

## Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XI
Schrifttumsverzeichnis . . . . .	XLV
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XLVII

### I. Vertragsabschluss

	Rn.	Seite
1. Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen . . . .	1	1
2. Abschluss des Mietvertrages . . . . .	27	12
3. Vertragsparteien und ihre Bezeichnung . . . . .	48	22
4. Schriftform des Mietvertrages . . . . .	106	46
5. Vorvertragliche Bindungen und Pflichten . . . . .	155	69
6. Wechsel der Vertragsparteien . . . . .	179	79
7. Verschulden bei Vertragsverhandlungen und Haustürgeschäfte	279	118

### II. Vertragsgestaltung

1. Anwendungsbereich des Formularvertragsrechts . . . . .	1	136
2. Allgemeine Regelung bei Verwendung von Formularverträgen	7	138
3. Inhaltskontrolle und ihre wichtigsten Kriterien . . . . .	43	153
4. Formularklausel-ABC . . . . .	101	168

### III. Miete und Mietsicherung

1. Mietvereinbarung . . . . .	1	238
2. Grenzen der Miethöhe . . . . .	27	248
3. Gläubiger und Schuldner der Miete . . . . .	75	269
4. Leistung der Miete . . . . .	87	274
5. Aufrechnung und Zurückbehaltung . . . . .	112	287
6. Zahlungspflicht des Mieters bei unterbliebener Nutzung . . .	134	297
7. Mietvorauszahlungen . . . . .	149	304
8. Verjährung und Verwirkung . . . . .	155	307
9. Mietsicherheit . . . . .	159	309
10. Vermieterpfandrecht . . . . .	222	343

#### IV. Mieterhöhungen

	Rn.	Seite
1. Mieterhöhungsvereinbarungen . . . . .	1	349
2. Staffelmieten . . . . .	18	355
3. Mietanpassungsklauseln . . . . .	33	360
4. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete . . . . .	74	373
5. Mieterhöhungen wegen baulicher Maßnahmen des Vermieters	300	451
6. Mieterhöhung wegen Kostensteigerungen . . . . .	418	492

#### V. Betriebskosten und ihre Abrechnung

1. Begriff der Betriebskosten . . . . .	1	499
2. Einzelne Betriebskostenarten . . . . .	28	510
3. Vereinbarung von Betriebskosten . . . . .	123	546
4. Umlagemaßstab . . . . .	160	564
5. Vorauszahlungen . . . . .	261	601
6. Betriebskostenabrechnung . . . . .	300	615
7. Abrechnungsreife und Fälligkeit . . . . .	363	646
8. Prüfungsrecht des Mieters . . . . .	386	654
9. Nachforderungsausschluss und Berichtigung der Abrechnung .	406	661
10. Einwendungsausschluss zu Lasten des Mieters . . . . .	459	684
11. Verwirkung und Verjährung . . . . .	466	688
12. Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser . . . .	500	692

#### VI. Mietgebrauch

1. Vertragszweck . . . . .	1	724
2. Mietgebrauch . . . . .	26	733
3. Gebrauchsrechte des Mieters . . . . .	76	752
4. Pflichten des Mieters . . . . .	240	831

#### VII. Gebrauchsgewähr – Rechte und Pflichten des Vermieters

1. Beginn des Mietverhältnisses und Übergabe . . . . .	1	881
2. Instandhaltung und Instandsetzung . . . . .	23	889
3. Duldungsanspruch des Vermieters . . . . .	107	923
4. Einzelne Pflichten des Vermieters . . . . .	196	954

#### VIII

## VIII. Gewährleistung

	Rn.	Seite
1. Mängelbegriff im Mietrecht . . . . .	1	992
2. Beispiele von Mängeln . . . . .	40	1004
3. Darlegungs- und Beweislast bei Mängeln . . . . .	151	1050
4. Leistungsstörungen und Gewährleistung . . . . .	189	1063
5. Mietminderung . . . . .	232	1079
6. Schadensersatz . . . . .	280	1098
7. Ersatz sonstiger Aufwendungen . . . . .	324	1114
8. Kündigungsbefugnisse . . . . .	341	1121
9. Gewährleistungsausschlüsse . . . . .	386	1138
10. Abdingbarkeit von Gewährleistungsrechten . . . . .	432	1158

## IX. Schönheitsreparaturen

1. Begriff der Schönheitsreparaturen . . . . .	2	1166
2. Schönheitsreparaturen durch den Vermieter . . . . .	14	1170
3. Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter . . . . .	22	1173
4. Laufende Schönheitsreparaturen . . . . .	50	1187
5. Anfangsrenovierung . . . . .	100	1210
6. Schlussrenovierung . . . . .	109	1214
7. Schönheitsreparaturen in Altverträgen der ehemaligen DDR . . . . .	124	1220
8. Erfüllungsanspruch des Vermieters bei unterlassenen Schönheitsreparaturen . . . . .	126	1221
9. Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen . . . . .	136	1224
10. Verjährung . . . . .	231	1263

## X. Ordentliche Vertragsbeendigung

1. Kündigung . . . . .	1	1267
2. Befristung und Bedingungseintritt . . . . .	103	1314
3. Mietaufhebungsvertrag . . . . .	144	1332
4. Aufhebung der Beendigungstatbestände . . . . .	167	1342

## XI. Kündigungsschutz für Wohnraummietverhältnisse

1. Übersicht über den Kündigungsschutz . . . . .	1	1350
2. Kündigungsgründe bei ordentlicher und außerordentlicher befristeter Kündigung des Vermieters . . . . .	5	1351

	Rn.	Seite
3. Kündigungswiderspruch und Fortsetzungsverlangen gemäß der Sozialklausel . . . . .	310	1465
4. Mietverhältnisse ohne Kündigungsschutz . . . . .	366	1489
5. Wohnungen mit gemindertem Kündigungsschutz . . . . .	388	1498

## **XII. Recht zur außerordentlichen Kündigung**

1. Fristlose Kündigung . . . . .	1	1516
2. Fristlose Kündigung wegen Unzumutbarkeit . . . . .	16	1524
3. Kündigung wegen Hausfriedensstörung . . . . .	87	1559
4. Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache und unberechtigter Drittüberlassung . . . . .	104	1568
5. Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Zahlungssäumigkeit . . . . .	119	1577
6. Kündigungsfolgeschaden . . . . .	190	1607
7. Außerordentliche befristete Kündigung . . . . .	209	1616

## **XIII. Vertragsabwicklung**

1. Räumungsanspruch . . . . .	1	1631
2. Rechtslage bei Vorenthalten der Mietsache . . . . .	74	1662
3. Weitere Abwicklungsfolgen . . . . .	139	1687
4. Verjährung . . . . .	184	1703

## **XIV. Mietprozess und Zwangsvollstreckung**

1. Erkenntnisverfahren . . . . .	1	1728
2. Zwangsvollstreckung und Vollstreckungsschutz . . . . .	145	1790
Sachwortverzeichnis . . . . .		1827