

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Autorenverzeichnis	XLV
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLIX

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (<i>Hannemann</i>)	1
§ 2 Rechtsschutzversicherung (<i>Belser</i>)	42
§ 3 Streitwerte und Kosten (<i>Lutz</i>)	56
§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe (<i>Seyfarth</i>)	75
§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht (<i>Hannemann</i>)	102

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete (<i>Borutzki-Pasing</i>)	125
§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten (<i>Gößl</i>)	137

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	167
§ 9 Formfragen (<i>Hannemann</i>)	187
§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht (<i>Hannemann</i>)	188
§ 11 Gesetzliche Widerrufsrechte (<i>Flintrop</i>)	273

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge (<i>Achenbach</i>)	280
§ 13 Gebrauchsüberlassung an Dritte (<i>Weißker</i>)	368

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 14 Mietsache (<i>Wiegner</i>)	394
§ 15 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (<i>K.-F. Moersch/ Hannemann/Slomian</i>)	397

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 16 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte (<i>Burgmair/Weißker</i>)	412
§ 17 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk (<i>Schendel</i>)	462

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 18 Haftung und Gewährleistung (<i>Groll</i>)	515
--	-----

VII

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung	Seite
§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten (<i>Over</i>)	560
§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (<i>Lutz</i>)	628
9. Abschnitt. Mietpreisrecht	
§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher (<i>Flintrop</i>)	671
§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (<i>Wiegner/Lehr</i>)	692
§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB (<i>Flintrop</i>)	709
§ 24 Betriebs- und Nebenkosten (<i>Gies</i>)	761
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau (<i>Bister</i>)	858
§ 26 Mietsicherheiten (<i>Bruns</i>)	911
10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses	
§ 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters (<i>Lück</i>)	953
§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung (<i>Kleinrahm/Purwins/Schönleber/Vielitz/Zürn</i>)	966
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung (<i>Altner/Hannemann/Kleinrahm/Schneider/Wölfle</i>)	1079
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB (<i>Schneider</i>)	1132
11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche (<i>Slomian</i>)	1137
§ 32 Verjährung und Verwirkung (<i>Schneider</i>)	1149
12. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 33 Besondere Mietobjekte (<i>Drasdo/Flaute/Hannemann/Lehr</i>)	1176
§ 34 Zweckentfremdung (<i>Bister</i>)	1258
§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht (<i>K.-F. Moersch/Wiegner</i>)	1270
§ 36 Gewaltschutzgesetz (<i>Diez</i>)	1279
§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen (<i>Belser</i>)	1292
13. Abschnitt. Verfahrensfragen	
§ 38 Erkenntnisverfahren (<i>Altner</i>)	1298
§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz (<i>Wiegner/E.-W. Moersch</i>)	1309
§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung (<i>Gößl</i>)	1337

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten (<i>Hannemann</i>)	1358
§ 42 Streitwerte und Kosten (<i>Lutz</i>)	1381
§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht (<i>Hannemann</i>)	1384

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1395
§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten (<i>Gößl</i>)	1413

3. Abschnitt. Vertragsabschluss	Seite
§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss (<i>Bellinghausen</i>)	1442
§ 47 Formfragen (<i>Hannemann</i>)	1447
§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht (<i>Hannemann</i>)	1472
4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel (<i>Schneider</i>)	1535
§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte (<i>Weißker</i>)	1552
5. Abschnitt. Mietobjekt	
§ 51 Mietsache (<i>Wiegner</i>)	1564
§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache (<i>Slomian</i>)	1567
6. Abschnitt. Mietzeit	
§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer (<i>Wiegner</i>)	1574
7. Abschnitt. Mietgebrauch	
§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte (<i>Lehr/Borzutzki-Pasing</i>)	1577
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht (<i>Lehr</i>)	1653
§ 56 Vertragstypen der Gewerberaummiete (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	1700
8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung	
§ 57 Haftung und Gewährleistung (<i>Groll</i>)	1771
9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen	
§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung (<i>Over</i>)	1811
§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten (<i>Lutz</i>)	1828
10. Abschnitt. Mietpreisrecht	
§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer (<i>Flintrop</i>)	1832
§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete (<i>Lehr</i>)	1842
§ 62 Betriebs- und Nebenkosten (<i>Gies</i>)	1864
§ 63 Mietsicherheiten (<i>Bruns</i>)	1881
11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters (<i>Lück</i>)	1906
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung (<i>Kleinrahm/Purwins/Vielitz/Zürn</i>)	1909
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung (<i>Schneider</i>)	1934
12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche (<i>Slomian</i>)	1936
§ 68 Verjährung und Verwirkung (<i>Wiegner</i>)	1938
13. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 69 Maklerrechtliche Probleme (<i>K.-F. Moersch/Wiegner</i>)	1941

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

Seite

§ 70 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummiete (<i>Altner</i>)	1969
§ 71 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung (<i>Wiegner/ E.-W. Moersch</i>)	1977
§ 72 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis (<i>E.-W. Moersch</i>)	1982
§ 73 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren (<i>Gößl</i>)	1997

Teil C. Pacht

§ 74 Unterschiede zum Mietrecht (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	2010
§ 75 Überlassung von Inventar (<i>Borzutzki-Pasing</i>)	2021
§ 76 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht (<i>Gies</i>)	2031
§ 77 Unternehmenspacht (<i>Wiegner</i>)	2095

Teil D. Leasing

§ 78 Immobilienleasing (<i>Leonhard</i>)	2099
Sachverzeichnis	2115

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Autorenverzeichnis	XLV
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLIX

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	
I. Einleitung	1
II. Checklisten	2
1. Mandatsannahme	2
2. Vertragsschluss	2
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	6
4. Mietpreisrecht	12
5. Vertragsbeendigung	26
6. Prozessuales	38
7. Mandatsabschluss	41
§ 2 Rechtsschutzversicherung	
I. Einleitung	43
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates	43
1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit	43
2. Die einschlägigen Rechtsbeziehungen	44
3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs	44
4. Obliegenheit	45
5. Erforderliche Versicherungsdaten	45
6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften	45
7. Objektversicherung	45
8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen)	46
9. Wartezeit	48
10. Nachmeldefrist	48
11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen?	48
12. Kostentragungspflicht des Versicherers	49
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers	49
1. Rückfragen	49
2. Ablehnungsgründe	49
3. Deckungszusage	51
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit	52
1. Kostenauslösende Maßnahmen	52
2. Keine unnötige Korrespondenz	52
V. Informationen und Unterlagen zur Abrechnung der Gebühren und Kosten	52
1. Rahmengebühren	52
2. Streitwertabhängige Gebühren	53
	XI

	Seite
3. Vergleichsgebühr	53
4. Gerichtskosten	54
5. Kostenausgleichsverfahren	54
VI. Checklisten	54

§ 3 Streitwerte und Kosten

I. Allgemeines	57
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis	58
1. Störung und Schädigung von Rechtsgütern	58
2. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungspflichten	58
3. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages	58
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis	59
1. Vertragsparteien/Vertragsobjekt/Vertragsinhalt	59
2. Leistungsverpflichtung	59
3. Nebenpflichten	65
4. Leistungsstörung	66
5. Vertragsverlängerung	67
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses	67
1. Kündigung/Räumung	67
2. Einvernehmliche Aufhebung	68
3. Vorzeitige Entlassung	68
4. Tod	68
5. Kumulation von Herausgabe- und Räumungsanspruch sowie Beseitigungsanspruch der auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten	68
6. Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen Untermieter	69
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses	69
1. Nutzungsausfall	69
2. Schadensersatz	69
3. Kaution	69
VI. Prozessuales	69
1. Klagearten	69
2. Besondere Verfahren	70
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung	71
VIII. Streitwerte in der Zwangsversteigerung	72
IX. Kosten	72
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht	72
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/notwendige Kosten	74

§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe

I. Einleitung	75
II. Prozesskostenhilfe	76
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts	76
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags	76
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren	87
4. Beiordnungsverfahren	91
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	92
III. Beratungshilfe	94
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat	95
2. Aufhebung der Beratungshilfe	98
3. Rechtsbehelfe	99
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	99

§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht	Seite
I. Einleitung	102
II. Vertragsabschluss und -inhalt	103
1. Schriftform	103
2. Mehrheit von Vertragsparteien	103
3. Mietflächenangabe	103
4. Schönheitsreparaturen	104
5. Kleinreparaturen	108
6. Mietstruktur	108
7. Betriebskostenumlagevereinbarung/Hausordnung	108
8. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	109
9. Zeitmietvertrag/Bedingter Mietvertrag	109
III. Durchführung des Mietvertrages	109
1. Gewährleistung	109
2. Untervermietung	110
3. Besichtigung der Mietsache	111
4. Energetische Modernisierung	111
5. Schadensersatz gegenüber dem Mieter	112
6. Haftungsproblem gem. §§ 566 Abs. 2, 566a S. 2 BGB	112
IV. Mietpreisrecht	113
1. Verrechnung von Teilzahlungen	113
2. Konkludente Betriebskostenumlagevereinbarung?	113
3. Betriebskostenabrechnung	113
4. Mieterhöhung	115
5. Mietsicherheiten	116
V. Vertragsbeendigung	116
1. Personenmehrheit	116
2. Stellvertretung	117
3. Ordentliche Kündigung	117
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung	119
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung	119
6. Nutzungsentschädigung	120
VI. Verjährung nach § 548 BGB	121
1. Anwendungsbereich	121
2. Fristbeginn	121
3. Mietsicherheiten	122
4. Verjährungshemmung durch Mahnbescheid	122
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung	122
1. Beklagte im Räumungsprozess	122
2. Sofortiges Anerkenntnis	122
3. (Teil-)Erledigung vor Rechtshängigkeit	123
4. Saldoklage	123
5. Klage auf künftige Leistung	123
6. Räumungsschutzantrag	123
7. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit	123
8. Vollstreckungsschutzantrag	124

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete	
I. Einleitung	125
II. Begriff	126
III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen	127
1. Pacht, §§ 581 ff. BGB	127
2. Leihe, §§ 598 ff. BGB	129

	Seite
3. Dingliches Wohnrecht, § 1093 BGB	129
4. Unterbringung Obdachloser/Einweisung in die Mietwohnung	130
5. Verwahrungsvertrag, §§ 688–700 BGB	132
6. Leasingvertrag	132
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis	133
V. Mischmietverhältnis	133

§ 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten

I. Allgemeines	137
II. Anmietrecht	139
1. Allgemeines	139
2. Praktische Bedeutung	140
3. Vertragsgestaltung und Muster	141
III. Vormietrecht	141
1. Allgemeines	141
2. Begründung des Vormietrechts	144
3. Ausübung des Vormietrechts	144
4. Vertragsgestaltung	147
IV. Mietvorvertrag	147
1. Allgemeines	147
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	149
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	151
4. Vertragsgestaltung und Muster	155
V. Option	156
1. Allgemeines	156
2. Begründung des Optionsrechts	157
3. Ausübung des Optionsrechts	158
4. Vertragsgestaltung	158
VI. Culpa in contrahendo	158
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	158
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	160
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	162

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss

I. Vertragsabschlussfreiheit	167
1. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen	167
2. Vertragsabschlussfreiheit und Diskriminierung	170
3. Angebot und Annahme	174
4. Notwendiger Vertragsinhalt	177
II. Mängel beim Vertragsschluss	178
1. Dissens	178
2. Willensmängel und ihre Folgen	179
3. Störung der Geschäftsgrundlage	183
4. Relevanz der Energieeinsparverordnung	185
5. Checkliste	186

§ 9 Formfragen 187

§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht

I. Einleitung	190
II. Das AGB-Recht	192
1. Überblick	192
2. Geltung der §§ 305–310 BGB	192

	Seite
3. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung	194
4. Stellen von Vertragsbedingungen	195
5. Einbeziehung in den Mietvertrag	201
6. Überraschende Klauseln	202
7. Vorrang der Individualabrede	204
8. Ergänzende Vertragsauslegung	205
9. Unklarheitenregel	205
10. Inhaltskontrolle	206
11. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	212
12. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	215
13. Schadensersatzpflicht des Verwenders	216
14. Verbandsklageverfahren/Vorabentscheidung des EuGH	216
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln	217
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen	217
2. Vertragspartner	218
3. Mietobjekt	222
4. Mietzeit	226
5. Miete	228
6. Betriebskosten	232
7. Mietsicherheiten	238
8. Änderung der Miete	239
9. Mietgebrauch	241
10. Schönheitsreparaturen	248
11. Gewährleistung	260
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter	260
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter	263
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe	267
15. Vertragsbeendigung	268
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	269
17. Schlussbestimmungen	271

§ 11 Gesetzliche Widerrufsrechte

I. Einleitung	273
II. Anwendungsfälle	273
1. Der Mietvertrag als Verbrauchervertrag, §§ 310, 312 Abs. 1 BGB	273
2. Vertragssituationen	274
3. Ausnahmen	276
III. Die Widerrufsfrist, Beginn und Berechnung der Frist, §§ 355 Abs. 2, 356 Abs. 3 BGB	278
IV. Die Rechtsfolgen des Widerrufs, § 357 Abs. 1 BGB	279

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge

I. Mietvertragsparteien	281
1. Grundsätzliches	281
2. Vermieterseite	282
3. Mieterseite	297
4. Personenzusammenschlüsse	307
5. Stellvertretung	308
6. Hausbesetzungen	313

II. Rechtsnachfolge	313
1. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	313
2. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	320
III. Tod einer Vertragspartei	339
1. Grundsätzliches	339
2. Tod des Vermieters	340
3. Tod des Mieters	340
4. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklärungen	365

§ 13 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung	368
1. Begriffsbestimmung	368
2. Erlaubnis des Vermieters	372
3. Übertragung der Mieterrechte	381
4. Moderne Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung	382
II. Untermiete	385
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter	385
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter	385
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter	387
III. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse	388
1. Haftungsfragen	388
2. Kündigungsrechte des Mieters	389
3. Kündigungsrechte des Vermieters	391
IV. Vertragsgestaltung	392

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 14 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	394
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	394
1. Vertraglicher Vorbehalt	394
2. Bauliche Veränderungen	395

§ 15 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	397
1. Übergabe	397
2. Abnahme	398
3. Überlassung an Dritte	400
4. Problemfälle	400
II. Veräußerung der Mietsache	402
1. Einführung	402
2. Sinn und Zweck	402
3. Anwendungsbereich	402
4. Folgen	407
5. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	408

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 16 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Abgrenzungsfragen	413
II. Gebrauchsrechte des Mieters	415
1. Allgemeines	415
2. Geräuscentwicklung, insbes. Kinderlärm	416
3. Bauliche Veränderungen, Mietermodernisierung	418

	Seite
4. Fernsehen und Telekommunikationseinrichtungen	420
5. Gartennutzung	420
6. Gemeinschaftsflächen und -räume	422
7. Gebrauchsüberlassung an Dritte	425
8. Gewerbliche Nutzung Burgmair	426
9. Tierhaltung	427
10. Nutzung von Bad und Balkon	427
11. Musizieren	430
12. Haushaltsgeräte und Möblierung	430
13. Rauchen in der Wohnung	431
III. Gebrauchspflicht des Mieters, Pflichten des Mieters beim Gebrauch	432
1. Gebrauchspflicht	432
2. Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter	433
3. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache	433
4. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	433
5. Obhutspflichten	433
6. Anzeigepflichten	435
7. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	436
IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters	441
1. Erfüllung/Unterlassung	441
2. Schadensersatz	441
3. Kündigung	441
V. Pflichten des Vermieters	441
1. Überlassungspflicht	441
2. Gebrauchsgewährung	442
3. Instandhaltung und Instandsetzung	444
4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht	444
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	446
6. Aufwendungsersatz	447
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	448
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters	449
1. Erfüllung	449
2. Gewährleistungsansprüche, Mängelhaftung	450
VII. Hausordnung	450
1. Verbindlichkeit	450
2. Inhalt	452
3. Änderungen	455
4. Folgen bei Zuwiderhandlungen	455
VIII. Zutritt und Besichtigung der Wohnung	457
1. Anspruch des Vermieters	457
2. Ankündigung und Ausübung des Betretungs- und Besichtigungsrechts	458
3. Durchsetzung des Besichtigungsrecht	460
4. Vertragliche Vereinbarungen	460
§ 17 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk	
I. Tierhaltung	463
1. Rechtsnatur von Tieren	463
2. Tierhaltung	463
3. Rechtliche Grundlagen	466
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung	475
5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung	479
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses	480
7. Rechte der anderen Mieter und sonstiger Nachbarn	481

	Seite
8. Abschaffungsverlangen des Vermieters	482
9. Beendigung des Mietverhältnisses	486
II. Radio und Fernsehen	486
1. Rechtliche Grundlagen	486
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht	494
3. Vorherige Erlaubnis zur Neuinstallation	495
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation	505
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation	507
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters	507
7. Beendigung des Mietverhältnisses	510
III. Mobilfunk	510
1. Allgemeine Grundlagen	510
2. Problemstellungen im Wohnungsmietrecht	511
3. Problemstellungen im Wohnungseigentumsrecht	513

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 18 Haftung und Gewährleistung

I. Mieterhaftung	516
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	516
2. Haftung während des Mietgebrauchs	519
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	530
4. Haftung des Mieters für Dritte	532
II. Vermieterhaftung	533
1. Gebrauchsüberlassung	533
2. Gebrauchsgewährung	535
3. Leistungsstörungen	539
4. Haftungsausschlüsse	545
5. Verjährung	546
III. Sachmängelhaftung	546
1. Mangel	546
2. Folgen	546
IV. Rechtsmängel	550
1. Rechte Dritter	550
2. Folgen	551
V. Gewährleistungsausschlüsse	552
1. Gesetzliche Ausschlüsse	552
2. Vertragliche Ausschlüsse	554
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	554
VI. Typische Minderungsfälle	555
1. Sachmängel	555
2. Rechtsmängel	559

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten

I. Instandhaltung und Instandsetzung	562
1. Gesetzliche Regelung	562
2. Umfang	564
3. Abwälzung auf Mieter	574
4. Pflichten des Mieters	577
5. Prozessuales	579

	Seite
II. Schönheitsreparaturen	581
1. Begriff	581
2. Hauptpflicht	587
3. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	588
4. Muster	620
III. Kleinreparaturen	621
1. Begriff	621
2. Gesetzliche Regelung	621
3. Übertragung auf Mieter	622
IV. Wartungspflichten	625
1. Allgemeines	625
2. Übertragung auf den Mieter	626
§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	
I. Normzweck/Anwendungsbereich	629
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	630
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	631
1. Materielle und formelle Voraussetzungen	631
2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisierungsvorhabens	657
IV. Mieterrechte auf Grund einer Modernisierung	657
1. Erstattung von Aufwendungen	657
2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderung und Schadensersatz	658
3. Sonderkündigung gem. § 555e Abs. 3 S. 2 BGB	660
V. Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f BGB	660
VI. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	661
VII. Mietermodernisierung	661
1. Anspruch auf Durchführung	661
2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	664
3. Barrierefreiheit	665
VIII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes/Änderungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz	666
1. Anwendung des neuen Rechts	666
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts	666
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts	666
IX. Abgrenzungsfragen/Ausbau-Umbau-Anbau	667
X. Gesetzliche Regelungen	668
XI. Abweichende Vereinbarungen	669
XII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechtsänderungs- gesetzes	669

9. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	
I. Die zulässige Miete bei Mietbeginn	672
1. Allgemeines	672
2. Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete (Mietpreisbremse), § 556d BGB	673
II. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG	680
1. Räume zum Wohnen	680

2. Nebenleistungen	681
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete	681
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	684
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen	686
III. Darlegungs- und Beweislast	686
IV. Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	688
1. Zivilrechtliche Folgen	688
V. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB iVm § 134 BGB	690
1. Ausbeutung des Mieters	691
2. Auffälliges Missverhältnis	691
VI. Rechtsfolgen des Mietwuchers	691

§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete

I. Einleitung	692
II. Staffelmiete im preisfreien Wohnraum	693
1. Voraussetzung einer wirksamen Vereinbarung	693
2. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	696
3. Verbrauchervertrag: Widerrufsmöglichkeit	697
4. Anderweitige Mieterhöhungen bei Unwirksamkeit der Staffelmiet- vereinbarung	697
5. Kündigungsrecht	697
6. Grenzen der Mieterhöhung außerhalb von §§ 557 ff. BGB, Mietpreisbremse ua	698
7. Unwirksamkeit gemäß § 557a Abs. 4 BGB	700
8. Rechtsfolgen einer unwirksamen Vereinbarung	700
9. Verjährung und Verwirkung	701
III. Staffelmiete im preisgebundenen Wohnraum	702
IV. Indexmiete	703
1. Index	703
2. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	704
3. Erhöhungsverlangen	706
4. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	707
V. Überblick Vor- und Nachteile der verschiedenen Mieterhöhungsmöglich- keiten	708

§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB

I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung	710
1. Anwendungsbereich	710
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB	711
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB	712
1. Allgemeines	712
2. Formelle Voraussetzungen	713
3. Materielle Voraussetzungen	716
4. Rechtsfolgen	734
5. Gerichtsverfahren	737
6. Rechtsanwaltsvergütung	741
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559a und 559b BGB	741
1. Einleitung	741
2. Materielle und formelle Voraussetzungen	745
3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 559c BGB	757
4. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens	758
5. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse	759

6. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechts- änderungsgesetzes	760
7. Übergangsregelung bzgl. der Anwendung des MietAnpG	760

§ 24 Betriebs- und Nebenkosten

I. Begriffsbestimmung	762
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB	763
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB	764
IV. Bruttomiete	766
V. Nettokaltmiete	766
VI. Pauschalen	767
VII. Umwandlung der Mietstruktur	769
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB	771
IX. Einzelne Betriebskostengruppen	775
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV	775
2. Die Kosten der Wasserversorgung, § 2 Nr. 2 BetrKV	777
3. Die Kosten der Entwässerung, § 2 Nr. 3 BetrKV	779
4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, § 2 Nr. 8 BetrKV	780
5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, § 2 Nr. 7 BetrKV	782
6. Die Kosten der Gartenpflege, § 2 Nr. 10 BetrKV	784
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, § 2 Nr. 9 BetrKV	787
8. Die Kosten der Beleuchtung, § 2 Nr. 11 BetrKV	788
9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, § 2 Nr. 13 BetrKV	788
10. Die Kosten für den Hauswart, § 2 Nr. 14 BetrKV	790
11. Die Kosten nach § 2 Nr. 15 BetrKV	793
12. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, § 2 Nr. 16 BetrKV	794
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung, § 2 Nr. 12 BetrKV	795
14. Sonstige Betriebskosten, § 2 Nr. 17 BetrKV	795
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln	796
X. Betriebskostenabrechnung	797
1. Passivlegitimation	797
2. Form der Abrechnung	799
3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	800
4. Materielle Anforderungen	802
5. Belege und Prüfungsrecht	807
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen	812
7. Verjährung und Verwirkung	823
8. Prüfungsfrist und Ausgleich des Saldos	824
9. Leerstände	825
10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit	827
11. Umlageschlüssel	828
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	835
13. Übergangsvorschriften	836
14. Zwangsvollstreckung	836
15. Streitwert	836
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung	837
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung	837
2. Heizkosten	839
3. Verbrauchserfassung	841

	Seite
4. Kostenumlage	843
5. Heizkostenabrechnung	845
6. Einführung von Wärmecontracting	850
7. Mängel und Fehler der verbrauchsabhängigen Heizkosten- abrechnung	854
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau	
I. Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	859
1. Neue Landesgesetze auf der Grundlage des Föderalismusreform- gesetzes	860
2. Inhalt der neuen Förderung	860
3. Höchstzulässige Miete statt Kostenmiete	860
4. Mieterhöhung und Bindungszeit	860
5. Weitere Unterschiede zur bisherigen alten Förderung bis 2002	861
II. Förderung nach dem I. und II. WohnBauG	861
1. Sozialwohnungen	861
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum §§ 87a–87b II. WohnBauG	862
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau	862
4. Eigentumswohnung, Eigenheim	863
5. Bauherrenwohnung	863
6. Bundes-, Landes- und Gemeindeeigene Wohnungen	863
7. Sonstige geförderte Wohnungen	863
III. Die Kostenmiete	864
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung § 4 II. BV/§ 72 II. Wohn- BauG und die Schlussabrechnung gemäß § 72 Abs. 2 WohnBauG/§ 8a Abs. 4 WohnBindG	864
2. Besonderheiten	872
3. Durchschnittsmiete/Einzelmiete	874
4. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen	874
5. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete	876
IV. Die Mieterhöhung	877
1. Vorbemerkung	877
2. Die einzuhaltenden Formalien	877
3. Sonderfälle	884
4. Rechte des Mieters	889
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung	889
V. Einmalige Mieterleistungen	890
1. Vorbemerkung	890
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen	891
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung	891
4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung	891
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter	891
6. Kautions	892
7. Möblierungszuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen	892
8. Erstattungsanspruch des Mieters	893
9. Erstattungspflichtiger	893
VI. Betriebskosten	893
1. Umlagefähigkeit	893
2. Aufteilung	894
3. Jahresfrist	897
4. Erhöhung der Vorauszahlung	897

	Seite
VII. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	898
1. Sozialer Wohnungsbau	898
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln	898
3. Sonstige öffentliche Förderung	899
4. Wohnungseigentum	899
VIII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung	899
1. Anzuwendende Vorschriften	899
2. Zeitpunkt der Erhöhung	900
3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe	900
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB	902
5. Vereinbarung einer Staffelmiete	903
IX. Umwandlung in Wohnungseigentum	903
1. Verfahren	903
2. Vorkaufsrecht § 577 BGB (früher in § 2b WohnBindG geregelt)	903
3. Kündigungsschutz nach § 577a BGB	904
X. Verstöße gegen die öffentliche Bindung	905
1. Allgemein	905
2. Mietpreisüberhöhung	905
3. Fehlbelegung, § 4 WohnBindG	905
4. Folgen des Verstoßes	907
 § 26 Mietsicherheiten	
I. Kaution	912
1. Einführung	912
2. Begrenzungen der Pflicht zur Stellung einer Mietsicherheit (§ 551 BGB)	922
3. Zuständigkeitswechsel/Rechtsnachfolge	932
4. Die Mietsicherheit nach Vertragsende	936
5. Prozessuales	947
II. Vermieterpfandrecht (§§ 562–562d BGB)	951
1. Bedeutung für die Wohnraummiete	951
2. Besonderheiten für das Wohnraummietrecht	952
 10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses	
 § 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters	
I. Zahlungspflicht	953
1. Allgemeines	953
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters	955
3. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug	959
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	959
1. Vertragliche Nachmieterklausel	959
2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB)	960
3. Übersicht: Nachmieterstellung	965
 § 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung	
I. Allgemeine Grundlagen	967
1. Begriff und Arten der Kündigung	967
2. Erklärender	968
3. Erklärungsempfänger	970
4. Inhalt	972
5. Form der Kündigung:	976
6. Zugang einschließlich Nachweismöglichkeiten	976

	Seite
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	979
1. Fristlose Kündigung des Mieters	979
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	994
III. Ordentliche befristete Kündigung	1027
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	1027
2. Ordentlich befristete Kündigung des Vermieters	1031
IV. Außerordentliche befristete Kündigung	1065
1. Sonderkündigungsrechte des Mieters	1065
2. Sonderkündigungsrechte des Vermieters	1077
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Zeitmietvertrag	1080
1. Einführung	1080
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrages	1080
3. Zeitmietvertrag	1087
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	1099
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss	1105
6. Befristung und AGB-Recht	1110
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung	1112
8. Weiternutzung durch den Mieter	1115
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeitmietvertrag	1116
II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung (§ 572 BGB)	1120
1. Allgemeines	1120
2. Rücktrittsrecht	1121
3. Auflösende Bedingung	1121
III. Mietaufhebungsvertrag	1122
1. Einleitung	1122
2. Anspruch auf Abschluss	1124
3. Inhalt	1126
4. Widerrufsrecht	1128
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe	1130
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB	
I. Einleitung	1132
II. Tatbestandliche Voraussetzungen	1132
1. Ablauf der Mietzeit	1132
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	1133
3. Widerspruchserklärung	1134
4. Widerspruchsfrist	1135
III. Rechtsfolgen	1135
IV. Abweichende Vereinbarung	1135
V. Darlegungs- und Beweislast	1136
11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche	
I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses	1138
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1139
1. Räumung und Herausgabe	1139
2. Folgen bei verspäteter Herausgabe	1142
3. Durchführung von Schönheitsreparaturen	1143
4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsgemäßer Gebrauch	1143

	Seite
5. Rückbauverpflichtungen	1144
6. Vermieterpfandrecht	1145
III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte	1145
1. Räumung und Herausgabe	1145
2. Nutzungsentgelt	1145
IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter	1146
1. Wegnahme von Einrichtungen	1146
2. Kautionsabrechnung	1146
3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe	1146
4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1147
5. Aufwendungsersatz	1147
V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter	1147
VI. Checklisten zur Abwicklung	1148
§ 32 Verjährung und Verwirkung	
I. Verjährung	1150
1. Allgemeines und Begriff	1150
2. Miete	1150
3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete	1150
4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV	1151
5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG	1151
6. Betriebskostenabrechnung	1151
7. Kaution	1154
8. Sonstige Ansprüche	1155
9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis	1165
10. Abweichende Vereinbarungen	1166
11. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung	1167
12. Verhältnis altes zu neuem Verjährungsrecht	1167
13. Fristenberechnung	1167
II. Verwirkung	1167
1. Begriff	1167
2. Zahlung der Miete	1168
3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen, § 8 WoBindG	1168
4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung	1169
5. Räumungs- und Herausgabanspruch	1170
6. Räumungstitel	1170
7. Außerordentliche Kündigungsbefugnis des Vermieters	1170
8. Kündigungsbefugnis des Mieters	1171
9. Mieterhöhung	1171
10. Betriebskosten, § 556 BGB	1172
11. Einzelfälle	1173
III. Übersicht: Verjährungsfristen	1174

12. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 33 Besondere Mietobjekte

I. Die vermietete Eigentumswohnung	1178
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht	1178
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen	1179
3. Betriebskostenumlage und -abrechnung	1180
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchsrechten	1184
5. Willensbildungen der Eigentümer über bauliche Veränderungen und die Duldungspflicht des Mieters	1188
6. Problem der Versorgungssperre	1189

	Seite
7. Mängel im Gemeinschaftseigentum	1191
8. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen	1191
9. Der Umwandlungsfall	1192
II. Die Werkswohnung	1201
1. Die Werkmietwohnung (§ 576 BGB)	1201
2. Werkdienstverhältnis (§ 576b BGB)	1210
III. Die Genossenschaftswohnung	1213
1. Vorbemerkungen	1213
2. Grundlagen	1214
3. Nutzungsverhältnis	1216
4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes	1220
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft	1226
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	1227
7. Erbgang	1234
IV. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG)	1235
1. Einführung	1235
2. ertragliche Einordnung	1236
3. Gestaltungsmöglichkeiten	1237
4. Die einzelnen Regelungstatbestände des WVBG	1237
5. Gewährleistungsansprüche	1251
6. Schadenersatzansprüche	1254
7. „Betreutes Wohnen“	1255
8. Sonstige alters- oder behindertengerechte Wohnformen	1255
9. Verfahrensfragen	1256

§ 34 Zweckentfremdung

I. Die formellen Voraussetzungen	1258
1. Inhalt des Art. 6 MVerbG	1258
2. Begriff des Wohnraums	1259
II. Die materiellen Tatbestände	1260
1. Umwandlung in Geschäftsraum	1260
2. Fremdenbeherbergung	1261
3. Dauerndes Leerstehen lassen	1261
4. Unbewohnbarmachen	1262
5. Abbruch von Wohnraum	1262
III. Erteilung und Versagung der Genehmigung	1262
1. Überwiegende öffentliche Interessen	1266
2. Überwiegende private Interessen	1266
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen	1267
1. Befristung	1267
2. Bedingungen	1267
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen	1268
V. Rechtsbehelfe	1268
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis	1268
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt	1268
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages	1269

§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht

I. Anwendungsbereich	1270
II. Wohnungsvermittler	1271
1. Anspruch auf Entgelt	1271
2. Mustertexte	1271
3. Ausschluss des Provisionsanspruches	1273

	Seite
III. Verflechtung	1274
1. Verwalter	1274
2. Verwaltungsaufgaben	1275
3. WEG-Verwalter	1275
4. Wirtschaftliche Beteiligung	1276
IV. Entgelt und Auslagen	1277
1. Erfolgsunabhängige Provisionen	1277
2. Provisionsteilung	1277
3. Provisionshöhe	1277
4. Monatsmiete	1277
5. Aufwendungen/Auslagen	1277
6. Weitere Dienste	1278
V. Vertragsstrafe	1278
1. Begrenzung	1278
2. Rückzahlung	1278
§ 36 Gewaltschutzgesetz	
I. Überblick	1280
II. Wohnungsüberlassung nach § 2 GewSchG	1280
1. Anspruchsvoraussetzungen	1280
2. Ausschluss nach § 2 Abs. 3 GewSchG	1282
3. Regelungsmöglichkeiten und Regelungszweck des § 2 GewSchG	1283
4. Sonstige Anordnungen	1284
5. Einfluss auf bestehende Mietverträge	1285
III. Schutzanordnungen nach § 1 GewSchG	1286
1. Anspruchsvoraussetzungen	1286
2. Allgemeine Maßnahmen	1287
IV. Zuständigkeit, Verfahren und Vollstreckung	1287
1. Zuständigkeit	1287
2. Verfahren	1288
3. Streitwert	1290
4. Vollstreckung	1290
5. Titelverbrauch und Titelherausgabe	1291
6. Strafbarkeit gemäß § 4 GewSchG	1291
§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen	
I. Versicherungen des Vermieters	1292
1. Wohngebäudeversicherung	1292
2. Gebäudehaftpflichtversicherung	1294
II. Versicherung des Mieters	1295
1. Hausratversicherung	1295
2. Versicherte Gefahren, VHB 2010	1295
3. Versicherte Kosten, § 8 VHB 2010	1295
4. Versicherungswert, § 8 VHB 2010	1295
5. Nicht versicherte Schäden § 5 Abs. 4 VHB 2010	1296
6. Privathaftpflichtversicherung	1296
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge	1296

13. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 38 Erkenntnisverfahren

I. Zuständigkeit	1298
1. Örtliche Zuständigkeit	1298
2. Sachliche Zuständigkeit	1298

	Seite
II. Parteien des Mietprozesses	1299
1. Vertragspartner	1299
2. Dritte	1300
3. Bereits ausgezogene Vertragspartei	1300
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	1300
IV. Klage auf künftige Räumung	1301
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1302
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	1303
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1303
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1304
IX. Mieterhöhungsverlangen im Prozess	1304
1. Fristen des § 558b Abs. 2 BGB als Sachurteilsvoraussetzung	1304
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens	1305
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB	1305
X. Der Urkundenprozess	1305
XI. Einstweilige Verfügung	1306
1. Räumung	1306
2. Besiztentzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1307

§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz

I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen	1309
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	1309
2. Wegschaffung eines Haustieres	1310
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten im Wechsel mit anderen Mietern	1310
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten	1310
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	1311
II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1311
1. Räumungstitel	1311
2. Durchführung	1311
3. Räumungskostenvorschuss	1314
III. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Wohnraum	1315
1. Allgemeines	1315
2. Zwangsversteigerung	1316
3. Zwangsverwaltung	1322
IV. Insolvenz im Wohnraummietverhältnis	1334
1. Allgemeines	1334
2. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Mieters	1334
3. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Vermieters	1336

§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung

I. Ausgangslage	1337
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1339
1. Aktuelle Entwicklung	1339
2. Begriff und Arten der außergerichtlichen Konfliktlösung	1345
III. Verhandeln	1345
IV. Schlichtung	1346
1. Obligatorische Schlichtung	1346
2. Freiwillige Schlichtung	1349

	Seite
V. Mediation	1350
1. Allgemeines	1350
2. Mediation im Mietrecht	1354
VI. Resümee	1357

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	
I. Allgemeines	1358
II. Checklisten	1359
1. Mandatsannahme	1359
2. Vertragsschluss	1359
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	1364
4. Mietpreisrecht	1368
5. Vertragsbeendigung	1373
6. Prozessuales	1379
7. Mandatsabschluss	1379
§ 42 Streitwerte und Kosten	
I. Einleitung	1381
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis, im Vertragsverhältnis, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Prozessuales, Streitwerte in der Zwangsvollstreckung, in der Zwangsversteigerung	1381
III. Besondere Streitwerte im Gewerberaummietrecht	1381
1. Klage, mit der ein Gewerberaummietler gegen seinen Vermieter einen Unterlassungsanspruch aufgrund eines Konkurrenzverbots geltend macht	1381
2. Klage auf Vornahme von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Gewerberaummietverhältnis	1382
IV. Kosten	1383
§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht	
I. Allgemeines	1384
II. Form	1385
III. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1386
IV. Flächenberechnung	1387
V. Vertrags- bzw. Nutzungszweck	1387
VI. Umsatzsteuer	1387
VII. Mieterhöhung	1388
VIII. Nebenkosten	1389
IX. Mietsicherheiten	1389
X. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	1390
XI. Wartungspflichten	1391
XII. Betriebspflicht	1391
XIII. Konkurrenzschutz	1391
XIV. Versorgungssperre	1391
XV. Haftungsproblem gem. §§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 2, 566a S. 2 BGB	1391
XVI. Schadensersatz gegenüber dem Mieter	1392
XVII. Kündigung	1393
XVIII. Nutzungschädigung	1393

§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete

I. Checkliste	1395
II. Zweck der Vermietung	1396
III. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften	1397
IV. Öffentlich-rechtliche und andere Nutzungsbeschränkungen	1399
V. Abgrenzung zwischen einzelnen Vertragstypen	1401
1. Mischmietvertrag	1401
2. Andere Mischverträge mit mietrechtlichem Einschlag	1407
3. Abgrenzung zur Leihe	1411

§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten

I. Allgemeines	1414
II. Anmietrecht	1415
1. Allgemeines	1415
2. Praktische Bedeutung	1416
3. Vertragsgestaltung	1417
III. Vormietrecht	1417
1. Allgemeines	1417
2. Begründung des Vormietrechts	1419
3. Ausübung des Vormietrechts	1420
4. Vertragsgestaltung	1423
IV. Mietvorvertrag	1423
1. Allgemeines	1423
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	1425
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	1427
4. Vertragsgestaltung und Muster	1431
V. Option	1432
1. Allgemeines	1432
2. Begründung des Optionsrechts	1433
3. Ausübung des Optionsrechts	1434
4. Vertragsgestaltung	1434
VI. Culpa in contrahendo	1435
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	1435
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	1436
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	1438

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss

I. Einführung	1442
II. Vertragsangebot	1442
III. Verhandlungsphase vs. Vertragsabschluss	1443
IV. Letter of Intent	1443
1. Regelungsbereich	1443
2. Rechtsfolgen	1444
V. Rahmenvertrag	1444
VI. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	1445
1. Persönlicher Geltungsbereich	1445
2. Sachliche und inhaltliche Parameter, Rechtsfolgen	1445
VII. Relevanz der Energieeinsparverordnung	1446
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	1446

§ 47 Formfragen	Seite
I. Einleitung	1447
II. Gesetzliche Schriftform	1448
1. Anwendungsbereich	1448
2. Voraussetzungen	1450
3. Besonderheiten bei Änderungen oder Ergänzungen	1460
4. Folgen des Formmangels	1463
III. Gewillkürte Schriftform	1464
1. Voraussetzungen	1464
2. Umfang	1465
3. Folgen von Formverstößen	1465
IV. Textform und elektronische Form	1466
1. Textform	1466
2. Elektronische Form	1467
3. Probleme des Zugangs und des Widerrufs bzw. der Anfechtung	1467
V. Ausschluss und Einschränkungen der Berufung auf Formmängel	1469
VI. Heilungsmöglichkeiten	1470
VII. Beweislast	1471
§ 48 Formularmietverträge und AGB-Recht	
I. Einleitung	1474
II. Vertragsparteien	1477
1. Einzelhandelskaufmann	1477
2. OHG, KG	1477
3. Nichtrechtsfähiger Verein	1477
4. Personenmehrheit	1478
5. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	1478
6. Partnerschaftsgesellschaft	1479
7. GmbH, AG, Genossenschaft	1480
8. (Mit-)Haftung des Abschlussvertreters	1480
9. Zustimmung zum Vermieterwechsel	1480
10. Gewerbliche Zwischenvermietung	1481
11. Eintrittsklausel bei einer vermietenden BGB-Gesellschaft	1481
12. Ersatzmieterklauseln	1481
III. Mietobjekt	1482
1. Zuweisung anderer Räume	1482
2. Änderung der Baupläne	1483
3. Nutzung des Mietobjekts für Werbezwecke	1483
IV. Abnahmepflicht	1484
V. Betriebspflicht	1485
VI. Mietzeit	1486
1. Langfristig formularmäßige Bindung, ggf. auch über sog. Verlängerungsklauseln	1486
2. Optionsrechte	1487
3. Mietbeginn	1487
4. Haftung des Vermieters für die nicht rechtzeitige Übergabe des Mietobjekts	1488
5. Befristung und vorformulierte Kündigungsregelungen	1489
VII. Miete	1490
1. Höhe/Umsatzmiete	1490
2. Umsatzsteuer	1490
3. Vorauszahlungsklauseln	1491
4. Rechtzeitigkeitsklauseln	1491
5. Abbuchungs- und Lastschriftverfahren	1492
6. Tilgungs-/Verrechnungsbestimmungen	1493

	Seite
7. Aufrechnungsrechte	1493
8. Zurückbehaltungsrechte	1494
9. Befreiung von der Mietzahlungspflicht	1495
VIII. Änderung der Miete	1495
1. Mieterhöhungsvereinbarung im Einzelfall	1496
2. Staffelmietvereinbarung	1496
3. Mietanpassungsklauseln/Indexmiete	1496
IX. Nebenkosten	1498
1. Umlagevereinbarung	1498
2. Hinweis auf die BetrKV	1498
3. Mehrbelastungsklauseln/Umlage neuer Kosten	1500
4. Änderungsvorbehalte	1501
5. Abrechnungsmaßstab	1501
6. Abrechnung	1501
X. Mahnkosten/Pauschalierte Verzugszinsen/Vorfälligkeitsentschädigung/ Vertragsstrafe	1502
1. Mahnkosten	1502
2. Pauschalierte Verzugszinsen	1503
3. Vorfälligkeitsentschädigung	1503
4. Vertragsstrafe	1503
XI. Mietsicherheiten	1504
1. Barkaution	1504
2. Mietbürgschaft	1505
3. Sonstige Sicherheiten	1506
XII. Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters	1506
XIII. Nutzungszweck	1507
XIV. Zustandsbeschreibungen	1507
XV. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	1508
XVI. Instandhaltung und Instandsetzung	1508
XVII. Schönheitsreparaturen	1510
XVIII. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	1514
XIX. Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflichten	1515
XX. Versicherungspflicht	1515
XXI. Verkehrssicherungspflichten	1516
XXII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters	1517
1. Gefährdungshaftung	1517
2. Schadensverursachung durch Dritte	1517
XXIII. Gebrauchsüberlassung an Dritte	1518
1. Anspruch auf Vermieterzustimmung	1518
2. Untermietzuschlag	1519
XXIV. Konkurrenzschutz	1519
XXV. Gewährleistung	1521
1. Minderung	1521
2. Schadensersatz	1522
3. Aufwendungsersatz	1524
4. Fristlose Kündigung	1524
5. Besonderheiten bei der Rechtsmängelhaftung	1524
XXVI. Beendigung des Mietverhältnisses	1524
1. Formalien	1524
2. Fristgerechte, ordentliche Kündigung	1525
3. Fristlose Kündigung	1526
4. Sonderkündigungsrechte	1527
5. Sonstige Beendigungsgründe	1527

	Seite
XXVII. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	1527
1. Rückgabe der Mietsache	1527
2. Zurückgelassene Sachen des Mieters	1528
3. Verspätete Rückgabe des Mietobjektes	1528
4. Mieteransprüche	1529
5. Verjährung nach § 548 BGB	1529
6. Betriebsübergang	1530
XXVIII. Rechtsgeschäftliche Regelungen	1530
1. Vollmachtsklauseln	1530
2. Schriftformklauseln	1531
3. Vollständigkeitsklauseln	1531
4. Salvatorische Klauseln	1532
5. Kostentragungsklauseln	1532
6. Rechtswahlklauseln	1533
7. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln	1533
XXIX. Schlussbestimmungen	1534
1. Erfüllungsort	1534
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	1534

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses

§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel

I. Grundsätzliches	1535
II. Mietvertragsparteien	1536
1. Natürliche Personen	1536
2. Personenmehrheiten/Gesellschaften	1537
3. Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB)	1541
4. Juristische Personen	1542
5. Besondere Parteikonstellationen	1543
III. Parteiwechsel	1545
1. Wechsel des Mieters	1545
2. Wechsel des Vermieters	1548

§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte

I. Nach dem Vertragszweck gestattete Untervermietung	1552
II. Sonderformen der Gebrauchsüberlassung/personelle und Rechtsform- änderungen auf Seiten des Mieters	1553
1. Aufnahme eines Dritten in den Betrieb des Mieters	1553
2. Änderung der Rechtspersönlichkeit des Mieters	1553
3. Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern	1553
4. Veräußerung des Einzelhandelsunternehmens	1554
5. Gebrauchsüberlassung an eine personenidentische juristische Person	1554
6. Briefkastenfirmen, Treuhandschaften	1555
III. Erlaubnis des Vermieters	1556
1. Zustimmungsverlangen des Mieters	1556
2. Auskunftspflicht des Mieters bei Untervermietungswunsch	1556
3. Inhalt der Erlaubnis	1557
4. Wichtiger Grund in der Person des Dritten	1557
IV. Gewerbliche Zwischenvermietung	1558
1. Interessenlage	1558
2. Voraussetzungen	1559
3. Rechtsfolgen	1560

	Seite
4. Wechsel des Zwischenvermieters	1561
5. Gewährleistung	1561
V. Vertragsgestaltung	1561
1. Genereller Ausschluss der Untervermietung	1561
2. Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts	1562
3. Auflösende Bedingung	1562
4. Widerruflichkeit der Erlaubnis des Vermieters	1563
5. Untermietzuschlag	1563
6. Mehrerlösabführung	1563
7. Abtretung der Untermiete	1563

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 51 Mietsache

I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	1564
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	1564
1. Vertraglicher Vorbehalt	1564
2. Bauliche Veränderungen	1565

§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache

I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	1567
1. Mietobjekt	1567
2. Betriebspflicht	1569
3. Besitzschutzansprüche	1569
4. Rechtsfolgen	1569
II. Veräußerung der Mietsache	1569
1. Einführung	1569
2. Anwendungsbereich	1569
3. Folgen	1570
4. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	1571

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer

I. Vertragslaufzeit	1574
1. Feste Laufzeit	1574
2. Verlängerung um bestimmte Zeiträume	1574
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit	1575
4. Kündigungs-/Widerspruchsklausel	1575
II. Option	1575
1. Vertragliche Regelung	1575
2. Schriftform	1576
3. Rechtsfolge	1576

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte

I. Überblick	1579
II. Mietzweck/ Nutzungsrechte im Rahmen des Vertragszwecks	1580
1. Vereinbarungen zum Mietzweck	1580
2. Bindung an den vereinbarten Mietzweck und Nutzungsänderung	1583
3. Folgen einer vertragswidrigen Nutzung	1585
4. Vorgetäuschter Zweck	1586
5. Rechtliche Unmöglichkeit der vertraglichen Nutzung	1586
III. Hausordnung	1588

	Seite
IV. Obhutspflichten	1589
1. Überblick	1589
2. Schließanlage	1590
3. Hygiene, schlechte Wetterbedingungen	1591
V. Verkehrssicherungspflichten	1591
1. Begrifflichkeit und Umfang	1591
2. Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers	1592
3. Eigene Verkehrssicherungspflicht des Mieters	1593
4. Einzelfälle	1594
5. Übertragung auf den Mieter	1594
6. Übertragung auf einen Dritten	1595
7. Erfüllungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter	1596
8. Folgen bei Verletzung der Verkehrssicherungspflichten	1596
9. Kontaminierungen	1597
10. Brandschutz	1598
VI. Haftungsbegrenzungen zugunsten des Vermieters	1601
1. Individualvertragliche Vereinbarung	1601
2. Formularvertragliche Vereinbarung	1602
VII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters (Sphärenhaftung und Versicherbarkeit)	1604
VIII. Haftung für Erfüllungsgehilfen	1604
IX. Ausgewählte Regelungsbereiche zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen	1605
1. Abstellplatz und Zugang	1605
2. Briefkasten und Firmenschilder	1606
3. Werbe-/Reklameeinrichtungen/Wandflächen	1607
4. Aufzüge	1609
5. Statik/bauliche Voraussetzungen	1609
6. Rauchverbot	1609
7. Erweiterung des Geschäfts/Sortiments	1611
8. Genehmigungen/öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Mietgebrauchs	1611
9. Ungeziefer	1613
10. Rohrleitungen	1613
X. Mieterpflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1613
1. Einleitung	1613
2. Zu duldende Maßnahmen	1613
3. Informationspflicht des Vermieters	1614
4. Umfang der Duldungspflicht	1614
5. Mitwirkungspflicht des Mieters	1615
6. Kompensation, Mietminderung, Kündigungsrecht	1616
7. Prozessuale Durchsetzung	1617
XI. Besichtigungsrecht	1617
1. Vertraglich vereinbart	1617
2. Als gesetzliche Nebenpflicht	1617
3. Unwirksame formularvertragliche Vereinbarungen	1618
4. Prozessuale Durchsetzung	1618
XII. Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen	1618
1. Nutzung durch den Mieter	1618
2. Sondernutzung	1621
3. Erhaltungs- und Betriebskosten für Gemeinschaftsflächen	1621
4. Besondere vertragliche Vereinbarungen über Mieterpflichten	1623

	Seite
5. Nutzung von Gemeinschaftsflächen durch Kunden, Passanten oder Lieferanten	1623
XIII. Technische und bauliche Ausstattung des Mietobjekts	1624
1. Überlassungspflichten des Vermieters ohne besondere vertragliche Vereinbarungen	1624
2. Mietverhältnisse mit besonderem Regelungsbedarf	1625
3. Parteivereinbarungen zur Beschaffenheit	1627
4. Übernahme von Einrichtungen durch den Mieter	1631
5. Rückbau/Beseitigung/Wegnahmerecht	1633
6. Sonderproblem: Betriebsvorrichtungen	1636
XIV. Beheizung und Klimatisierung der Mieträume	1639
1. Überlassungspflicht iSv § § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	1639
2. Mietsachen ohne vorhandene Klimaanlage	1639
3. Mietsachen mit vorhandener Klimaanlage	1641
4. Heizungsanlage	1642
XV. Abwehr von Nachbarschafts- und Umweltbeeinträchtigungen	1643
1. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs	1643
2. Mietrechtlicher Fehlerbegriff	1643
3. Beispiele für beeinträchtigende Umwelteinflüsse	1645
4. Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft	1646
XVI. Nutzungsbeschränkungen	1646
1. Vertragliche Beschränkungen	1646
2. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen	1647
3. Interventionen von dritter Seite (zB von Nachbarn)	1649
4. Teil- und Sondereigentum	1649
5. Konzessionen und berufliche Zulassung	1651

§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht

I. Konkurrenzschutz	1654
1. Überblick	1654
2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1655
3. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz	1669
4. Vertraglicher Ausschluss des Konkurrenzschutzes	1672
5. Vertragliches Wettbewerbsverbot zugunsten wichtiger Mieter	1674
6. Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	1675
7. Veräußerung – Nachwirkung der Konkurrenzschutzklausel	1675
8. Kartellrechtliche Beschränkungen des vertraglichen Konkurrenzschutzes – Schilderpräger und Einkaufszentrum	1675
9. Radiusklausel Factory Outlet Center (FOC)	1676
10. Ausgewählte Einzelfälle aus typischerweise problematischen Bereichen	1677
11. Ansprüche des Mieters bei Konkurrenzschutzverletzung durch den Vermieter	1679
12. Prozessuale Möglichkeiten des Mieters	1682
II. Betriebspflicht	1691
1. Einleitung	1691
2. Definition	1692
3. Vereinbarung	1692
4. Streitpunkt Öffnungszeiten	1694
5. Anpassen der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage	1697
6. Ansprüche des Vermieters bei Verstoß gegen Betriebspflicht	1698
7. Prozessuales/Einstweilige Verfügung	1698

§ 56 Vertragstypen der Gewerberaummiete	Seite
I. Vermietung in Großobjekten	1701
1. Mietobjekt in einem Einkaufszentrum	1701
2. Mietobjekt in einem Bürohaus (Großobjekt)	1732
II. Andere Gewerbeobjekte	1739
1. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel)	1739
2. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) als Mischvertrag	1756
3. Mietvertrag über eine Arztpraxis	1759

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 57 Haftung und Gewährleistung	
I. Mieterhaftung	1772
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	1772
2. Haftung während des Mietgebrauchs	1774
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	1780
4. Haftung des Mieters für Dritte	1783
II. Vermieterhaftung	1783
1. Gebrauchsüberlassung	1783
2. Gebrauchsgewährung	1787
3. Leistungsstörungen	1790
4. Haftungsausschlüsse	1795
III. Sachmängelhaftung	1795
1. Mangel	1795
2. Folgen	1796
IV. Rechtsmängel	1800
1. Rechte Dritter	1800
2. Folgen	1801
V. Gewährleistungsausschlüsse	1802
1. Gesetzliche Ausschlüsse	1802
2. Vertragliche Ausschlüsse	1803
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1805
VI. Typische Minderungsfälle	1805
1. Sachmängel	1805
2. Rechtsmängel	1810

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung	
I. Instandhaltung und Instandsetzung	1812
1. Grundsatz	1812
2. Begriff	1813
3. Übertragung auf den Mieter	1814
4. Folgen unwirksamer Formulklauseln	1817
5. Formulierungsvorschlag	1817
II. Schönheitsreparaturen	1817
1. Begriff	1817
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	1820
III. Kleinreparaturen, Wartung	1827
1. Kleinreparaturen	1827
2. Wartung	1827

§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	Seite
I. Überblick	1828
1. Gesetzssystematik	1828
2. Anwendungsbereich	1828
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	1829
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	1829
IV. Mieterrechte aufgrund einer Modernisierung	1829
V. Abweichende Vereinbarungen	1829
VI. Besonderheiten	1830
1. Härtefallregelung	1830
2. Sonderkündigungsrecht	1830
VII. Mietermodernisierung	1830
VIII. Aus-, Um- und Anbauten	1830
1. Relevanz im Geschäftsraummietrecht	1830
2. Abweichende Vereinbarungen	1831

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer	
I. Mietwucher	1832
1. Einleitung	1832
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung	1832
3. Rechtsfolgen	1836
II. Miete und Umsatzsteuer	1836
1. Die Umsatzsteuerbefreiung der Miete	1836
2. Ausnahmen von der Umsatzsteuerbefreiung	1836

§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	
I. Einleitung	1842
II. Preisgleitklausel/Indexmiete	1844
1. Allgemeines	1844
2. Preisklauselgesetz	1844
3. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit Schwellenwert	1846
4. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit jährlicher Anpassung ohne Schwellenwert	1847
5. Schriftformerfordernis und Preisgleitklausel	1848
6. Geltungserhaltende Reduktion einer verbotenen Preisgleitklausel	1849
7. Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen auf destatis.de	1850
8. Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs	1851
III. Leistungsvorbehaltsklausel	1851
1. Allgemeines	1851
2. Klauselmöglichkeiten	1852
3. Maßstab für die Veränderung	1853
4. Keine Einigung der Parteien	1853
5. Muster einer einseitigen Leistungsvorbehaltsklausel mit Erhöhungsmaßstab	1854
IV. Staffelmiete	1855
1. Allgemeines	1855
2. Staffelhöhe	1855
3. Muster Staffelmietklausel	1856
V. Umsatz- und Gewinnklauseln	1857
1. Erläuterungen	1857
2. Muster Umsatzklausel	1857
VI. Spannungs-klausel	1858

	Seite
VII. Kostenelementeklausel	1859
VIII. Salvatorische Klausel zur Wertsicherung	1859
IX. Änderung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge	1859
X. Änderung der Mehrwertsteuer	1860
XI. Stillschweigende Mieterhöhung	1860
XII. Mietanpassung aufgrund § 313 BGB	1861
1. Kein kalkulierbarer Rettungsanker für den Vermieter	1861
2. Kein Rettungsanker für den Mieter	1861
3. Miethöhe nach Anpassung, § 313 Abs. 1 BGB	1862
XIII. Grenzen der Mieterhöhung	1862
§ 62 Betriebs- und Nebenkosten	
I. Vereinbarungen über Nebenkosten im Gewerbemietrecht	1864
1. Der Katalog des § 556 Abs. 1 BGB	1864
2. Weitere in der BetrKV nicht geregelte Betriebskosten	1865
3. Schriftformerfordernis	1868
4. Verteilerschlüssel und Flächenberechnung	1869
5. Fehler bei der Mietflächenberechnung	1870
6. Umsatzsteuer	1871
7. Gebot der Wirtschaftlichkeit	1872
8. Vorauszahlungen	1873
9. Pauschalen	1874
10. Heizkosten	1874
II. Abrechnung über die Betriebskosten für Gewerberäume	1875
1. Allgemeine Grundsätze	1875
2. Abrechnungsfrist	1875
3. Abrechnungsreife	1876
4. Form der Abrechnung	1876
5. Inhalt der Abrechnung	1877
6. Korrektur der Abrechnung	1878
7. Kontrollrechte des Mieters	1878
III. Anpassung von Betriebskosten	1879
§ 63 Mietsicherheiten	
I. Vermieterpfandrecht (§§ 562–562d BGB)	1881
1. Einführung	1881
2. Pfandgegenstand	1882
3. Sicherungsumfang	1891
4. Verwertung des Vermieterpfandrechts	1892
5. Abwendung des Vermieterpfandrechts	1901
6. Eigentümerwechsel	1901
II. Kautions	1902
1. Bedeutung für die Grundstücks- und Raummiete	1902
2. Vertragsgestaltung	1902
11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses	
§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters	
I. Zahlungspflicht	1906
1. Allgemeines	1906
2. Gebrauchsrisiko des Mieters	1906
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	1907
1. Vertraglich und aus Treu und Glauben	1907
2. Notwendigkeit einer Vereinbarung	1907

	Seite
3. „Echte“ und „unechte“ Klauseln	1907
4. Klausel mit beschränkter Wirkung	1908
5. Nachmietvereinbarungen aus Sicht des Vermieters	1908
6. Klauselvorschläge für Nachmietvereinbarungen	1908
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung	1909
I. Allgemeine Grundlagen	1909
1. Vorbemerkung	1909
2. Kündigungsfristen	1910
3. Form der Kündigung	1910
II. Außerordentliche Kündigung	1911
1. Fristlose Kündigung des Mieters	1911
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	1919
III. Befristete Kündigung des Mieters	1930
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	1930
2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	1931
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	
I. Grundsätzliches	1934
II. Aufhebungsvertrag	1934
III. Erlöschen einer juristischen Person	1935
IV. Unmöglichkeit	1935
12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche	
I. Einleitung	1936
II. Mieterinvestitionen	1936
1. Bereicherungsanspruch	1936
2. Anspruchsgegner	1937
§ 68 Verjährung und Verwirkung	
I. Verjährung	1938
II. Verwirkung	1938
1. Kündigungsbefugnis des Vermieters	1938
2. Betriebskostenabrechnung	1939
3. Minderung des Mietzinses	1939
4. Nachforderung bei Wertsicherungsklauseln	1939
13. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 69 Maklerrechtliche Probleme	
I. Einführung	1942
1. Richterrecht	1942
2. Provisionsanspruch	1942
II. Maklervertrag	1943
1. Angebot und Annahme	1943
2. Form	1943
3. Prozessuale Hinweise	1948
4. Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag	1949
5. Ende des Maklervertrages	1950
III. Maklertätigkeit	1951
1. Nachweis	1951
2. Vermittlung	1952
IV. Hauptvertrag	1952
1. Wirksamer Hauptvertrag	1952

	Seite
2. Problemfälle	1953
3. Identität	1955
4. Kongruenz	1955
V. Kausalität	1956
1. Infolge	1956
2. Mitursächlichkeit	1956
3. Unterbrechung der Kausalität	1957
VI. Provision	1958
1. Wucher	1958
2. Sittenwidrigkeit	1958
3. Übliche Provision	1959
4. Doppelprovision	1959
5. Abwälzung	1960
VII. Einreden/Einwendungen	1961
1. Verwirkung des Lohnanspruchs	1962
2. Reservierungsvereinbarung	1963
3. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1964
4. Verflechtung	1965
VIII. Sonstige Ansprüche	1966
1. Aufwendungsersatz	1967
2. Erfolgsunabhängige Provision	1967

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 70 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummiete

I. Örtliche Zuständigkeit	1969
II. Sachliche Zuständigkeit	1969
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	1970
IV. Klage auf künftige Räumung	1970
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1971
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	1972
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1973
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1973
IX. Der Urkundenprozess	1974
X. Einstweilige Verfügung	1975
1. Räumung	1975
2. Besiztzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1975

§ 71 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung

I. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1977
1. Räumungstitel	1977
2. Durchführung	1977
II. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Gewerberaum	1980
1. Allgemeines	1980
2. Gewerbliche Grundstücksnutzung	1980

§ 72 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis

I. Allgemeines	1982
1. Grundlagen und Beteiligte des Insolvenzverfahrens	1983
2. Rechtsstreite	1984
II. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	1986
1. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen vor der Insolvenz	1986

	Seite
2. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren	1986
3. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	1986
4. Nicht betroffene Vollstreckungsmaßnahmen	1987
5. Besonderheiten der dinglichen Vollstreckung	1987
6. Besondere Vollstreckungsverbote im eröffneten Verfahren	1987
III. Fortbestand der Miet- und Pachtverhältnisse	1987
IV. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters	1988
1. Kündigung wegen Zahlungsverzugs	1988
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse	1989
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache	1989
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache	1990
5. Austauschverhältnis	1992
V. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters	1993
1. Erfüllungsanspruch	1993
2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht	1994
3. Voraussetzungen über die Miete	1994
4. Veräußerung des Mietobjekts	1995

§ 73 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren

I. Ausgangslage	1997
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1998
1. Überblick	1998
2. Aktuelle Entwicklung bei der Mediation	1999
III. Schiedsverfahren	2000
1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	2000
2. Schiedsgerichtliches Verfahren	2001
3. Schiedsgutachten	2002
4. Konsequenzen für das gerichtliche Verfahren	2003
IV. Mediation	2004
1. Allgemeines	2004
2. Mediation im Gewerberaummietrecht	2007
V. Resümee	2008

Teil C. Pacht

§ 74 Unterschiede zum Mietrecht

I. Die Vertragselemente des Pachtvertrags	2010
1. Gegenstand des Pachtvertrags	2011
2. Wesentliche Merkmale der Fruchtziehung	2011
3. Leistungen des Verpächters zur Ermöglichung der Fruchtziehung	2013
4. Die speziellen gesetzlichen Pachtvorschriften	2014
5. Schriftform	2015
II. Pachtrechtliche Vertragstypen	2016
1. Durchlässigkeit zwischen Miet- und Pachtrecht	2016
2. Mischverträge	2016
3. Die den Hauptpachtvertrag vorbereitenden Verträge	2018
III. Voraussetzungen und Grenzen pachtvertraglicher Nutzungsüberlassung	2018
1. Zulassungserfordernisse und gesetzliche Nutzungshindernisse	2018
2. Öffentlich-rechtliche Auflagen, Gebote und Verbote	2019

§ 75 Überlassung von Inventar	Seite
I. Inventar als pachtvertragliches Merkmal der Fruchtziehung	2021
II. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften zum Inventar	2022
1. Erhaltungs- und Ersetzungspflichten	2022
2. Inventarübernahme zum Schätzwert	2023
3. Vertraglicher Ausschluss von Wertausgleich oder Wegnahmerechten	2024
III. Veräußerung von Inventar durch den Pächter	2025
IV. Übernahme und Rückgabe des Inventars	2026
1. Besitzverschaffung	2026
2. Dokumentation des übernommenen und zurückgegebenen Inventars	2027
3. Wahrung der Schriftform (§ 550 BGB) bei der Inventarliste	2027
V. Inventarkauf	2028
1. Schriftform und notarielle Beurkundung	2028
2. Wiederkauf	2028
3. Inventarkauf im Rahmen von (Bier-)Bezugsverpflichtungen.	2029
VI. Inventarleasing	2029
§ 76 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht	
I. Landpacht	2032
1. Rechtsgrundlagen	2032
2. Vertragsschluss und Form	2032
3. Genehmigungspflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)	2034
4. Vertragsinhalt	2036
5. Änderung von Landpachtverträgen	2042
6. Leistungsstörungen	2043
7. Flächenabweichungen	2050
8. Verpächterpfandrecht	2050
9. Beendigung von Landpachtverträgen	2051
10. Fortsetzung des Pachtverhältnisses	2059
11. Rückgabe der Pachtsache	2062
II. Jagdpacht	2065
1. Gesetzliche Grundlage und Inhalt des Jagdpachtrechts	2065
2. Beteiligte am Jagdpachtvertrag	2065
3. Form des Jagdpachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	2068
4. Inhalt des Jagdpachtvertrages	2069
5. Leistungsstörungen	2083
6. Beendigung des Pachtverhältnisses	2085
III. Fischereipacht	2088
1. Gesetzliche Grundlagen und Inhalt des Fischereipachtvertrages	2088
2. Beteiligte des Fischereipachtvertrages	2090
3. Form des Fischereipachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	2091
4. Inhalt des Fischereipachtvertrages	2091
5. Beendigung des Pachtverhältnisses	2094
§ 77 Unternehmenspacht	
I. Erscheinungsformen	2095
1. Unternehmens- oder Betriebspacht	2095
2. Teilbetriebspacht	2095
3. Franchising	2095
II. Hauptpflichten	2096
1. Hauptpflichten des Unternehmenspächters	2096
2. Hauptpflichten des Verpächters	2097
III. Laufzeit, Kündigung	2097
IV. Arbeitnehmerschutz, § 613a BGB	2097

§ 78 Immobilienleasing	
I. Einleitung	2099
II. Steuerrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	2101
1. Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	2101
2. Vollamortisationserlass vom 21.3.1972	2102
3. Teilamortisationserlass vom 23.12.1991	2102
4. Spezialleasing	2103
III. Gestaltungsformen beim Immobilienleasing	2104
1. Leistungsumfang	2104
2. Amortisationsmodelle	2105
IV. Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienleasingvertrag	2106
1. Bauvertrag	2106
2. Optionsrechte	2107
3. Objektgesellschaft	2107
V. Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasingvertrages	2108
1. Inhalt des Immobilienleasingvertrages	2108
2. Form des Immobilienleasingvertrages	2113
Sachverzeichnis	2115