

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Musterverzeichnis. . . . .	XXIII
Literaturverzeichnis . . . . .	XXV
<b>§ 1 Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>§ 2 Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen. . . . .</b>	<b>3</b>
A. Pacht . . . . .	3
B. Leihe . . . . .	4
C. Werkvertrag . . . . .	5
D. Verwahrung . . . . .	6
E. Leasing . . . . .	6
F. Mietkauf . . . . .	7
G. Wohnungsrecht . . . . .	7
H. Nießbrauch . . . . .	8
I. Gesellschaft . . . . .	8
<b>§ 3 Qualifizierung von Mietverhältnissen . . . . .</b>	<b>9</b>
A. Geltungsbereich der §§ 535 BGB . . . . .	9
B. Wohnraummietverhältnis. . . . .	9
I. Bedeutung für die Vertragsgestaltung. . . . .	10
II. Besondere Rechte des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen . . . . .	11
1. Untervermietung . . . . .	11
2. Bauliche Veränderungen/Barrierefreiheit. . . . .	12
3. Sonderkündigungsrechte . . . . .	13
4. Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Wohnraum . . . . .	13
III. Persönlicher Schutzbereich des Wohnraummietvertrages . . . . .	14
IV. Öffentlich geförderter Wohnraum . . . . .	15
1. Gesetzliche Regelung . . . . .	15
2. Miethöhe nach dem WoBindG . . . . .	15
3. Mieterhöhung nach dem WoBindG . . . . .	16
4. Wohnraumförderungsgesetz . . . . .	16
V. Ausnahmen vom sozialen Mieterschutz . . . . .	16
1. Mietverhältnisse ohne Mieterschutz . . . . .	16
a) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch . . . . .	17
b) Möblierter Wohnraum . . . . .	17
c) Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge. . . . .	18
d) Studenten- und Jugendwohnheime. . . . .	18
2. Mietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz . . . . .	19
a) Werkwohnungen . . . . .	19
b) Qualifizierte Zeitmietverträge. . . . .	20
VI. Rechtsfolgen der Wohnraummiete außerhalb des BGB . . . . .	20
1. Zivilrechtliche Folgen . . . . .	20
2. Öffentlich-rechtliche Folgen . . . . .	20
3. Prozessuale Folgen . . . . .	20

C. Mischmietverhältnisse . . . . .	21
I. Abgrenzungskriterien. . . . .	21
II. Auswirkungen . . . . .	23
D. Einheitlicher Vertrag . . . . .	23
E. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge. . . . .	24
I. Vertragsverbindungen . . . . .	24
II. Zusammengesetzte Verträge . . . . .	24
III. Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung . . . . .	25
IV. Verträge mit atypischer Gegenleistung. . . . .	25
V. Typenverschmelzungsvertrag . . . . .	25
<b>§ 4 Stadium der Anbahnung von Mietverträgen . . . . .</b>	<b>27</b>
A. Grundsatz der Vertragsfreiheit . . . . .	27
B. Beschränkungen der Abschlussfreiheit . . . . .	27
I. Diktierte Verträge . . . . .	27
II. Zuweisung der Ehewohnung nach § 1568a BGB . . . . .	28
III. Zweckentfremdungsverbot . . . . .	29
IV. Öffentlich geförderter Wohnraum. . . . .	31
1. Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 1.1.2002 (Alt-Fälle) . . . . .	31
2. Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 1.1.2002. . . . .	34
C. Anbahnungsverhältnisse . . . . .	36
I. Mietvorvertrag . . . . .	36
II. Anmiet- und Vormietrecht . . . . .	40
III. Vorläufiges Mietverhältnis . . . . .	42
IV. Option . . . . .	42
V. Pflichtverletzung vor Vertragsschluss und während der Mietzeit . . . . .	44
1. Abbruch von Vertragsverhandlungen . . . . .	45
2. Eigenhaftung des Vertreters . . . . .	46
3. Vereinbarung zu geringer Betriebskostenvorauszahlungen . . . . .	47
4. Weitere Fallgruppen . . . . .	48
5. Selbstauskunft und Datenschutz . . . . .	49
<b>§ 5 Der Vertragsschluss . . . . .</b>	<b>57</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	57
B. Angebot und Annahme . . . . .	57
I. Annahme eines Vertragsangebotes unter Abwesenden . . . . .	57
II. Konkludenter Vertragsschluss . . . . .	58
III. Verbraucherverträge . . . . .	59
1. Vermieter als Unternehmer . . . . .	60
2. Mieter als Verbraucher . . . . .	60
3. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge, § 312b BGB. . . . .	60
4. Rechtsfolge Widerruf . . . . .	61
C. Schranken der Vertragsgestaltung bei Formular- und Verbraucherverträgen. . . . .	62
I. Zeitlicher Anwendungsbereich. . . . .	62
II. Persönlicher Anwendungsbereich . . . . .	62
III. Verwender. . . . .	62
IV. Individual- und Formularverträge . . . . .	63

V. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB . . . . .	64
VI. Möglichkeit der Kenntnisnahme . . . . .	64
VII. Inhaltskontrolle von Formularverträgen . . . . .	65
1. Äquivalenzprinzip (Preisargument) . . . . .	65
2. Überschaubarkeit des abgewälzten Risikos. . . . .	66
3. Versicherbarkeit des Risikos . . . . .	66
4. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 BGB . . . . .	68
VIII. Folgen bei Unwirksamkeit von Formularverträgen (§ 306 BGB) . . . . .	68
D. Auslegung von Mietverträgen . . . . .	70
I. Auslegung von Willenserklärungen und Vertragsklauseln, §§ 133, 157 BGB	70
II. Auslegungshilfen. . . . .	70
1. Historische Auslegung. . . . .	71
2. Selbstinterpretation. . . . .	71
3. Die Kenntnis des Erklärungsempfängers . . . . .	71
4. Verhalten der Parteien . . . . .	71
5. Abwicklung anderer Mietverträge . . . . .	72
6. Teleologische Auslegung . . . . .	72
7. Begleitumstände. . . . .	72
III. Auslegungsmethoden . . . . .	73
1. Natürliche Auslegung . . . . .	73
2. Normative Auslegung . . . . .	73
IV. Ergänzende Vertragsauslegung. . . . .	74
E. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB . . . . .	74
F. Rechtshindernde Einwendungen . . . . .	75
I. Geschäftsfähigkeit . . . . .	75
II. Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung. . . . .	76
III. Anfechtung, §§ 119, 123 BGB . . . . .	76
IV. Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot. . . . .	77
V. Sittenwidrigkeit, § 138 BGB . . . . .	78
G. Die „Mieterbegünstigungsklausel“. . . . .	78
H. Übersicht Mietvertragsinhalt . . . . .	79
<b>§ 6 Schriftform . . . . .</b>	<b>81</b>
A. Allgemeines . . . . .	81
B. Gewillkürte Schriftform. . . . .	81
C. Gesetzliche Schriftform. . . . .	81
I. Bedeutung . . . . .	81
II. Anwendungsbereich. . . . .	82
III. Laufzeit. . . . .	82
IV. Zweck . . . . .	83
V. Begrifflichkeit. . . . .	83
VI. Unterschrift der Parteien . . . . .	84
VII. Mietvertragsparteien. . . . .	84
VIII. Vertretung . . . . .	85
IX. Mietgegenstand . . . . .	85
X. Miete . . . . .	85
XI. Mietzeit. . . . .	86

XII. Anspruch auf Wahrung der Schriftform/Treu und Glauben. . . . .	87
XIII. Nachholung der Schriftform . . . . .	88
XIV. Änderungsverträge . . . . .	88
XV. Vertragsschluss unter Abwesenden . . . . .	88
XVI. Ersetzung der gesetzlichen Schriftform . . . . .	89
XVII. Kasuistik. . . . .	89
XVIII. Prozessuales. . . . .	89
<b>§ 7 Mietvertragsparteien . . . . .</b>	<b>91</b>
A. Allgemeines. . . . .	91
B. Bestimmung des Vermieters . . . . .	91
C. Mieter. . . . .	93
I. Vollmachtsklauseln . . . . .	94
II. GbR als Vertragspartei/sonstige Personengesellschaften . . . . .	95
III. Unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte . . . . .	97
D. Vertragsänderung durch Vereinbarung . . . . .	98
I. Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien . . . . .	98
II. Ersatzmieterklausel . . . . .	100
E. Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes . . . . .	103
I. Mieterwechsel . . . . .	103
1. Tod des Wohnungsmieters. . . . .	104
a) Eintrittsrecht des privilegierten Nichtmieters. . . . .	104
aa) Eintrittsberechtigte Personen . . . . .	104
(1) Ehegatte und Lebenspartner . . . . .	104
(2) Kinder, andere Familienmitglieder und sonstige Berechtigte	105
bb) Außerordentliches Kündigungsrecht. . . . .	107
b) Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	109
c) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	109
d) Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung. . . . .	109
2. Erbenhaftung und Kündigung. . . . .	110
3. Umwandlung . . . . .	111
II. Vermieterwechsel . . . . .	111
1. Kauf bricht nicht Miete. . . . .	111
a) Identität zwischen Veräußerer und Vermieter . . . . .	112
b) Bestehen eines wirksamen Mietvertrages . . . . .	112
c) Überlassung der Mietsache . . . . .	113
d) Veräußerung an einen Dritten . . . . .	113
e) Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	114
f) Wirtschaftlicher Übergang . . . . .	114
g) Rechtsfolgen . . . . .	115
2. Mietsicherheit bei Vermieterwechsel . . . . .	120
a) Altfälle – Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	120
b) Rechtslage bei Eintritt des Vermieterwechsels. . . . .	121
c) Rückgewähranspruch nach Beendigung des Mietvertrages. . . . .	121

3. Vorausverfügung über die Miete, § 566b BGB . . . . .	122
4. Rechtsgeschäfte über die Entrichtung der Miete, § 566c BGB . . . . .	123
5. Aufrechnung, § 566d BGB . . . . .	123
6. Mitteilung der Eigentumsübertragung, § 566e BGB . . . . .	123
III. Zwangsverwaltung . . . . .	124
1. Auswirkung der Zwangsverwaltung auf Mietverhältnisse . . . . .	124
2. Aufgaben des Zwangsverwalters . . . . .	124
3. Zwangsverwalter und Betriebskosten . . . . .	126
4. Rückzahlung der Kaution . . . . .	126
<b>§ 8 Die Miete</b> . . . . .	127
A. Allgemeines . . . . .	127
B. Mietzuschläge . . . . .	128
I. Untermietzuschlag . . . . .	128
II. Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung . . . . .	128
III. Möblierungszuschlag . . . . .	128
IV. Umsatzsteuer . . . . .	128
C. Sonderformen der Miete . . . . .	129
I. Mietvorauszahlung . . . . .	129
II. Baukostenzuschuss . . . . .	129
III. Abstandszahlungen . . . . .	129
IV. Ablösezahlungen . . . . .	130
V. Vertragsabschlussgebühren . . . . .	131
VI. Einzugspauschalen . . . . .	131
D. Fälligkeit der Miete . . . . .	131
E. Einzugs- und Abbuchungsermächtigung . . . . .	133
F. Beschränkungen der Miethöhe . . . . .	134
I. Allgemeines . . . . .	134
II. Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG . . . . .	135
III. Mietpreibremse . . . . .	135
IV. Mietwucher gem. § 291 StGB . . . . .	139
V. Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB . . . . .	139
G. Mietzahlungsklage im Urkundenprozess . . . . .	139
<b>§ 9 Die Überlassungspflicht des Vermieters</b> . . . . .	141
A. Vorbemerkung . . . . .	141
B. Beginn des Mietverhältnisses . . . . .	141
I. Überlassung vor Vertragsbeginn . . . . .	142
II. Übergabe der Mietsache . . . . .	143
III. Zustand der Mietsache . . . . .	144
C. Leistungsstörungen . . . . .	145
I. Vorbemerkung . . . . .	145
II. Vor Überlassung der Mietsache . . . . .	145
1. Vorbemerkung . . . . .	145
2. Der Überlassungsanspruch . . . . .	146
3. Auflösung des Vertrages, §§ 323 ff. BGB . . . . .	149
4. Schadensersatz . . . . .	152
a) Verzögerungsschaden . . . . .	153

b) Weitergehender Schadensersatz . . . . .	155
aa) Ersatz vergeblicher Aufwendungen . . . . .	155
bb) Sonstige Schadenspositionen . . . . .	156
c) Begrenzung des Schadens . . . . .	159
III. Nach Überlassung der Mietsache . . . . .	160
<b>§ 10 Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung . . . . .</b>	<b>161</b>
A. Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs . . . . .	161
I. Zulässige Nutzung. . . . .	161
II. Nutzungsänderung. . . . .	161
III. Bestimmung eines Mangels i.S.v. § 536 BGB . . . . .	161
IV. Einräumung des vertragsgemäßen Gebrauchs . . . . .	162
V. Haftung des Mieters für vertragsgemäßen Gebrauch? . . . . .	162
B. Die Erhaltungspflicht des Vermieters. . . . .	162
I. Vorbemerkung . . . . .	162
II. Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	162
III. Verkehrssicherungspflicht. . . . .	163
IV. Überprüfungspflichten des Vermieters. . . . .	166
V. Opfergrenze . . . . .	167
VI. Vermietete Eigentumswohnungen. . . . .	168
VII. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	168
1. Ausbesserungsklauseln . . . . .	168
2. Kleinreparaturklauseln (Bagatellschäden) . . . . .	168
a) Höchstbetrag . . . . .	169
b) Höchstzeitgrenze . . . . .	169
c) Gesamtaufwandsbegrenzung . . . . .	169
d) Häufiger Zugriff des Mieters . . . . .	170
e) Vornahmeklauseln . . . . .	170
3. Wartungsklauseln . . . . .	170
4. Rechtsfolge unwirksamer Klauseln . . . . .	171
VIII. Duldungsanspruch des Vermieters bei Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	171
1. Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	171
2. Anwendungsbereich . . . . .	172
3. Duldungspflicht des Mieters. . . . .	172
4. Ankündigung . . . . .	173
5. Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters. . . . .	173
IX. Modernisierung durch den Vermieter . . . . .	174
1. Allgemein . . . . .	174
2. Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen . . . . .	175
a) Energetische Modernisierung . . . . .	175
b) Primärenergie und Klimaschutz . . . . .	176
c) Verringerung des Wasserverbrauchs . . . . .	176
d) Gebrauchswerthöhung . . . . .	176
e) Wohnwertverbesserung . . . . .	177
f) Nicht zu vertretende Maßnahmen . . . . .	177
g) Schaffung von neuem Wohnraum . . . . .	177

3. Modernisierende Erhaltung . . . . .	178
4. Modernisierungsankündigung, § 555c BGB . . . . .	178
a) Form und Frist . . . . .	178
b) Inhalt . . . . .	178
c) Hinweis auf Härtefälle . . . . .	180
d) Verwendung von Pauschalwerten (§ 555c Abs. 3 BGB) . . . . .	180
e) Entbehrlichkeit der Ankündigung . . . . .	181
f) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht. . . . .	181
g) Abweichende Vereinbarung (§ 555c Abs. 5 BGB) . . . . .	181
5. Duldungspflicht des Mieters . . . . .	183
6. Wegfall der Duldungspflicht – Härtefall . . . . .	184
7. Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters . . . . .	187
a) Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes . . . . .	187
b) Aufwendungsersatz . . . . .	187
c) Anspruch auf Kostenvorschuss . . . . .	188
d) Minderung . . . . .	188
e) Schadensersatz . . . . .	189
f) Unterbringungskosten. . . . .	189
g) Sonderkündigungsrecht. . . . .	190
X. Schadensersatzanspruch des Vermieters . . . . .	190
<b>§ 11 Schönheitsreparaturen . . . . .</b>	<b>191</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	191
B. Begriff der Schönheitsreparaturen . . . . .	191
C. Überbürdung auf den Mieter. . . . .	194
I. Klare Formulierung . . . . .	194
II. Übernahme einer renovierten Wohnung oder Ausgleich für die Vorabnutzung	194
III. Fälligkeit . . . . .	198
1. Überbürdung ohne Fristen . . . . .	198
2. Zu kurze Fristen . . . . .	199
3. Starre Fristenpläne . . . . .	199
4. Bedarfsklausel . . . . .	201
IV. Regelungen mit besonderen Modalitäten zur Ausführung . . . . .	202
V. Formulierungsvorschläge. . . . .	203
1. Einfache Renovierungsklausel. . . . .	203
2. Renovierungsklausel mit Fristenplan . . . . .	203
3. Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel . . . . .	203
D. Abgeltungsklauseln . . . . .	203
E. Endrenovierung . . . . .	205
F. Tapezierfähigkeit. . . . .	207
G. Summierungseffekt in der Wohnraummiete . . . . .	208
I. Anfangs- oder Endrenovierung/laufende Renovierung. . . . .	208
II. Andere Kombinationen . . . . .	210
III. Vermeidung des Summierungseffektes . . . . .	210
H. Freizeichnungsklauseln . . . . .	210
I. Folgen der unwirksamen Schönheitsreparaturverpflichtung. . . . .	211
I. Renovierungsverpflichtung des Vermieters . . . . .	211

II. Anspruch des Vermieters auf Vertragsänderung . . . . .	213
1. Nicht preisgebundener Wohnraum . . . . .	213
2. Preisgebundener Wohnraum . . . . .	214
III. Ersatzanspruch des Mieters bei Renovierung ohne Verpflichtung . . . . .	215
J. Qualität von Renovierungsleistungen . . . . .	216
I. Allgemeine Anforderungen . . . . .	216
II. Mangelhafte Renovierung ohne vertragliche Verpflichtung . . . . .	219
K. Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung . . . . .	220
I. Während der Mietzeit . . . . .	220
1. Erfüllungsanspruch . . . . .	220
2. Vorschussanspruch . . . . .	221
3. Kündigung . . . . .	221
II. Nach Mietende . . . . .	222
1. Die Fristsetzung . . . . .	222
a) Leistungsaufforderung . . . . .	222
b) Eigentliche Fristsetzung . . . . .	223
2. Ablehnungsandrohung . . . . .	224
3. Entbehrlichkeit der Fristsetzung . . . . .	225
III. Höhe des Anspruchs . . . . .	226
1. Umsatzsteuer ohne Ausführung . . . . .	226
2. Sinnlose Renovierung wegen Modernisierung/Umbau . . . . .	226
3. Mietausfallschaden . . . . .	227
<b>§ 12 Nebenpflichten des Vermieters . . . . .</b>	<b>229</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	229
B. Gleichbehandlung (AGG) . . . . .	229
C. Schutzpflichten . . . . .	230
D. Aufklärungspflichten . . . . .	230
E. Treuepflichten . . . . .	231
F. Fürsorgepflichten . . . . .	231
G. Informationspflichten . . . . .	232
H. Leistungspflichten . . . . .	233
I. Liefersperre . . . . .	234
J. Versorgungssperre nach Ende der Mietzeit . . . . .	235
K. Schutzwirkung für Dritte . . . . .	236
L. Nachvertragliche Pflichten . . . . .	236
M. Prozessuales . . . . .	236
<b>§ 13 Das Besichtigungsrecht des Vermieters . . . . .</b>	<b>237</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	237
B. Besichtigung ohne Anlass . . . . .	238
C. Umsetzung . . . . .	239
I. Ankündigung . . . . .	239
II. Zeitpunkt der Besichtigung . . . . .	240
III. Häufigkeit der Besichtigung . . . . .	242
IV. Teilnahmeberechtigte Personen . . . . .	242
V. Räumlicher und zeitlicher Umfang der Besichtigung . . . . .	243
VI. Besondere Gepflogenheiten des Mieters . . . . .	243



VII. Verhalten des Mieters . . . . .	244
VIII. Vereinbarungen über ein Besichtigungsrecht . . . . .	244
D. Besichtigung durch Selbsthilfe . . . . .	244
E. Rechtsfolgen verweigerten Zutritts. . . . .	245
F. Prozessuale Fragen . . . . .	245
I. Klageverfahren . . . . .	245
II. Zwangsvollstreckung . . . . .	246
III. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	246
IV. Streitwert . . . . .	247
<b>§ 14 Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch. . . . .</b>	<b>249</b>
A. Der Miet- bzw. Vertragszweck . . . . .	249
B. Der Erfüllungsanspruch . . . . .	250
C. Betriebspflicht des Mieters. . . . .	251
I. Grundsatz. . . . .	251
II. Nichterfüllung der Betriebspflicht . . . . .	251
III. Prozessuales . . . . .	252
D. Obhutspflicht . . . . .	253
E. Einzelne Gebrauchsrechte . . . . .	254
I. Prozessuale Vorüberlegungen. . . . .	255
II. Untervermietung . . . . .	257
1. Der Grundtatbestand des § 540 BGB . . . . .	258
2. § 553 BGB . . . . .	263
3. Abweichende Vereinbarungen. . . . .	266
4. Prozessuale Geltendmachung . . . . .	267
III. Bauliche Veränderungen . . . . .	267
1. Allgemeines . . . . .	267
2. Sonderfall: Barrierefreiheit . . . . .	271
a) Ausgangslage . . . . .	271
b) Besonderheiten bei Eigentumswohnungen. . . . .	275
IV. Tierhaltung. . . . .	276
<b>§ 15 Gewährleistungsrechte des Mieters . . . . .</b>	<b>281</b>
A. Mangel der Mietsache . . . . .	281
I. Arten von Mängeln . . . . .	281
II. Ermittlung der Sollbeschaffenheit . . . . .	282
B. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft. . . . .	284
I. Allgemeines . . . . .	284
II. Wohnfläche als zugesicherte Eigenschaft . . . . .	284
C. Rechtsmangel . . . . .	285
D. Die einzelnen Gewährleistungsrechte . . . . .	285
I. Vorbemerkung . . . . .	285
II. Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter. . . . .	285
III. Erfüllungsanspruch . . . . .	286
IV. Ersatzvornahme. . . . .	288
V. Anspruch auf Vorschusszahlung . . . . .	288
VI. Aufwendungsersatzanspruch . . . . .	289

1. Nach Ersatzvornahme, § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	289
2. Bei Notmaßnahmen, § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	290
VII. Mietminderung . . . . .	290
VIII. Kündigung . . . . .	292
1. Nicht oder nicht vollständig gewährter vertragsmäßiger Gebrauch, § 543 Abs. 2 Ziff. 1. BGB . . . . .	292
2. Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB . . . . .	293
IX. Schadensersatz . . . . .	294
1. Garantiehafung, § 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB . . . . .	294
2. Verschuldenshaftung, § 536a Abs. 1, 2. und 3. Alt. BGB . . . . .	295
3. Umfang des Schadensersatzes . . . . .	295
E. Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung . . . . .	296
I. Gesetzliche Ausschlusstatbestände . . . . .	296
1. Kenntnis der Mangelhaftigkeit . . . . .	296
2. Annahmeverzug . . . . .	298
3. Selbstverursachung . . . . .	298
4. Unerheblichkeit des Mangels . . . . .	298
5. Unterlassene Mängelanzeige . . . . .	299
6. Energetische Modernisierung . . . . .	299
II. Vertragliche Haftungsbeschränkungen . . . . .	299
III. Prozessuales . . . . .	300
F. Regressmöglichkeiten für den Vermieter gegen Dritte . . . . .	300
G. Regressmöglichkeiten Dritter wegen Fehlverhaltens des Mieters . . . . .	301
<b>§ 16 Mietsicherheit . . . . .</b>	<b>303</b>
A. Vorbemerkung . . . . .	303
B. Arten der Mietsicherheit . . . . .	303
C. Höhe der Mietsicherheit . . . . .	304
I. Grundsätzliches . . . . .	304
II. Sicherungszweck . . . . .	305
D. Barkaution . . . . .	305
I. Teilzahlung . . . . .	305
II. Zurückbehaltungsrecht (Einrede des nicht erfüllten Vertrages) . . . . .	306
III. Abtretung der Mietsicherheit? . . . . .	306
IV. Getrennte Anlage . . . . .	306
V. Auskunft . . . . .	307
VI. Verrechnung der Mietsicherheit im laufenden Mietverhältnis . . . . .	307
VII. Geltendmachung der Mietsicherheit nach Vertragsende . . . . .	307
VIII. Rückzahlungsanspruch . . . . .	308
IX. Haftung des Erwerbers auf Rückzahlung . . . . .	309
X. Verzug als Kündigungsgrund . . . . .	309
XI. Prozessuales . . . . .	310
E. Bürgschaft . . . . .	310
I. Inhalt und Form . . . . .	310
II. Erfüllungsanspruch nach Beendigung des Mietvertrages . . . . .	311
III. Fälligkeit des Rückgabeanpruches . . . . .	311
IV. Inanspruchnahme des Bürgen . . . . .	311

V. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Bürgschaftsurkunde . . . . .	312
VI. Herausgabe der Bürgschaftsurkunde . . . . .	313
VII. Regress des Bürgen gegen den Mieter . . . . .	313
F. Kontokaution . . . . .	313
G. Vermieterpfandrecht . . . . .	314
I. Gesicherte Ansprüche . . . . .	314
II. Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .	315
III. Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .	316
IV. Selbsthilferecht des Vermieters . . . . .	316
V. Verwertung des Vermieterpfandrechts . . . . .	317
VI. Vermieterpfandrecht und Räumungszwangsvollstreckung („Berliner Räumung“) . . . . .	318
<b>§ 17 Beendigung des Mietvertrages . . . . .</b>	<b>321</b>
A. Kündigung . . . . .	321
B. Ausnahmen vom Kündigungsschutz, §§ 573 ff. BGB . . . . .	322
I. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	322
II. Möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	323
III. Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge . . . . .	323
IV. Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen . . . . .	324
V. Werkwohnungen . . . . .	325
VI. Qualifizierte Zeitmietverträge . . . . .	325
VII. Unwirksamer Zeitmietvertrag . . . . .	325
C. Form und Inhalt der Kündigungserklärung bei Wohnraum . . . . .	325
I. Kündigungsbefugnis . . . . .	325
II. Kündigungsadressat . . . . .	327
III. Zugang der Kündigung . . . . .	328
IV. Form der Kündigung . . . . .	328
V. Kündigungsfristen, § 573c BGB . . . . .	328
VI. Inhalt des Kündigungsschreibens . . . . .	329
1. Vertragliche Beschränkungen der Kündigungsbefugnis . . . . .	331
a) Kündigungsverzicht bei Wohnraummiete . . . . .	331
b) Alte Kettenmietverträge . . . . .	332
c) Sonstige Kündigungsbeschränkungen . . . . .	332
2. Kündigungssperrfristen, § 577a BGB . . . . .	332
a) Überlassung . . . . .	332
b) Begründung . . . . .	333
c) Veräußerung und Beginn der Sperrfrist . . . . .	333
d) Sperrfrist . . . . .	334
3. Begründung der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen . . . . .	334
4. Nachschieben und Auswechseln von Kündigungsgründen . . . . .	335
5. Mehrheit von Kündigungsgründen . . . . .	335
VII. Umdeutung von Kündigungen . . . . .	336
D. Kündigungsrechte des Vermieters . . . . .	338
I. Ordentliche Wohnraumkündigung . . . . .	338

1. Vorbemerkung . . . . .	338
2. Betriebsbedarf. . . . .	339
3. Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben. . . . .	339
4. Nutzung einer Genossenschaftswohnung ohne Mitgliedschaft . . . . .	340
5. Fehlbelegung von Sozialwohnungen . . . . .	341
6. Überbelegung . . . . .	342
7. Schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung. . . . .	342
a) Abmahnung bzw. Fristsetzung vor Kündigungsausspruch . . . . .	343
b) Zahlungsverzug . . . . .	343
aa) Verschulden . . . . .	343
bb) Unverschuldeter Rechtsirrtum. . . . .	344
cc) Art des Rückstands . . . . .	344
dd) Höhe des Rückstands und Verzugsdauer . . . . .	344
ee) Zahlungsverzug nach Mieterhöhung. . . . .	345
c) Verhältnis zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges . . . . .	345
8. Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. . . . .	345
a) Begünstigte Personen. . . . .	346
b) Benötigen . . . . .	347
c) Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf. . . . .	348
d) Alternativwohnung . . . . .	349
e) Mitteilungspflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs . . . . .	351
f) Nachvertragliche Andien- und Auskunftspflicht. . . . .	351
g) Vermieterwechsel . . . . .	351
h) Erneute Kündigung nach Klageabweisung . . . . .	351
9. Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB . . . . .	352
a) Verkauf. . . . .	354
b) Sanierung, Modernisierung, Umbau . . . . .	355
c) Kündigung wegen fehlender Duldung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten . . . . .	356
d) Abriss. . . . .	356
II. Erleichterte Kündigung der Einliegerwohnung, § 573a BGB . . . . .	357
III. Teilkündigung, § 573b BGB . . . . .	359
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	361
1. Wichtiger Grund . . . . .	361
a) Umstände des Einzelfalles . . . . .	361
b) Abwägung der beiderseitigen Interessen. . . . .	362
2. Formelle Voraussetzungen. . . . .	363
a) Abmahnung und Fristsetzung. . . . .	363
b) Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB. . . . .	365
3. Begründung der fristlosen Kündigung, § 569 Abs. 4 BGB . . . . .	365
4. Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. . . . .	365
a) Überblick . . . . .	365
b) Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB . . . . .	368
c) Begründung. . . . .	368
d) Verwirkung . . . . .	369
e) Schonfristregelung § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB . . . . .	370

5. Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2,	
1. Alt. BGB . . . . .	371
6. Unbefugte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BGB	371
7. Störung des Hausfriedens durch den Mieter, § 569 Abs. 2 BGB . . . . .	372
8. Kündigungsbefugnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB aufgrund sonstiger	
Kündigungsinteressen . . . . .	373
a) Ständig verspätete Mietzahlung . . . . .	373
b) Nachhaltige Verweigerung von Zahlungspflichten . . . . .	373
c) Verletzung der Verhaltenspflichten . . . . .	373
d) Verletzung von Offenbarungspflichten . . . . .	374
e) Verletzung von Duldungspflichten . . . . .	374
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	374
1. Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	374
2. Kündigung nach Tod des Mieters . . . . .	374
a) Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB . . . . .	374
b) Kündigung gegenüber dem Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB . . .	374
3. Verträge über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB . . . . .	374
4. Kündigung des Erstehers in der Zwangsversteigerung, § 57a ZVG . . .	375
5. Kündigung nach Beendigung des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB	376
VI. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren . . . . .	376
VII. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB (Sozialklausel) . . . . .	377
E. Kündigungsrechte des Mieters . . . . .	380
I. Allgemeines . . . . .	380
II. Ordentliche Kündigung . . . . .	380
III. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	381
1. Allgemeines . . . . .	381
2. Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	382
3. Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB . . . . .	382
4. Störung des Hausfriedens durch den Vermieter, § 569 Abs. 2 BGB . . .	382
5. Sonstige wichtige Gründe, § 543 Abs. 1 BGB . . . . .	382
IV. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonderkündigungsrechte)	383
1. Allgemeines . . . . .	383
2. Kündigung wegen verweigerter Untervermieterlaubnis,	
§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	383
3. Kündigung des Erben und des überlebenden Mieters, § 564 Satz 2,	
§ 563a BGB und § 580 BGB . . . . .	385
4. Kündigung von Verträgen mit einer Laufzeit über mehr als 30 Jahre,	
§ 544 BGB . . . . .	385
5. Kündigungsrecht bei Mieterhöhung, § 561 Abs. 1 BGB, § 11 WoBindG.	385
6. Kündigungsrecht bei Modernisierung, § 555e BGB . . . . .	386
7. Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters, § 109 InsO . . . . .	386
F. Der Mietaufhebungsvertrag . . . . .	386
G. Entlassung eines von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag . . . . .	391
I. Allgemeines . . . . .	391
II. Wohngemeinschaft . . . . .	391
III. Ehewohnung bei Trennung und Scheidung . . . . .	392

1. Trennung . . . . .	392
2. Scheidung . . . . .	392
IV. Verhältnis der Mieter untereinander . . . . .	394
<b>§ 18 Rückgabe . . . . .</b>	<b>395</b>
A. Inhalt der Rückgabepflicht . . . . .	395
B. Schlüsselrückgabe . . . . .	397
C. Fälligkeit der Rückgabe . . . . .	398
D. Zustand bei Rückgabe . . . . .	398
E. Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	399
<b>§ 19 Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung . . . . .</b>	<b>401</b>
A. § 546a BGB . . . . .	401
B. Herausgabe der vom Untermieter gezahlten Miete? . . . . .	403
C. Nutzungsentschädigung vom Untermieter . . . . .	403
D. Mietausfallschaden . . . . .	404
<b>§ 20 Auszug des Mieters vor Mietende . . . . .</b>	<b>405</b>
A. Einleitung . . . . .	405
B. Wie lange besteht der Anspruch auf Mietzahlung? . . . . .	405
C. Wann endet der Mietvertrag? . . . . .	406
D. Darf der Vermieter die Wohnung schon betreten? . . . . .	407
E. Dürfen Umbau- und/oder Renovierungsarbeiten durch den Vermieter ausgeführt werden? . . . . .	408
<b>§ 21 Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache . . . . .</b>	<b>409</b>
<b>§ 22 Verjährung und Verwirkung im Mietverhältnis . . . . .</b>	<b>413</b>
A. Regelverjährung . . . . .	413
I. Umfang der Regelverjährung . . . . .	413
1. Ansprüche des Vermieters . . . . .	413
2. Ansprüche des Mieters . . . . .	414
II. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist . . . . .	415
III. Unverjährbare Ansprüche . . . . .	416
IV. Wirkung der Verjährung . . . . .	416
V. Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 6 EGBGB . . . . .	416
B. Andere Verjährungsfristen . . . . .	416
I. Dreijährige Verjährungsfrist § 24 Abs. 2 Satz 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) . . . . .	417
II. Einjährige Verjährungsfrist, § 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG . . . . .	417
III. Sechsmonatige Verjährungsfrist, § 548 BGB . . . . .	417
1. Anwendungsbereich . . . . .	417
2. Erfasste Ansprüche . . . . .	418
a) Ansprüche des Vermieters . . . . .	418
b) Ansprüche des Mieters . . . . .	421
3. Beginn der Verjährung der Ansprüche des Vermieters . . . . .	422
4. Beginn der Verjährung der Ansprüche des Mieters . . . . .	423
C. Verjährungsverlängernde Handlungen . . . . .	424
I. Mahnverfahren . . . . .	424

II. Als baldige Zustellung . . . . . 426

III. Selbständiges Beweisverfahren . . . . . 427

IV. Ende der Hemmung bei gerichtlichen Maßnahmen . . . . . 427

V. Verhandlungen . . . . . 427

VI. Verjährungserleichternde und -erschwerende Vereinbarungen . . . . . 429

VII. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen . . . . . 430

D. Verwirkung . . . . . 431

Stichwortverzeichnis . . . . . 433

Benutzerhinweise zur CD-ROM. . . . . 443