....	101
7. Die Zustimmung des Mieters .....	102
a) Form der Zustimmung .....	102
b) Teilweise Zustimmung .....	103
c) Wirkung der erteilten Zustimmung .....	104
8. Klage auf Erteilung der Zustimmung (Der Mieterhöhungsprozess) .....	105
a) Besondere Prozessvoraussetzungen der Klage .....	105
aa) Wirksames Erhöhungsverlangen .....	105
bb) Einhaltung der Zustimmungsfrist .....	105
cc) Einhaltung der Klagefrist .....	106
dd) Weitere prozessuale Fragen .....	106
(1) Verbundene Zustimmungs- und Zahlungsklage ....	106
(2) Prozessstandschaft im Zustimmungsprozess .....	107
(3) Feststellungsklage statt Zustimmungsklage .....	107
(4) Nachholung eines Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess .....	107
(5) Nachbesserung des Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess .....	108
9. Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ....	108
a) Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels .....	108
b) Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten .....	111
10. Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen ....	111
11. Der Berliner „Mietendeckel“ .....	112
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	112
<b>Muster zu Kapitel 2 .....</b>	<b>113</b>
1. Auskunftsersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse .....	113
2. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter) .....	114
3. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete) ....	115
4. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung) .....	116
5. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau) .....	117
6. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete .....	118
7. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters .....	119
8. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschreibens durch den Vermieter .....	120
9. Formloses Angebot des Vermieters auf Erhöhung der Grundmiete mit Zustimmungserklärung .....	121
10. Förmliches Mieterhöhungsverlangen – Vergleichswohnungen, bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels .....	122
11. Zustimmungsklage des Vermieters .....	124
12. Klageerwiderung des Mieters nach Zustimmungsklage .....	126
<b>Kapitel 3. Die Mietkaution .....</b>	<b>129</b>
I. Allgemeines .....	129
1. Bedeutung der Mietkaution als Sicherheitsleistung des Mieters .....	129

---

2. Bedeutung der Vorschrift des § 551 BGB .....	129
3. Anwendungsbereich .....	129
II. Die Sicherheitsleistung, § 551 Abs. 1 BGB .....	130
1. Art der Sicherheitsleistung .....	130
a) Barkaution und Verpfändung eines Sparbuchs .....	130
b) Bürgschaft als Kautionsanlage .....	131
2. Höhe der Sicherheitsleistung .....	132
3. Fälligkeit der Sicherheitsleistung .....	133
a) Zahlung in drei Monatsraten, § 551 Abs. 2 BGB .....	133
b) Beendigung des Mietverhältnisses vor Zahlung der Kautionsanlage .....	134
4. Nichterfüllung der Kautionszahlungsverpflichtung .....	135
III. Anlageverpflichtung des Vermieters .....	136
1. Bedeutung der Regelung .....	136
2. Art der Kautionsanlage .....	136
IV. Verzinsungsverpflichtung .....	137
1. Verzinsung bei Altverträgen vor dem 1.1.1983 .....	137
a) bei vertraglichem Ausschluss der Verzinsung .....	137
b) bei Nichtregelung der Verzinsung .....	137
c) bei vertraglicher Vereinbarung der Verzinsung .....	137
2. Verzinsung bei Mietverträgen nach dem 1.1.1983 .....	137
3. Die Zinshöhe .....	138
a) Grundsätzliches zur Zinshöhe .....	138
b) Anlage der Kautionsanlage zu einem höheren Zinssatz .....	138
c) Anlage der Kautionsanlage zu einem niedrigeren Zinssatz .....	138
d) Schuldhafte Nichtziehung von Zinsen .....	138
e) Nebenkosten und Nebenvergütungen .....	138
4. Abrechnung der Zinsen .....	139
5. Mietkaution und Zinsabschlagssteuer .....	139
6. „Andere Anlageform“ .....	140
V. Behandlung der Kautionsanlage während des Mietverhältnisses .....	141
1. Ansprüche des Mieters während des Mietverhältnisses .....	141
a) Allgemeines .....	141
b) Ansprüche bei Vermögensverschlechterung des Vermieters .....	141
c) Ansprüche bei Veräußerung des Grundstücks .....	142
2. Ansprüche des Vermieters während des bestehenden Mietverhältnisses .....	144
VI. Die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses .....	144
1. Rechte des Mieters .....	144
2. Rechte und Pflichten des Vermieters .....	145
a) Abrechnungsverpflichtung des Vermieters .....	145
b) Prüfungs- und Überlegungsfrist .....	146
c) Ablauf und Überschreitung der Prüfungsfrist .....	146
d) Umfang der Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters .....	147
VII. Die Kautionsanlage bei Insolvenz des Vermieters .....	147
1. Grundsätzliches .....	147
2. Aussonderungsrecht nach § 47 Insolvenzordnung .....	148
3. Drittwiderrufspruchsklage nach § 771 ZPO .....	148
4. Zugriff des kontoführenden Kreditinstituts .....	148
5. Rechte des Mieters bei Nichtanlage der Kautionsanlage nach § 551 Abs. 3 BGB .....	148
a) Erzwingung der treuhänderischen Anlage der Kautionsanlage .....	148

b) Rechte des Mieters nach Insolvenzeröffnung, falls keine treuhänderische Anlage erfolgt ist .....	149
VIII. Abweichende Vereinbarungen und Sonderregelung für Studenten- und Jugendwohnheime .....	149
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	149
<b>Muster zu Kapitel 3 .....</b>	<b>151</b>
1. Auskunftsersuchen des Mieters hinsichtlich der Anlage der Kautions .....	151
2. Aufforderung durch Vermieter, eine teilweise verbrauchte Kautions wieder aufzufüllen .....	152
3. Rückzahlungsverlangen hinsichtlich einer Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses .....	153
4. Klage des Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution .....	154
<b>Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch .....</b>	<b>157</b>
I. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch .....	157
1. Begriff der Schönheitsreparaturen .....	157
2. Vertragsgemäßer Gebrauch .....	158
3. Vertragswidriger Gebrauch .....	161
II. Vertragliche Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen .....	164
1. Vereinbarung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder durch Individualvereinbarung .....	164
2. Einzelne Schönheitsreparaturklauseln .....	166
a) Grundsatz (laufendes Mietverhältnis, Renovierungszustand bei Einzug) .....	166
b) Laufende Schönheitsreparaturen und Anfangsrenovierung .....	168
c) Laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung .....	168
d) Schönheitsreparaturen nach Fristenplan .....	169
e) Quotenklause .....	171
f) Zahlung der Renovierungskosten ohne Nachfristsetzung .....	172
g) Bezugsfertige Rückgabe .....	172
h) Besenreine Rückgabe .....	172
i) Rückgabe wie übernommen .....	173
j) Kombination Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen .....	173
3. Mieterhöhungsanspruch wegen unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtung? .....	174
III. Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	175
1. Grundsätzliches .....	175
2. Der Mieter ist vertraglich nicht verpflichtet, führt aber die Schönheitsreparaturen durch .....	177
IV. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters ..	177
1. Nachfristsetzung, §§ 323, 325, 281 BGB .....	177
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung .....	178
a) Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung .....	178
b) Anerkenntnis des Mieters – Individuelle Endrenovierungsverpflichtung im Übergabeprotokoll .....	179
V. Umfang des Schadensersatzanspruchs .....	180
1. Allgemeines .....	180
2. Kosten der Renovierung .....	180

3. Weitere Ansprüche des Vermieters .....	180
VI. Sonderfälle .....	181
1. Umbauarbeiten nach Vertragsende .....	181
2. Übernahme der Schönheitsreparaturen durch Nachmieter ....	182
3. Renovierung trotz unwirksamer Schönheitsreparatur- klausel .....	182
a) Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	182
b) Rückforderung der Renovierungsleistung durch den Mieter .....	183
VII. Verjährung .....	184
VIII. Kleinreparaturen .....	185
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	187
<b>Muster zu Kapitel 4</b> .....	189
1. Hinweis durch Vermieter auf durchzuführende Schönheits- reparaturen .....	189
2. Ablehnung der Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	190
3. Nachfristsetzung durch den Vermieter .....	191
4. Schreiben des Vermieters betreffend Beschädigungen der Miet- räume .....	193
5. Schadensersatzklage nach Nichtdurchführung von Schönheits- reparaturen .....	194
6. Aufforderung des Vermieters an den Mieter, die Kosten für eine Kleinreparatur zu erstatten .....	198
7. Aufforderung des Mieters, verauslagte Kosten für eine Reparatur zu erstatten mit Ankündigung der Aufrechnung .....	199
<b>Kapitel 5. Mietminderung</b> .....	201
I. Fehler der Mieträume im Sinne von § 536 BGB .....	201
1. Allgemeine Mangeldefinition .....	201
2. Den Mieträumen unmittelbar anhaftende Mängel .....	202
a) Baumängel .....	202
b) Einhaltung der Bauvorschriften .....	203
c) Gesundheitsgefährdende Belastungen als Mangel .....	203
d) Verletzung der Aufklärungspflicht des Vermieters .....	204
3. Bewirtschaftungsmängel .....	205
a) Versorgungsmängel .....	205
b) Entsorgungsmängel .....	205
c) Ausstattungsmängel .....	205
4. Beschaffenheitsmängel .....	206
5. Umfeldmängel und Rechtsmängel .....	208
a) Baulärm und Verkehrslärm .....	208
b) Umweltgefahren .....	210
c) Weitere Umweltmängel .....	211
d) Gebrauchsbeschränkungen .....	211
II. Erheblichkeit des Fehlers .....	211
1. Geringfügige Beeinträchtigung .....	211
2. Fehlende Nachhaltigkeit .....	212
III. Fehlen zugesicherter Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB .....	212
1. Gegenstand der Zusicherung .....	212
2. Form der Zusicherung .....	213
IV. Eintritt der Minderung .....	213
1. Minderung kraft Gesetzes .....	213

---

2. Minderung, Erfüllungsanspruch und Zurückbehaltungsrecht .....	213
3. Subjektive Betroffenheit nicht erforderlich .....	214
4. Anfänglicher und nachträglicher Mangel .....	215
V. Ausschluss der Minderung .....	215
1. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss .....	215
2. Verletzung der Anzeigepflicht § 536c BGB .....	216
3. Verwirkung des Minderungsrechts bei nachträglichen Mängeln .....	217
a) Rechtslage bis zum 31.8.2001 .....	217
b) Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2001 (ab dem 1.9.2001) .....	218
4. Wiederaufleben verwirkelter Minderungsrechte .....	219
5. Weitere Ausschlussfälle .....	219
a) Entstehung des Mangels vom Mieter zu vertreten .....	219
b) Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung ....	219
c) Minderungsausschluss bei energetischen Modernisie- rungen .....	220
VI. Höhe der Minderung .....	221
1. Mietbegriff bei der Minderung .....	221
2. Minderungsberechnung .....	221
3. Minderungsprozentsätze .....	222
4. Irrtum des Mieters über die Minderungshöhe .....	224
VII. Vertraglicher Minderungsausschluss .....	225
1. Bei Wohnraum .....	225
2. Bei Gewerberaum .....	225
VIII. Die Minderung im Prozess .....	226
1. Klagearten .....	226
2. Verwirkung des Vermieteranspruchs .....	226
3. Urkundsprozess .....	227
4. Beweislastverteilung .....	227
IX. Schadensersatz- und Mangelbeseitigungsanspruch nach § 536a BGB .....	228
1. Der Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB .....	228
a) Die gesetzlichen Alternativen .....	228
b) Ausschluss der Haftung .....	229
c) Beweislast .....	230
2. Mangelbeseitigungs- und Aufwendungsanspruch nach § 536a Abs. 2 BGB .....	231
X. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	231
<b>Muster zu Kapitel 5</b> .....	233
1. Mangelanzeige des Mieters und Beseitigungsaufforderung .....	233
2. Erwiderung des Vermieters auf Mietminderung .....	234
3. Klage des Vermieters auf Zahlung der vollen Miete bei Minderung durch Mieter .....	235
4. Klageerwiderung des Mieters im Zahlungs-Minderungsprozess .....	237
<b>Kapitel 6. Betriebskosten</b> .....	239
I. Vertragliche Vereinbarungen über die Umlage von Betriebs- kosten und Heizkosten .....	239
1. Grundsatz der vertraglichen Vereinbarung .....	239
2. Zulässige Vereinbarungen im Mietvertrag .....	240
a) Unzulässige pauschale oder unbestimmte Verein- barungen .....	240

---

b) Abwälzung einzelner Betriebskosten .....	241
c) Zulässige Bezugnahme auf die BetrKV .....	242
3. Ansatz von Vorauszahlungen oder Pauschalen .....	242
4. „Stillschweigende“ Vereinbarung von Betriebskosten und Heizkosten .....	244
II. Begriff der umlegbaren Betriebskosten und der Heizkosten nach § 2 der BetrKV .....	245
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	245
2. Die Kosten der Wasserversorgung .....	246
3. Die Kosten der Entwässerung .....	246
4. Die Kosten der Heizungsanlage .....	247
5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage .....	250
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen .....	251
7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lasten- aufzuges .....	251
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	252
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungeziefer- bekämpfung .....	252
10. Die Kosten der Gartenpflege .....	253
11. Die Kosten der Beleuchtung .....	254
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung .....	254
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	254
14. Die Kosten für den Hauswart .....	255
15. Die Kosten der Antennenanlage .....	256
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege .....	257
17. Sonstige Betriebskosten .....	257
III. Die Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten .....	258
1. Grundsatz der jährlichen Abrechnung .....	258
2. Abrechnung bei Vermieter- und Mieterwechsel .....	259
3. Anforderungen an die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten .....	260
a) Grundsätzliche Anforderungen .....	260
b) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	263
4. Belegeinsicht durch den Mieter .....	264
5. Abrechnungsmaßstab .....	266
a) bei fehlender vertraglicher Vereinbarung .....	266
b) bei vertraglicher Vereinbarung .....	268
c) Berücksichtigung von Leerständen .....	269
d) Ausgliederung von Betriebskosten von Gewerberäumen bei gemischt genutzten Gebäuden .....	269
IV. Ausschluss von Nachforderungen .....	269
V. Ausschluss von Einwendungen des Mieters .....	272
VI. Weitere Rechte von Vermieter und Mieter .....	274
1. Erfüllungsanspruch des Mieters .....	274
2. Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen .....	274
3. Verjährung von Nachzahlungsansprüchen des Vermieters und Rückforderungsansprüchen des Mieters .....	275
4. Verwirkung von Rechten und konkludente Vertrags- änderung .....	275

VII. Die Erhöhung von Vorauszahlungen und Pauschalen .....	276
1. Erhöhung der Vorauszahlungen .....	276
2. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen und bei vereinbarter Bruttomiete .....	277
VIII. Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen .....	277
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	278
<b>Muster zu Kapitel 6 .....</b>	<b>280</b>
1. Umlage erhöhter Betriebskosten auf den Mieter .....	280
2. Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen .....	281
3. Beanstandung einer Abrechnung durch den Mieter .....	283
<b>Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum .....</b>	<b>285</b>
I. Abgrenzung Erhaltungsmaßnahmen – Modernisierungsmaßnahmen .....	285
II. Die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen .....	286
III. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen .....	288
1. Der Begriff der Modernisierungsmaßnahme .....	288
a) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts .....	288
b) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse .....	290
c) Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser .....	291
2. Ankündigungspflicht des Vermieters .....	292
3. Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter .....	294
4. Sonderkündigungsrecht des Mieters .....	297
5. Duldung des Mieters .....	297
6. Mitwirkungspflicht des Mieters .....	298
IV. Mietereinbauten und Mietermodernisierung „Barrierefreiheit“ .....	298
1. Vertragsgemäßer Gebrauch und genehmigungspflichtige Veränderungen .....	298
a) Vertragsgemäße Nutzung .....	298
b) Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen .....	298
2. Anspruch auf Genehmigung bzw. Duldung von baulichen Maßnahmen durch den Mieter .....	299
a) Anspruch bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen und bei sonstigen genehmigungspflichtigen Mieter-einrichtungen .....	299
b) Auflagen bei der Genehmigung .....	300
3. Kündigung des Mietverhältnisses bei nicht genehmigten Einbauten .....	300
4. Die Einbauten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses .....	301
a) Rückbaupflicht des Mieters .....	301
b) Wegnahmerecht des Mieters .....	301
c) Übernahme der Einrichtung durch einen Nachmieter .....	302
d) Abwendung des Wegnahmerechts durch den Vermieter, § 552 BGB .....	302
5. Vereinbarungen über Mietereinrichtungen und Mieter-modernisierung .....	303
6. Allgemeines zur „Barrierefreiheit“ .....	303
7. Interessenabwägung bei „Barrierefreiheit“ .....	304
8. Rückbauakta .....	304
9. Wegnahmerecht .....	305
V. Mieterhöhung nach Modernisierung .....	305

---

1. Verhältnis zwischen Duldung nach § 555d BGB und Mieterhöhung nach § 559 BGB .....	306
2. Verhältnis zwischen Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB und §§ 559 ff. BGB .....	308
3. Die berücksichtigungsfähigen Kosten .....	308
4. Verteilung der Kosten auf mehrere Wohnungen, § 559 Abs. 2 BGB (Umlageschlüssel) .....	309
5. Zeitpunkt der Mieterhöhung .....	310
6. Berechnung und Erläuterung der Erhöhung .....	311
a) Angabe des Gesamtaufwands .....	311
b) Angabe des Teilbetrags, der auf die einzelne Wohnung entfällt und des Verteilungsschlüssels .....	312
c) Die einzelnen Rechnungsposten .....	312
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	313
<b>Muster zu Kapitel 7 .....</b>	<b>314</b>
1. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen (Zentralheizungseinbau) .....	316
2. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Energie-/Wassereinsparungsmaßnahmen (Umwälzpumpen, Kaltwasserzähler, Durchlaufbegrenzer) .....	316
3. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Speicherausbau) .....	318
4. Entgegnung des Mieters auf Schreiben des Vermieters betreffend die Duldung von Modernisierungsarbeiten .....	320
5. Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Unterbindung nicht geduldet Modernisierungsarbeiten .....	321
6. Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme .....	323
<b>Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses .....</b>	<b>325</b>
I. Mietaufhebungsvereinbarungen und Stellung eines Nachmieters .....	325
1. Aufhebungsvereinbarungen .....	325
2. Nachmieterrstellung .....	326
II. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters .....	326
III. Allgemeine Kündigungsfragen .....	328
1. Begründungspflicht und Abmahnung .....	328
2. Generalklausel bei der fristlosen Kündigung .....	330
3. Neue Schonfrist bei Zahlungsverzug .....	332
4. Neue Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses und Kündigungsfristen in Altverträgen .....	333
IV. Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und Gebrauchsentziehung, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	335
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts .....	335
2. Erhebliche Beeinträchtigung .....	336
3. Abhilfefrist .....	336
4. Zeitpunkt, Form und Begründung der Kündigung .....	337
5. Ausschluss des Kündigungsrechtes .....	338
6. Beweislast .....	338
V. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs, § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB .....	339

---

1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts .....	339
2. Form, Begründung und Zugang der Kündigungserklärung ...	342
3. Abweichende Vereinbarungen und Beweislast .....	342
<b>VI. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1</b>	
Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB .....	343
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts .....	343
a) Mietverzug über zwei aufeinander folgende Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB .....	343
b) Mietverzug über mehr als zwei Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB .....	345
2. Begründung der Kündigung .....	345
3. Tatbestände, die die Kündigung ausschließen .....	346
a) Nichtbeanstandung unpünktlicher Mietzahlung .....	346
b) Anderweitige Sicherung des Vermieters .....	346
4. Heilung der Verzugsfolgen .....	346
a) Befriedigung des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung .....	346
b) Erklärung der Aufrechnung durch den Mieter .....	346
c) Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB .....	347
5. Schadenersatzanspruch des Vermieters .....	350
6. Abdingbarkeit und prozessuale Fragen .....	351
a) Abdingbarkeit .....	351
b) Prozessuales .....	351
<b>VII. Zerrüttung des Mietverhältnisses, § 543 Abs. 1 BGB .....</b>	352
1. Allgemeines .....	352
2. Die Verletzung vertraglicher Pflichten .....	352
3. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	355
4. Abdingbarkeit .....	355
<b>VIII. Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung .....</b>	356
1. Inhalt der Regelung .....	356
2. Begründung der Kündigung und Abhilfefrist .....	357
<b>IX. Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution .....</b>	358
<b>X. Ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher schuldhafter Pflichtverletzung .....</b>	358
1. Allgemeines .....	358
2. Einzelfälle .....	359
<b>XI. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs .....</b>	359
1. Privilegierter Personenkreis .....	359
2. Der Begriff des Benötigens .....	361
3. Einzelfälle .....	362
a) Eigenbedarf bejaht: .....	362
b) Eigenbedarf verneint: .....	364
4. Verletzung der Anbietpflicht .....	365
5. Allgemeiner Raumbedarf .....	366
a) Hilfs- und Pflegeperson .....	366
b) Öffentlicher Raumbedarf .....	367
c) Beruflicher Bedarf .....	367
6. Betriebsbedarf .....	368
7. Genossenschaftswohnungen .....	370
8. Hausmeisterwohnung .....	370
<b>XII. Vorgetäuschter Eigenbedarf .....</b>	371
1. Verschuldet Eigenbedarf .....	371
2. Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf ....	372

---

a) Grundsätze und Beweislast .....	372
b) Anspruchsgrundlagen und Verschulden .....	373
c) Umfang des Schadensersatzes .....	374
XIII. Wartefrist nach der Begründung von Wohnungseigentum .....	375
1. Voraussetzungen .....	376
2. Umgehungstatbestände .....	377
3. Dauer der Wartefrist .....	378
4. Einzelfragen .....	379
XIV. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung .....	379
1. Allgemeine Fragen – Begriff der wirtschaftlichen Verwertung	379
2. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen .....	380
3. Umbau des Hauses .....	381
4. Abbruch des Hauses und gewerbliche Nutzung .....	382
5. Veräußerung der Wohnung .....	384
XV. Sonderkündigungsrechte .....	386
1. Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnraum .....	386
a) Allgemeines .....	386
b) Kein berechtigtes Interesse erforderlich .....	387
c) Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen .....	387
d) Wohnraum als Teil der Vermieterwohnung .....	389
e) Erklärung der Sonderkündigung .....	389
f) Verlängerung der Kündigungsfrist .....	390
2. Teilkündigung von Nebenräumen .....	390
a) Nebenräume oder Teile des Grundstücks .....	390
b) Inhalt der Kündigung .....	390
c) Herabsetzung der Miete .....	391
3. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch .....	392
4. Möblierter Einliegerwohnraum .....	392
5. Wohnraum als Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims	393
6. Zweckbestimmte, von juristischen Personen des öffentlichen Rechts angemietete Wohnungen, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	393
7. Kündigungsrecht bei Mietverhältnissen über mehr als 30 Jahre .....	393
8. Kündigungsrecht des Vermieters und des Erben bei Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB .....	394
a) Voraussetzungen des Kündigungsrechts .....	394
b) Ausübung, Zeitpunkt und Frist der Kündigung .....	394
9. Kündigungsrecht bei Werkmietwohnungen und Werk- dienstwohnungen, §§ 576–576b BGB .....	396
10. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 555e BGB .....	396
11. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untermietungserlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB .....	397
a) Allgemeines .....	397
b) Voraussetzungen der Kündigung .....	397
c) Form, Frist, Zeitpunkt der Kündigung .....	397
d) Entfall des Kündigungsrechts .....	398
12. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB .....	399
13. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug nach Mieterhöhung, § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB .....	400
XVI. Neuer Zeitmietvertrag und Kündigungsausschluss- vereinbarungen .....	401
1. Neuer Zeitmietvertrag .....	401

---

2. Kündigungsausschlussvereinbarungen .....	402
XVII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB .....	404
1. Allgemeines .....	404
2. Ablauf der Mietzeit .....	405
3. Fortsetzung des Gebrauchs .....	405
4. Widerspruchserklärung des Vermieters oder des Mieters .....	405
5. Widerspruchsfrist .....	406
6. Folge des Widerspruchs .....	407
7. Abweichende Vereinbarungen .....	407
XVIII. Die Sozialklausel nach §§ 574 ff. BGB .....	408
1. Widerspruch gegen die Kündigung, §§ 574, 574b BGB .....	408
2. Wirkung des Widerspruchs .....	408
3. Verfahren .....	409
XIX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen .....	410
1. Praktische Hinweise bezüglich einer vorzeitigen Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis .....	410
2. Praktische Hinweise bezüglich der fristlosen Kündigung .....	411
3. Praktische Hinweise bezüglich der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB .....	411
<b>Muster zu Kapitel 8 .....</b>	<b>413</b>
1. Antrag des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis .....	413
2. Ablehnung der vorzeitigen Entlassung (Nachmieterstellung), bzw. der Person eines Nachmieters durch den Vermieter .....	414
3. Abmahnung wegen vertragswidrigen Gebrauch .....	415
4. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug .....	416
5. Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	417
6. Privatschriftliche Aufhebungsvereinbarung für Mietverhältnis .....	418
7. Mietaufhebungsvertrag mit Abstandszahlung .....	419
8. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf .....	420
9. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung .....	421
10. Räumungsklage nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug .....	423
11. Anerkennung des Räumungsanspruchs durch den Mieter .....	425
12. Schreiben an Gerichtsvollzieher wegen Vollzug der Räumung .....	427
<b>Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung ....</b>	<b>429</b>
I. Klage auf Nutzungsentschädigung – Vorenthalterung der Miet-sache .....	429
II. Fortsetzungswiderspruch .....	429
III. Dritte in der Wohnung .....	430
IV. Räumung durch einstweilige Verfügung – Hinterlegungs-anordnung .....	431
V. Räumungsfrist .....	432
VI. Räumungsvollstreckung .....	433
VII. Prozessualer Vollstreckungsschutz .....	434
<b>Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess .....</b>	<b>435</b>
I. Allgemeines .....	435
II. Umfang der Hinweispflicht .....	435
III. Form und Zeitpunkt der Hinweise .....	436

---

IV. Hinweise bei anwaltlich vertretener Partei .....	437
V. Folgen unterlassener Hinweise .....	438
VI. Hinweise im Mietprozess .....	438
1. Mieterhöhung .....	438
2. Schönheitsreparaturen .....	439
3. Mietminderung .....	439
4. Betriebskosten .....	440
5. Fristlose Kündigung .....	440
6. Ordentliche Kündigung .....	440
7. Sonstige Hinweise .....	441
<b>Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht .....</b>	<b>443</b>
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages – Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien .....	443
1. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages .....	443
2. Besichtigung der Mietwohnung .....	443
3. Tierhaltung .....	443
4. Parabolantenne .....	443
5. Untervermietung .....	444
6. Mietzahlung .....	444
II. Mietminderung .....	444
III. Betriebskosten .....	445
IV. Erhaltung und Modernisierung .....	445
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Räumungsklage .....	445
<b>Kapitel 12. Fragen und Antworten .....</b>	<b>447</b>
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages .....	447
II. Mieterhöhung .....	450
III. Mietkaution .....	455
IV. Schönheitsreparaturen .....	457
V. Mietminderung .....	460
VI. Betriebskosten .....	462
VII. Modernisierung von Wohnraum .....	464
VIII. Beendigung des Mietverhältnisses .....	465
<b>Sachregister .....</b>	<b>469</b>