

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Schrifttumsverzeichnis	XXXVII
Abkürzungsverzeichnis	XLI

Teil I Mietvertrag

	Rdn. I	Seite
I. Die Parteien des Mietverhältnisses	1	1
1. Kennzeichnung der Parteien	1	1
a) Eigentümer- und Vermieterstellung	4	2
b) Stellvertreter, Partei kraft Amtes	7	3
2. Personenmehrheiten	9	4
a) Die Personenmehrheit auf Vermieterseite	9	4
b) Die Personenmehrheit auf Mieterseite	14	5
c) Ehegatten als Mieter	20	8
3. Kaufmännischer Verkehr	28	12
a) Einzelkaufmann und Firma	28	12
b) Handelsgesellschaften	31	13
c) Juristische Personen	36	15
4. Wechsel der Mietparteien	38	16
A. Gesamtrechtsnachfolge	38	16
a) Kraft Gesetzes, insbesondere Erbfolge	38	16
b) Kraft Rechtsgeschäfts, insbesondere Vermögensübernahme	41	17
B. Einzelrechtsnachfolge	45	19
a) Kraft Gesetzes	45	19
aa) Eintritt des Grundstückserwerbers in den Mietvertrag	46	19
aaa) Voraussetzungen	46	20
bbb) Rechtsfolgen	57	25
ccc) Abdingbarkeit und analoge Anwendung	73	33
bb) Eintrittsrecht des Ehegatten oder Familienangehöriger beim Tod des Mieters	75	34
aaa) Familienangehörige	78	34
bbb) Gemeinsamer Hausstand	80	36
ccc) Wirkung	81	36
ddd) Kündigung des Vermieters	86	37
eee) Ehegattenmieter	89	38
b) Kraft Vereinbarung	90	39
aa) Mieteintrittsvereinbarung	90	39

	Rdn. I	Seite
bb) Mietnachfolgeklauseln	97	42
cc) Ersatzmieterstellung ohne Mietnachfolgerklausel	109	48
c) Abtretung einzelner Rechte aus dem Mietverhältnis	122	54
aa) Abtretung von Rechten des Vermieters	123	54
bb) Abtretung von Rechten des Mieters	126	56
II. Das Mietobjekt	128	58
1. Äußere Kennzeichnung	128	58
a) Bestimmtheit des Mietobjekts	128	58
b) Mietfläche	129	58
2. Art des Mietobjekts	134	60
a) Objektiver Wohnungsbumpriff	134	60
b) Zubehörräume und -flächen	135	61
3. Zweckbestimmung des Mietobjekts	140	63
a) Widmung durch Parteiwillen	141	63
b) Vermietung zu Wohnzwecken	143	64
c) Vermietung zu anderen Zwecken	148	68
4. Mischmietverhältnisse	149	68
a) Voraussetzung und Begründung	149	69
b) Rechtliche Behandlung	154	71
c) Beweislast	159	73
5. Gemischte Verträge	160	73
a) Alters- und Pflegeheime	161	74
b) Wohnheime	163	75
c) Beherbergung und Ferienwohnungen	164	76
d) Sonstige Fälle	165	76
III. Der Abschluß des Mietvertrages	166	77
1. Beteiligung der Parteien am Vertragsschluß	166	77
a) Personenmehrheiten	167	77
b) Minderjährige	168	78
2. Zustandekommen des Vertrages	171	79
3. Wesentlicher Vertragsinhalt	174	80
a) Mietobjekt	174	81
b) Benutzungszweck	175	81
c) Mietzins	176	81
d) Mietdauer	179	82
aa) Befristete und bedingte Mietverhältnisse	179	82
bb) Verlängerungs- oder Fortsetzungsklauseln	183	85
cc) Vereinbarungen zur Kündigungsfrist	186	86
4. Form des Mietvertrages	190	88
a) Schriftform bei Vertragsschluß	191	88
aa) Einzelheiten zur Formwahrung	191	88
bb) Folgen bei Nichtbeachtung der Form	201	91
cc) Heilung von Formmängeln	204	92

	Rdn. I	Seite
b) Schriftform bei Vertragsänderungen	206	94
aa) Einzelheiten zur Formwahrung	207	94
bb) Schriftformklausel	210	95
5. Schlüssiges Verhalten	213	97
a) Vertragsschluß durch schlüssiges Verhalten	213	97
b) Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten	217	100
6. Vorvertrag	221	103
7. Vormietrecht	226	105
8. Option	228	106
9. Willens- und Einigungsmängel	235	109
a) Offener Einigungsmangel	235	109
b) Verdeckter Einigungsmangel	237	110
c) Scheingeschäft	241	111
d) Anfechtung	242	111
aa) Wirkung der Anfechtung im Mietrecht	242	112
bb) Fälle zur Anfechtung	249	115
10. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	254	118
a) Aufklärungspflichten des Vermieters	258	120
b) Aufklärungspflichten des Mieters	260	121
c) Umfang des Schadensersatzanspruchs	268	124
IV. Gestaltung und Auslegung von Mietverträgen	270	126
1. Vertragsfreiheit im Mietrecht	270	126
2. Schranken der Vertragsfreiheit	272	128
a) Grenzen der Abschlußfreiheit	273	128
aa) Gesetzliche Grenzen, insbesondere öffentlichrechtlicher Art	273	128
bb) Rechtsgeschäftliche Grenzen, insbesondere Wohnbesetzungsrechte	278	131
b) Grenzen der Gestaltungsfreiheit	284	134
aa) Zwingende Normen des Mietrechts	286	135
bb) Sonstige gesetzliche Verbote	287	135
cc) Sittenwidrigkeit von Mietvereinbarungen	291	138
dd) Teilnichtigkeit	296	140
3. Auslegung von Mietverträgen	298	141
a) Allgemeine Auslegungsgrundsätze	299	141
b) Ergänzende Vertragsauslegung	305	145
V. Formularverträge und Formularklauseln	307	147
1. Bedeutung von Formularverträgen im Mietrecht	307	147
2. Anwendung des AGB-Gesetzes	309	148
a) Zeitliche Schranken	309	148
b) Persönliche Schranken	310	149
3. Begriff des Formularvertrages im Mietrecht	311	149

	Rdn. I	Seite
4. Verwendereigenschaft	313	150
5. Aushandeln und Einbeziehen vorformulierter Vertragsinhalte	316	152
a) Abgrenzung zu Individualvereinbarungen	316	152
b) Einbeziehungsvereinbarung	321	155
aa) Anwendungsfälle im Mietrecht	321	155
bb) Überraschende Klauseln	326	157
6. Auslegung von Formularverträgen	332	160
a) Allgemeine Auslegungsgrundsätze	332	160
b) Vorrang der Individualabrede	334	161
c) Unklarheitsregel	336	162
d) Ergänzende Vertragsauslegung	339	163
7. Inhaltskontrolle von Formularmietverträgen	341	164
a) Wertungsmaßstäbe im Rahmen von § 9 AGBG	342	164
b) Anwendungsmöglichkeiten der §§ 10, 11 AGBG im Mietrecht	356	172
c) Zusammenstellung und Wertung typischer Formular- klauseln	383	185
8. Rechtsfolgen bei Nichtgeltung von Formularklauseln	398	194
a) Teilunwirksamkeit des Mietvertrages	398	194
b) Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	400	195
9. Formularklauseln zur rechtsgeschäftlichen Gestaltung	402	196
a) Regelungen bei Personenmehrheiten, Vollmachtklauseln	402	196
b) Vollständigkeits- und Schriftformklauseln	410	199
c) Folgeregelungen bei Unwirksamkeit einzelner Klauseln, salvatorische Klauseln	413	200
10. Die Hausordnung als ergänzende Vertragsordnung	417	202
a) Erlaß und Vereinbarung	418	203
b) Änderung	422	204
c) Auslegung	425	206
d) Verstöße und deren Folgen	426	206

Teil II

Mietgebrauch und Gewährleistung

	Rdn. II	Seite
I. Die Überlassungspflicht des Vermieters	1	208
1. Besitzteinräumung	1	208
2. Zeitpunkt der Überlassung	4	209
3. Zur Schlüsselübergabe	9	212
4. Vertragsgemäßer Zustand bei Übergabe	13	214
a) Herrichtungspflicht des Vermieters	19	217
b) Überbürdung der Herrichtungspflicht auf den Mieter	21	219

	Rdn. II	Seite
II. Die Gebrauchsgewährpflicht des Vermieters	27	222
A. Inhalt und Grenzen der Gebrauchsgewährpflicht	27	222
1. Räumliche und zeitliche Grenzen	28	222
2. Wesentlicher Inhalt	30	223
a) Zugang zum Mietobjekt	30	223
b) Nutzung von Gemeinschaftsflächen	35	226
B. Instandhaltung – Instandsetzung – Erneuerung	39	228
1. Inhalt und Umfang der Vermieterpflicht	39	228
2. Erfüllungsanspruch des Mieters	45	232
3. Wirtschaftlicher Aufwand und Opfergrenze	48	234
4. Zerstörung des Mietobjekts und Wiederaufbaupflicht	49	235
5. Abdingbarkeit	55	237
C. Weitere Pflichten	56	238
1. Vorhalten und Liefern von Versorgungsleistungen	56	238
a) Heizung	57	239
b) Wasser und Entsorgung	71	246
c) Energie	75	248
d) Zeitliche Begrenzung des Anspruchs	80	251
e) Zurückbehaltung und Anspruchssicherung	81	251
2. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	82	252
a) Verkehrssicherungspflicht	83	252
b) Prüfungspflicht	87	253
c) Reinigungspflicht	90	256
d) Beleuchtungspflicht	101	261
3. Abwehr von Immissionen	103	262
4. Fürsorge- und Treuepflichten	111	267
5. Konkurrenzschutzpflicht	117	271
a) Allgemeine Kennzeichnung	117	271
b) Inhaltliche Schranken	120	273
c) Räumliche Schranken	124	276
d) Konkurrenzschutz bei Automaten – Gewerbebetrieben – freien Berufen – Untervermietung	128	278
e) Vorvertragliche Aufklärungspflichten in bezug auf Konkurrenz	132	279
f) Vertragliche Regelungen	133	280
g) Verletzungsfolgen	134	281
h) Wettbewerbsbeschränkungen des Mieters	135	281
III. Gebrauchsrechte des Mieters	136	283
A. Allgemeine Grundsätze zum Mietgebrauch	136	283
1. Inhalt und Umfang des Mietgebrauchs	136	283
2. Grenzen des Mietgebrauchs	140	285

	Rdn. II	Seite
a) Gesetzliche Schranken	140	285
b) Vertragliche Schranken, insbesondere Erlaubnisvorbehalte	141	285
aa) Wesen des Erlaubnisvorbehalt	142	286
bb) Erteilung und Widerruf der Erlaubnis	147	288
B. Einzelne Gebrauchsrechte des Mieters	150	290
1. Tätigkeiten und Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Lebens- führung	151	290
a) Wohngebrauch, Bad- und Balkonnutzung	151	290
b) Hobbies, Musikausübung, Feiern	152	291
c) Gewerbliche Nutzung	156	293
d) Tierhaltung	163	296
e) Anbringen von Schildern – Reklame – Briefkästen	174	301
f) Nutzung von Gemeinschaftsanlagen und Abstellräumen	180	303
g) Demokratische Rechte des Mieters	189	306
aa) Meinungsäußerung und Anbringen von Meinungsträgern (Plakaten)	190	306
bb) Mietermitbestimmung und Mieterinitiativen	199	310
2. Einwirkungen auf das Mietobjekt	202	312
a) Einrichtungen und Installationen	202	312
b) Bauliche Veränderungen	211	317
c) Mietermodernisierung	220	320
3. Drittüberlassung	227	324
a) Besuche	229	325
b) Daueraufnahme in den Mieterhaushalt	238	327
c) Überlassung zum selbständigen Gebrauch, insbesondere Unter- vermietung	244	331
aa) Erlaubnis zur Drittüberlassung, Erteilung und Widerruf .	244	331
bb) Anspruch des Mieters auf Erlaubnis, insbesondere bei der Wohnraummiete	253	335
cc) Haftungsfragen und Folgen der unerlaubten Drittüberlas- sung	262	339
dd) Zum Unterietverhältnis	266	341
aaa) Begründung und Beendigung	267	342
bbb) Gewährleistung des Mieters, insbesondere bei fehlender Erlaubnis	269	343
4. Einzelne Rechte des Mieters von Gewerberaum	272	345
IV. Die Pflichten des Mieters beim Mietgebrauch	273	346
A. Originäre Vertragspflichten	273	346
1. Gebrauchspflicht	273	346
2. Obhuts- und Anzeigepflichten	277	348
a) Obhutspflicht	277	348
b) Anzeigepflicht	286	354
3. Duldungspflichten	292	356
a) Betreten und Besichtigen der Mieträume durch den Vermieter	292	356

	Rdn. II	Seite
b) Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	297	359
aa) Duldung von Instandhaltungsmaßnahmen	297	359
bb) Inhalt und Duldungspflicht und Auswirkungen auf die Gewährleistungsansprüche des Mieters	300	361
cc) Duldung bei Untervermietung	303	363
dd) Abdingbarkeit	304	363
ee) Prozessuale Durchsetzung	305	364
c) Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen des Vermieters	306	364
aa) Zu duldende Maßnahmen	308	366
aaa) Modernisierungsmaßnahmen	309	366
bbb) Energiesparmaßnahmen	314	369
bb) Zumutbarkeitsprüfung	316	370
cc) Ankündigungspflicht des Vermieters und Rechtsfolgen	331	379
dd) Auswirkungen auf den Rechtskreis des Mieters	340	382
ee) Abdingbarkeit	345	385
ff) Prozessuale Durchsetzung	351	387
d) Sonstige Baumaßnahmen des Vermieters	354	388
B. Abgeleitete Vertragspflichten	356	389
1. Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter	357	389
a) Allgemeine Auswirkungen und Grenzen der Abdingbarkeit	357	389
aa) Preisrechtliche Schranken	358	390
bb) Gewährleistungs- und haftungsrechtliche Auswirkungen	360	391
b) Geltung und Bewertung von Formularklauseln	361	392
aa) Voraussetzungen und Kriterien der Inhaltskontrolle	361	392
bb) Einzelne Klauseln	370	397
2. Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	379	402
a) Übertragungsvereinbarung	380	403
aa) Übertragung durch schlüssiges Verhalten	381	404
bb) Übertragung durch Formularvertrag	382	404
b) Grenzen der Übertragung	384	405
aa) Sittenwidrigkeit	385	405
bb) Preisrecht	386	405
cc) AGB-Recht	391	409
aaa) Laufende Schönheitsreparaturen	392	409
bbb) Anfangsrenovierung	396	412
ccc) Rückgabeklauseln	401	415
ddd) Kostenklauseln	403	416
c) Inhalt der Pflicht	405	417
aa) Begriff der Schönheitsreparaturen	405	417
bb) Inhalt, Art und Weise der Mieterpflicht	409	420
cc) Vertragliche Ausgestaltung der Mieterpflicht	411	422
dd) Rückgabeklauseln	413	423
d) Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	420	427
e) Erfüllungsanspruch des Vermieters	428	431
f) Schadensersatzanspruch des Vermieters	439	436
aa) Verzug	439	436

	Rdn. II	Seite
bb) Positive Vertragsverletzung	448	441
cc) Schaden	450	442
aaa) Einzelne Schadensfälle	451	443
bbb) Schönheitsreparaturen durch den Nachmieter	453	444
g) Vereinbarungen über einen Geldausgleich	461	450
aa) Selbstvornahme- und Aufwendungsersatzklauseln	462	450
bb) Schadenspauschalen	465	452
cc) Ergänzende Vertragsauslegung bei unnötig werdenden Schönheitsreparaturen	467	453
dd) Haftungsklauseln für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen	473	456
h) Verjährung	482	461
 V. Leistungsstörungen	 484	 462
A. Allgemeine Grundlagen	484	462
1. Übersicht über die Haftungstatbestände	484	462
2. Haftung für Erfüllungsgehilfen	487	463
a) Erfüllungsgehilfen des Vermieters	488	463
b) Erfüllungsgehilfen des Mieters	490	464
3. Schutzwirkungen des Mietvertrages zugunsten Dritter	492	465
B. Unmöglichkeit	497	468
1. Unmöglichkeit der Vermieterleistung	497	468
a) Anfängliche Unmöglichkeit	497	468
b) Nachträgliche Unmöglichkeit	501	470
2. Unmöglichkeit der Mieterleistung	504	472
C. Verzug	506	472
1. Leistungsverzug des Vermieters	506	472
2. Leistungsverzug des Mieters	508	473
D. Gewährleistung	509	474
1. Fehlerbegriff	509	474
a) Fehlerklassifizierung	509	474
b) Erheblichkeit des Fehlers	523	482
c) Zugesicherte Eigenschaften	525	483
2. Verhältnis von Gewährleistungsregeln zu anderen Rechtsbehelfen	530	485
a) Erfüllungsanspruch	530	485
b) Anfechtung	533	487
c) Unmöglichkeit	534	487
d) Zurückbehaltungsrecht	536	488
e) Verschulden bei Vertragsverhandlungen und positive Vertragsverletzung	538	489
f) Wegfall der Geschäftsgrundlage	541	491
3. Mietminderung	542	491
a) Mängelbewertung	546	494

	Rdn. II	Seite
b) Berechnung der Minderung	556	499
c) Ausschluß der Minderung	558	501
d) Beweislast	561	502
4. Schadensersatzpflicht des Vermieters	562	503
a) Garantiehaftung	564	504
b) Verschuldungshaftung	572	508
c) Verzugshaftung	574	509
d) Schaden	577	510
e) Selbsthilferecht des Mieters	582	513
5. Gewährleistung des Vermieters bei Rechtsmängeln	591	516
6. Kündigungsbefugnis des Mieters	599	519
7. Verwendungsersatz	601	520
a) Gemeinsamkeiten	602	520
b) Anspruchsvoraussetzungen	609	523
aa) Notwendige Verwendungen	609	524
bb) Sonstige Verwendungen	612	526
c) Vertragliche Regelungen	618	529
E. Positive Vertragsverletzung	621	530
1. Allgemeine Anspruchsvoraussetzungen und Beweislast	621	530
2. Positive Vertragsverletzung des Vermieters	629	534
3. Positive Vertragsverletzung des Mieters	640	539
a) Schadensersatzanspruch des Vermieters	640	539
b) Unterlassungsanspruch des Vermieters	646	543
F. Ausschlüsse von Gewährleistung und Haftung	655	546
1. Gesetzliche Ausschlüsse	656	547
a) Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mieters vom Mangel	656	547
aa) Anwendungsbereich	656	547
bb) Anwendungsfälle	659	548
cc) Auswirkung späterer Vertragsänderungen	674	555
b) Verletzung der Anzeigepflicht	677	556
c) Ausschluß nach Treu und Glauben	678	557
2. Vertragliche Ausschlüsse und Beschränkungen	679	557
a) Vereinbarungen über die Minderung	681	558
b) Vereinbarungen über den Schadensersatz	688	561
aa) Garantiehaftung	689	561
bb) Verschuldens- und Verzugshaftung	690	562
cc) Einzelne Klauseln	692	563
G. Wegfall der Geschäftsgrundlage	698	567
1. Voraussetzungen und Fallgruppen	698	567
2. Rechtsfolgen	705	571

	Teil III Mietzins	Rdn. III	Seite
I. Grundlagen		1	573
A. Art und Inhalt des Mietzinses		1	573
1. Vereinbarung der Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung		1	573
2. Bestimmtheit des Mietentgelts		3	574
a) Abgrenzung zum Dissens		3	574
b) Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters oder eines Dritten		4	574
c) Vereinbarung einer vorläufigen Miete		5	574
d) Zustimmung Dritter zur Mietzinsbildung		6	575
3. Art des Mietentgelts		8	576
a) Geldwerte Leistungen des Mieters		8	576
b) Einmalleistung des Mietzinses		13	579
c) Umsatzmiete		15	580
4. Mietstruktur		20	582
a) Brutto- und Nettomiete		20	582
aa) Strukturbegriffe		20	582
bb) Strukturänderung		24	584
b) Behandlung der Mehrwertsteuer in der Miete		27	585
B. Schranken der Mietzinsbildung		29	587
1. Allgemeine Grundsätze		29	587
a) Verhältnis von Miete und Normwert		30	587
aa) Bewertung der Vermieterleistung		31	587
bb) Kriterien für den Normwert		34	589
b) Rechtsfolgen bei unzulässiger Miethöhe		40	593
aa) Teilnichtigkeit des Mietvertrages		40	593
bb) Rückforderungsanspruch des Mieters		43	594
2. Mietwucher		47	596
a) Tatbestandsvoraussetzungen		48	596
b) Rechtsfolgen		53	598
3. Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG		55	599
a) Anwendungsbereich		56	599
b) Tatbestandsvoraussetzungen		57	599
aa) Unangemessen hohe Entgelte		57	599
bb) Fordern, Sichversprechenlassen, Annehmen		58	600
cc) Geringes Wohnungsangebot		59	601
dd) Laufende Aufwendungen des Vermieters		64	603
c) Rechtsfolgen		68	605
4. Mietpreisverstöße bei preisgebundenem Wohnraum		69	606
5. Sittenwidrigkeit der Mietzinsvereinbarung		70	606
C. Stellung des Gläubigers		72	607
1. Der Vermieter als Gläubiger		72	607
2. Gläubigerwechsel		74	608
a) Veräußerung des Mietgrundstücks		74	608

	Rdn. III	Seite
b) Zwangsversteigerung – Zwangsverwaltung – Konkurs des Vermieters	81	612
c) Abtretung des Mietzinsanspruchs	85	614
d) Pfändung des Mietzinsanspruchs	87	615
3. Gläubigerverzug	90	616
D. Stellung des Schuldners	93	617
1. Der Mieter als Schuldner	93	617
2. Mehrere Mieter	94	617
3. Wechsel von Mietern	95	618
4. Verwendungsrisiko des Mieters	96	618
a) Anrechnung ersparter Aufwendungen	99	620
b) Gebrauchsverminderung durch den Vermieter	100	621
c) Beweislast	105	624
d) Abweichende Vereinbarungen	106	625
5. Schuldnerverzug	107	625
E. Mietzahlung	109	627
1. Fälligkeit	112	629
2. Erfüllungsort	115	631
3. Verrechnungsbestimmung	117	631
4. Aufrechnung und Zurückbehaltung	122	633
a) Gesetzliche und vertragliche Beschränkungen	123	634
aa) Wirkungsbereich des § 552a BGB	128	636
bb) Zum Anwendungsbereich des § 11 Nr. 3 AGBG	130	638
b) Einzelne Klauseln	133	639
5. Verjährung und Verwirkung	137	641
a) Verjährung	137	641
b) Verwirkung	139	642
F. Finanzierungsbeiträge	147	646
1. Mietvorauszahlung	150	648
a) Zulässigkeit	150	648
b) Wesen und Inhalt der Vereinbarung	151	648
c) Auswirkungen auf das Mietverhältnis	153	649
d) Wirkung gegenüber Dritten	159	652
e) Rückerstattung	167	655
f) Abweichende Vereinbarungen	176	659
2. Mieterdarlehen	179	660
a) Zulässigkeit	180	662
b) Inhalt und Auswirkung auf das Mietverhältnis	181	662
c) Rückerstattung	182	663
d) Abweichende Vereinbarungen	183	663
3. Verlorener Baukostenzuschuß	184	664
a) Inhalt und Zulässigkeit der Vereinbarung	185	664
b) Auswirkungen auf das Mietverhältnis	186	665
c) Rückerstattung	190	666

	Rdn. III	Seite
aa) Allgemeine Haftung des Vermieters aus § 812 BGB	191	667
bb) Haftung des Vermieters von Wohnraum	196	670
4. Finanzierungsbeiträge bei Heimverträgen	199	672
5. Dritteistungen für den Mieter	201	672
a) Werkförderungsvertrag	201	672
b) LAG-Aufbaudarlehen	208	676
6. Abstand	215	680
a) Zahlungen des Mieters an den Vermieter	215	680
b) Zahlungen des Mieters an den Vermieter	216	681
c) Zahlungen des Vermieters an den Mieter	220	684
G. Mietsicherheit	221	684
1. Inhaltliche Ausgestaltung	221	684
a) Kautionsarten	221	684
b) Leistungsanspruch des Vermieters	225	686
c) Verzinsung der Barkaution	228	687
d) Auswirkung der Kautionsvereinbarung auf das Mietverhältnis	233	689
e) Wirkung der Kautionsvereinbarung gegenüber Dritten	235	690
aa) Erwerber und Ersteheher	235	690
bb) Zwangsverwalter und Konkursverwalter	239	692
2. Gesetzliche Beschränkungen bei der Wohnraummiete	240	693
a) Begrenzung der Höhe	241	694
b) Zahlungsmodalitäten	242	695
c) Barkaution	243	695
aa) Treuhandanlage	243	695
bb) Verzinsungspflicht	244	696
d) Unabdingbarkeit	246	697
e) Zweckbindung bei preisgebundenem Wohnraum	249	698
3. Verwertungsrecht des Vermieters	250	698
a) Verwertungsrecht während der Mietzeit	250	698
b) Verwertungsrecht nach Vertragsbeendigung und Rückerstattungsanspruch des Mieters	253	700
4. Mietbürgschaft	257a	702
a) Bestellung und Inhalt	257b	702
b) Besondere Formen der Mietbürgschaft	257c	703
H. Vermieterpfandrecht	258	704
1. Wesen und Inhalt	259	704
a) Wesen	259	704
b) Pfandobjekt	260	705
c) Gesicherte Ansprüche	262	706
2. Entstehen und Erlöschen des Vermieterpfandrechts	263	707
3. Sicherung und Verwertung des Pfandes	268	709
a) Selbsthilferecht des Vermieters	268	709
b) Rückschaffungsanspruch	271	711
c) Verwertung	273	712
4. Abwendungsbefugnis des Mieters	275	712

	Rdn. III	Seite
I. Vertragsstrafe	276	713
1. Allgemeines	276	713
a) Wesen und Inhalt der Vertragsstrafe	277	713
b) Abgrenzung zur Schadenspauschale	278	714
2. Beschränkungen bei Formularverträgen	279	714
a) Vertragsstrafen	279	714
b) Schadenspauschalen	280	715
c) Abfindungsvereinbarungen	283	717
3. Beschränkungen bei Wohnraummietverhältnissen	287	718
a) Anwendungsbereich des § 550a BGB	287	719
b) Erstreckung auf Schadenspauschalen	289	719
 II. Nebenkosten und ihre Abrechnung	 293	 722
1. Begriff der Nebenkosten	293	722
a) Lasten der Mietsache	295	723
b) Betriebskosten	296	724
2. Gesetzliche und vertragliche Zuordnung von Nebenkosten	306	728
a) Gesetzliche Verpflichtung des Vermieters	306	728
b) Der Mieter als Anschlußnehmer	307	728
c) Verpflichtung des Mieters zu Dienst- oder Sachleistungen	308	729
d) Vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Kostenübernahme	310	730
aa) Bestimmtheitserfordernis	311	730
bb) Pauschale oder Vorauszahlung	315	733
aaa) Erhöhung der Pauschale	316	734
bbb) Vereinbarung von Vorauszahlungen	323	737
cc) Nachträgliche Vertragsänderungen	331	741
dd) Schranken bei Wohnraummietverhältnissen	334	742
aaa) Preisfreie Mietverhältnisse	334	742
bbb) Preisgebundene Mietverhältnisse	339	744
3. Abrechnung der Nebenkosten	340	744
a) Die umlagefähigen Kosten	343	746
b) Der Umlagemaßstab	357	752
c) Die Vorauszahlungen des Mieters	365	756
d) Der Abrechnungszeitraum	366	757
e) Belege	371	759
f) Fälligkeit, Verjährung und Verwirkung	374	761
g) Berichtigung der Abrechnung	376	762
h) Besonderheiten für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum	379	764
4. Abrechnung der Heizkosten gemäß der HeizkostenV	385	767
a) Der Anwendungsbereich	386	767
b) Auswirkungen der HeizkostenV auf den Mietvertrag	389	768
c) Ausstattungspflicht des Vermieters	393	770
d) Abrechnungspflicht des Vermieters	397	772
aa) Die umlagefähigen Heizkosten	397	772
bb) Der Umlagemaßstab	403	775
cc) Form und Inhalt der Abrechnung	414	779
5. Checkliste für die Prüfung von Nebenkostenabrechnungen	417	781

	Rdn. III	Seite
III. Mietänderung	418	783
A. Mieterhöhung durch Vereinbarung	419	783
1. Mieterhöhungsvereinbarung	419	783
a) Abschluß	419	783
b) Form	420	784
c) Wirksamkeit	423	786
d) Allgemeine Schranken der Mieterhöhung	425	787
2. Staffelmieten	426	787
a) Wesen und Wirkung	426	787
b) Schranken bei Wohnraummietverhältnissen	430	789
aa) Zulässigkeitsvoraussetzungen	431	790
bb) Folgen der Staffelmietvereinbarung	436	792
3. Mietanpassungsklauseln	438	794
a) Begriffsbestimmung und Abgrenzung	438	794
b) Wertsicherungsklauseln	441	795
aa) Inhalt und Wirkung	441	795
bb) Genehmigungsbedürftigkeit	447	798
cc) Behandlung unwirksamer Klauseln	450	800
c) Spannungsklauseln	452	801
d) Leistungsvorbehalte	454	801
aa) Wesen und Inhalte	454	801
bb) Verfahren und Wirkung der Mieterhöhung	460	804
aaa) Leistungsbestimmung durch den Vermieter	460	804
bbb) Leistungsbestimmung durch Vereinbarung	464	805
ccc) Leistungsbestimmung durch Schiedsgutachter	468	807
e) Kostenklauseln	478	813
B. Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum	480	814
1. Grundlagen des Miethöhengesetzes (MHG)	480	814
a) Entwicklung und Zweck des Gesetzes	480	814
b) Anwendungsbereich	485	817
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich	485	817
bb) Räumlicher Anwendungsbereich	486	818
cc) Sachlicher Anwendungsbereich	487	818
c) Ausgrenzungen	492	821
aa) Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum	493	821
bb) Mietverhältnisse zu vorübergehendem Gebrauch	501	825
cc) Mietverhältnisse über möblierten Wohnraum in der Vermieterwohnung	506	828
dd) Mietverhältnisse über Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen	513	832
d) Abdingbarkeit des MHG	514	833
aa) Verbot abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	514	833
bb) Ausnahme für Mieterhöhungs- und Staffelmietvereinbarungen	525	838
cc) Rückforderung ungerechtfertigter Leistungen	532	841
e) Ausschlüsse der Mieterhöhung	533	841

	Rdn. III	Seite
aa) Vereinbarung des Ausschlusses	533	841
bb) Wirkung der Vereinbarung	536	843
cc) Umstände, aus denen sich der Erhöhungsausschluß folgern läßt	540	846
dd) Beweislast	547	849
2. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 MHG)	548	849
a) Gesetzeszweck und Anspruchsinhalt	548	849
aa) Gesetzeszweck	548	850
bb) Wesen und Inhalt des Anspruchs	550	851
aaa) Überblick über Voraussetzungen und Wirkungen des Anspruchs	553	852
bbb) Anspruchskonkurrenzen	556	853
b) Die ortsübliche Vergleichsmiete als Erhöhungsmaßstab	560	856
aa) Begriff der Vergleichsmiete	560	856
bb) Ermittlung der Vergleichsmiete	565	858
aaa) Methoden der Vergleichsmietenermittlung	565	858
bbb) Kriterien der zu erfassenden Mieten	569	860
ccc) Kriterien für die Vergleichbarkeit mit der Vertragsmiete	579	864
ddd) Die einzelnen Wohnwertmerkmale	582	866
eee) Zuordnung der Vergleichsmiete zur Vertragsmiete	603	878
fff) Vergleichsmiete bei Mischmietverhältnissen	605a	880
c) Anspruchsvoraussetzungen	606	882
aa) Einhaltung der einjährigen Wartefrist	607	882
bb) Zurückbleiben der Vertragsmiete hinter der Vergleichsmiete	616	886
cc) Wahrung der Kappungsgrenze	625	891
dd) Anrechnung von modernisierungsbedingten Kürzungsbeträgen	632	894
d) Zustimmungsverlangen des Vermieters	633	895
aa) Erklärungshandlung	634	895
bb) Form der Erklärung	646	901
cc) Begründung des Zustimmungsverlangens	650	904
aaa) Mietspiegel	658	908
bbb) Sachverständigengutachten	671	915
ccc) Vergleichswohnungen	680	920
ddd) Sonstige Begründungsmittel	699	929
e) Rechtsfolgen des Zustimmungsverlangens	700	930
aa) Überlegungs- und Klagefrist	702	931
bb) Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung	709	934
f) Mängel des Zustimmungsverlangens und ihre Heilung	710	934
aa) Nichtigkeitsfolge	710	934
bb) Neuvornahme und Nachschieben von Gründen	711	935
g) Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung	717	938
aa) Erklärungshandlung und Form	717	938
bb) Wirkung der Zustimmung	721	940
cc) Fälligkeit der Mieterhöhung und Verzug	726	942
h) Klageverfahren	727	942
aa) Zuständigkeit und Streitwert	729	943

	Rdn. III	Seite
bb) Zulässigkeit und Formalien der Klage	730	944
cc) Schlüssigkeit der Klage	734	946
dd) Beweisaufnahme	741	949
ee) Gerichtliche Entscheidung und Kosten	757	958
3. Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen (§ 3 MHG)	761	959
a) Grundlagen der Mieterhöhung	761	959
aa) Auswirkung baulicher Maßnahmen des Vermieters auf das Mietverhältnis	761	959
bb) Zweck und Auswirkung der gesetzlichen Regelung	762	960
cc) Anwendungsbereich	763	961
dd) Ausschlüsse	766	962
ee) Abweichende Vereinbarungen	767	963
b) Voraussetzungen der Mieterhöhung	768	963
aa) Der Vermieter als Bauherr	768	963
bb) Bauliche Maßnahmen	770	964
aaa) Modernisierung	772	965
bbb) Energieeinsparung	778	968
ccc) Maßnahmen aus sonstigen vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen	780	969
cc) Einverständnis des Mieters mit der Maßnahme	781	970
c) Ermittlung der Mieterhöhung	783	971
aa) Ansatzfähige Kosten	784	972
bb) Umlageschlüssel	791	976
cc) Berücksichtigung von Kürzungsbeträgen	793	977
d) Hinweispflicht des Vermieters	797	980
e) Anforderung der Mieterhöhung	801	981
aa) Form	802	982
bb) Inhalt	803	982
cc) Fälligkeit	807	984
f) Modernisierung nach dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz [ModEnG]	807a	985
aa) Voraussetzung und Inhalt der Förderung	807a	985
bb) Folgen der Förderung	807b	986
cc) Auswirkungen auf das Mietverhältnis	807c	986
4. Umlage von Betriebskostenerhöhungen (§ 4 Abs. 2 MHG)	808	987
a) Anwendungsbereich	808	987
aa) Erfaßte Mietverhältnisse	809	987
bb) Ausschlüsse	811	989
cc) Abweichende Vereinbarungen	812	989
b) Voraussetzungen der Mieterhöhung	813	990
c) Anforderung der Mieterhöhung	817	992
aa) Form	817	992
bb) Inhalt	818	992
cc) Fälligkeit	821	994
d) Herabsetzen der Mieterhöhung	825	995
aa) Ermäßigung der Betriebskostenbelastung	825	995
bb) Herabsetzungsverfahren	826	995
5. Umlage von Kapitalkostenerhöhungen (§ 5 MHG)	827	996

	Rdn. III	Seite
a) Anwendungsbereich	828	996
b) Voraussetzungen der Mieterhöhung	831	998
aa) Erfaßte Kapitalkosten	832	998
bb) Kapitalkostensteigerung durch Zinserhöhung	834	999
cc) Vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände	837	1001
c) Anforderung und Wirkung der Mieterhöhung	840	1003
d) Ausschluß der Mieterhöhung bei unterbliebener Offenlegung der Kapitalkosten	846	1005
e) Herabsetzen der Mieterhöhung	850	1007
aa) Zinsermäßigung	850	1007
bb) Herabsetzungsverfahren	852	1008
6. Sonderregelungen	853	1008
a) Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum im Saarland (§ 6 MHG)	853	1008
b) Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen (§ 7 MHG)	856	1010
c) Übergangsregelungen insbesondere für Berlin	857	1010
7. Kündigungsregelungen aus Anlaß von Mieterhöhungen (§ 9 MHG)	858	1013
a) Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	858	1013
b) Beschränkung der Vermieterkündigung	865	1017
C. Mietzinsbildung bei preisgebundenem Wohnraum	868	1018
1. Allgemeine Übersicht	868	1018
a) Instrumentarium und Sanktionen der öffentlichen Wohnungsbauförderung	869	1018
b) Gesetzliche Grundlagen der Mietpreisbindung	876	1021
2. Beginn und Ende der Mietpreisbindung	878	1022
a) Öffentlich geförderter Wohnraum	878	1022
b) Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum	883	1024
c) Mit Annuitätszuschüssen geförderter Wohnraum	885	1025
3. Ermittlung der Kostenmiete	887	1026
a) Rechtsgrundlagen	888	1027
b) Grundbegriffe bei der Bildung der Kostenmiete	890	1028
aa) Mietstruktur	890	1028
bb) Mietbegriffe	892	1029
cc) Kostenermittlung und Kostenansätze	896	1030
c) Einzelansätze in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung	904	1033
4. Anforderung der erhöhten Kostenmiete	918	1041
a) Anforderungserklärung	920	1041
aa) Form und Inhalt	923	1043
bb) Beifügen von Unterlagen	926	1045
b) Eintritt der Mieterhöhung	930	1047
aa) Grundsätzliche Zukunftswirkung	930	1047
bb) Rückwirkungsfälle	932	1047
c) Schutzrechte des Mieters	938	1049
aa) Recht auf Auskunft	938	1049
bb) Recht zur Sonderkündigung	944	1052

	Rdn. III	Seite
5. Rückerstattung preiswidriger Leistungen	948	1053
a) Gegenstand der Rückerstattung	948	1053
aa) Überhöhte Miete	949	1053
bb) Preiswidrige Einmalleistungen	950	1054
b) Rückerstattungsanspruch	953	1055
aa) Allgemeine Grundlagen	953	1056
bb) Zum Rückerstattungsanspruch nach § 8 Abs. 2 WoBindG	959	1058

Teil IV
Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

	Rdn. IV	Seite
I. Ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses	2	1062
A. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	2	1062
1. Die Kündigung	2	1062
a) Wesen der Kündigung	2	1062
b) Kündigungserklärung	5	1063
aa) Rechtsgeschäftliche Erfordernisse	5	1063
bb) Kündigung im Prozeß	7	1064
c) Besondere Kündigungslagen	8	1066
aa) Kündigung bei Personenmehrheiten	9	1066
bb) Kündigung durch Stellvertreter	10	1066
cc) Kündigung durch den Grundstückserwerber	18	1069
d) Inhalt der Kündigung	20	1070
aa) Angabe des Kündigungstermins	22	1070
bb) Alternativ- und Hilfskündigung	24	1072
cc) Bedingte Kündigung	25	1072
dd) Teilkündigung	27	1073
ee) Angabe von Kündigungegründen	29	1075
ff) Umdeutung der Kündigung	41	1080
e) Form der Kündigung	43	1081
f) Zugang der Kündigung	45	1082
2. Kündigungsfrist	49	1084
a) Fristberechnung	50	1084
b) Kündigungsfrist für Mietverhältnisse über Grundstücke und Geschäftsräume	52	1085
c) Kündigungsfrist für Mietverhältnisse über Wohnraum	53	1086
aa) Fristberechnung nach Wohndauer	54	1086
bb) Sonderfristen für bestimmte Wohnungsgruppen	57	1088
3. Schranken des Kündigungsrechts	59	1089
a) Vertragliche Kündigungsbeschränkungen	59	1089
aa) Finanzierungsbeiträge des Mieters	64	1091
bb) Zustimmung Dritter	66	1092
b) Grenzen der Rechtsausübung	69	1094
aa) Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	70	1094
bb) Rechtsmißbrauch	72	1095
cc) Verwirkung	78	1099

	Rdn. IV	Seite
4. Beseitigung der Kündigungswirkungen	80	1100
a) Grundlagen	80	1100
b) Widerspruchslose Gebrauchsfortsetzung	81	1101
5. Kündigungsschutz für Wohnraummietverhältnisse	91	1106
a) Grundlagen	91	1106
aa) Geschützte Mietverhältnisse	92	1106
bb) Wesen des Kündigungsschutzes	97	1108
b) Formalien der Kündigung	99	1110
aa) Angabe und Nachschieben von Kündigungsgründen	100	1111
bb) Belehrung über den Kündigungswiderspruch	111	1117
c) Kündigungsgründe für den Vermieter	112	1118
aa) Pflichtverstöße des Mieters	116	1121
bb) Eigenbedarf des Vermieters	126	1126
aaa) Wohnbedarf des Vermieters	128	1128
bbb) Prüfungsfolge	131	1130
ccc) Einzelheiten zum Eigenbedarf	133	1132
ddd) Bedarfspersonen	138	1135
eee) Schwerpunktfälle des Eigenbedarfs	141	1136
fff) Eigenbedarf nach Umwandlung in Wohnungseigen-tum	145	1138
cc) Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	148	1140
dd) Sonstige Kündigungsgründe	156	1144
d) Kündigungswiderspruch und Fortsetzungsverlangen des Mieters {Sozialklausel}	181	1155
aa) Anwendungsbereich und Wesen der Sozialklausel	183	1156
bb) Formalien des Kündigungswiderspruchs	190	1159
cc) Härtegründe und Interessenabwägung	196	1161
dd) Wirkungen des Kündigungswiderspruchs	220	1170
aaa) Vertragliche oder gerichtlich angeordnete Fortset-zung	221	1171
bbb) Wiederholte Fortsetzung	225	1174
ccc) Die Sozialklausel im Räumungsprozeß	232	1176
e) Mietverhältnisse mit gemindertem Kündigungsschutz	234	1177
aa) Einliegerwohnungen	235	1178
bb) Jugend- oder Studentenwohnheim	251	1185
cc) Werkmietwohnungen	252	1186
aaa) Begriff und Arten	252	1186
bbb) Anwendungsbereich der §§ 565 b f. BGB	258	1188
ccc) Kündigung	262	1190
ddd) Unabdingbarkeit	270	1194
B. Befristete und auflösend bedingte Mietverhältnisse	271	1194
1. Beendigung durch Zeitablauf und Bedingungseintritt	271	1194
a) Beendigung durch Zeitablauf	271	1194
b) Beendigung durch Bedingungseintritt	274	1195
2. Mietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln	275	1196
a) Rechtsnatur der Beendigungserklärung	276	1196
b) Verlängerungsklausel und Option	279	1197

	Rdn. IV	Seite
3. Bestandsschutz bei befristeten Wohnraummietverhältnissen	280	1198
a) Verlängerungsanspruch des Mieters nach § 564 c Abs. 1 BGB	281	1199
aa) Anwendungsbereich	282	1199
bb) Anspruchsinhalt	285	1200
cc) Verlängerungswiderspruch des Vermieters	288	1201
b) Fortsetzungsanspruch des Mieters nach § 556 b BGB	297	1205
c) Zeitmietvertrag nach § 564 c Abs. 2 BGB	306	1209
aa) Voraussetzungen	307	1210
bb) Rechtsfolgen	318	1216
4. Wohnraummietverhältnisse mit Verlängerungsklauseln und unter auflösender Bedingung	330	1220
a) Verlängerungsklausel	331	1220
b) Auflösende Bedingung	334	1222
C. Mietaufhebungsvertrag	337	1223
1. Zustandekommen	337	1223
2. Inhalt der Aufhebungsvereinbarung	345	1228
3. Beendigung des Mietverhältnisses durch Gestellung eines Mietnachfolgers	350	1230
 II. Außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses	 354	 1233
A. Gemeinsame Regeln	354	1233
1. Formalien der Kündigung	356	1234
a) Form	360	1235
b) Angabe von Kündigungsgründen	362	1236
2. Wirkung der Kündigung	367	1239
3. Schutzrechte des Wohnungsmieters	371	1240
4. Abdingbarkeit	372	1240
B. Recht des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung	374	1242
1. Das Recht zur fristlosen Kündigung	374	1242
a) Kündigung wegen Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs (§ 553 BGB)	375	1242
aa) Vertragswidriger Gebrauch	376	1243
aaa) Einzelfälle	379	1244
bbb) Unbefugte Gebrauchsüberlassung	388	1249
ccc) Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht	392	1251
bb) Abmahnung	393	1252
cc) Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs	398	1254
dd) Kündigung	400	1255
b) Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 554 BGB)	401	1255
aa) Allgemeine Voraussetzungen des Kündigungsrechts	401	1255
bb) Die besonderen Kündigungstatbestände	410	1259
cc) Kündigung und Beseitigung der Kündigungswirkungen	413	1260
dd) Schutzvorschriften für Wohnraummietverhältnisse	418	1262
ee) Abdingbarkeit	426	1266

	Rdn. IV	Seite
c) Ersatz des Kündigungsfolgeschadens	427	1267
aa) Anspruchsgrundlagen	427	1267
bb) Kausalität	430	1268
cc) Schaden	433	1269
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist	437	1271
a) Kündigungsrecht des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 BGB)	438	1271
b) Kündigungsrecht des Nacherben (§ 2135 BGB)	440	1272
c) Kündigungsrecht des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbau-rechts (§ 30 ErbbauVO)	441	1272
d) Kündigungsrecht des Erstehers in der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG)	442	1273
aa) Voraussetzung und Ausübung des Kündigungsrechts	442	1273
bb) Ausschluß des Kündigungsrechts bei Finanzierungsbeiträgen des Mieters	446	1275
e) Kündigungsrecht des Erwerbers beim Erwerb vom Konkurs-verwalter (§ 21 Abs. 4 KO)	451	1277
f) Kündigungsrecht des Erstehers eines Dauerwohnrechts in der Zwangsversteigerung (§ 37 WEG)	452	1277
C. Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung	453	1278
1. Das Recht zur fristlosen Kündigung	453	1278
a) Kündigung wegen Mängel der Gebrauchsgewährung (§ 542 BGB)	453	1278
aa) Kündigungsvoraussetzungen	456	1279
bb) Kündigung und Beweislast	468	1285
cc) Kündigungsausschlüsse	473	1287
dd) Abdingbarkeit	474	1288
d) Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit (§ 544 BGB)	475	1288
aa) Kündigungsvoraussetzungen	477	1289
bb) Kündigungserklärung	483	1292
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist	484	1293
a) Versagung der Untermieterlaubnis (§ 549 Abs. 1 BGB)	484	1293
b) Versetzung des Mieters im öffentlichen Dienst (§ 570 BGB)	490	1296
c) Mieterhöhung bei der Wohnraummiete (§ 9 Abs. 1 MHG, § 11 WoBindG)	496	1299
d) Bauliche Maßnahmen des Vermieters (§ 541 b BGB)	498	1300
e) Vergleichsverfahren über das Vermögen des Mieters (§ 51 VglO)	499	1300
D. Recht von Vermieter oder Mieter zur außerordentlichen Kündigung	501	1301
1. Das Recht zur fristlosen Kündigung	501	1301
a) Erhebliche Pflichtverletzungen oder Störung des Hausfriedens (§ 554 a BGB)	501	1301
aa) Anwendungsbereich und Konkurrenzen	502	1301

	Rdn. IV	Seite
bb) Kündigungsgründe	505	1303
aaa) Interessenabwägung	506	1303
bbb) Verschulden	508	1304
ccc) Fallgruppen	510	1305
cc) Kündigungserklärung	526	1312
b) Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung (§§ 242, 626, 723 BGB)	528	1313
aa) Kündigungsvoraussetzungen	528	1313
bb) Anwendung auf Wohnraummietverhältnisse	531	1315
2. Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist	532	1316
a) Über 30 Jahre befristete Mietverhältnisse (§ 567 BGB)	532	1316
b) Tod des Mieters (§ 569 BGB)	536	1317
aa) Allgemeine Kündigungsvoraussetzungen	536	1317
bb) Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen (§§ 569 a, b BGB)	542	1320
c) Konkurs von Vermieter oder Mieter	547	1322
E. Beendigung des Mietverhältnisses aus öffentlichrechtlichen Gründen	553	1323
1. Polizeiliche Maßnahmen	553	1323
2. Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	555	1324
3. Städtebauliche Maßnahmen	558	1325
III. Abwicklung des Mietverhältnisses	563	1327
A. Rückgabeanspruch des Vermieters	564	1327
1. Besitzneinräumung	565	1327
a) Inhalt des Anspruchs	565	1327
b) Fälligkeit	572	1331
c) Parteien des Rückgabeverhältnisses	575	1332
aa) Gläubiger	575	1332
bb) Schuldner	576	1333
cc) Untervermieter	578	1335
dd) Vermieter im Bauherrenmodell	587	1338
2. Zustand des Mietobjekts bei der Rückgabe	595	1343
a) Räumungspflicht des Mieters	595	1343
aa) Entfernen von Sachen, Einrichtungen und Baulichkeiten	595	1343
bb) Beseitigung von Schäden und Spuren vertragswidrigen Gebrauchs	609	1349
cc) Übergabeverhandlung und Beweislast	611	1350
dd) Folgen bei Nichteinräumung	616	1354
b) Recht des Mieters zur Wegnahme von Einrichtungen	618	1356
aa) Wegnahmerecht	618	1356
bb) Abwendungsbefugnis des Vermieters	621	1357
cc) Abweichende Vereinbarungen	625	1359
c) Verjährung	628	1360
aa) Ansprüche des Vermieters	629	1361
bb) Ansprüche des Mieters	636	1365

	Rdn. IV	Seite
cc) Fristenberechnung	640	1367
dd) Abweichende Vereinbarungen	643	1369
B. Rechtsfolgen bei Vorenhaltung des Mietobjekts	644	1369
1. Begriff des Vorenhaltens	647	1370
a) Beendigung des Mietverhältnisses	647	1370
b) Besitz des Mieters	648	1371
c) Rücknahmewille des Vermieters	654	1373
2. Rechtsverhältnis während der Vorenhaltung	655	1374
a) Vermieterpflichten	656	1374
b) Mieterpflichten	660	1376
3. Nutzungsentschädigung	663	1378
a) Kennzeichnung und Inhalt des Anspruchs	663	1378
aa) Höhe und Fälligkeit	666	1379
bb) Minderung	669	1380
b) Ersetzungsbefugnis des Vermieters	671	1382
4. Schadensersatz wegen Vorenhaltens	678	1384
a) Anspruchsgrundlagen	678	1384
aa) Schadensumfang	680	1385
bb) Schadensersatz bei Gewährung einer Räumungsfrist	683	1387
cc) Abweichende Vereinbarungen	686	1388
b) Haftungseinschränkung bei Wohnraummietverhältnissen	687	1389
aa) Haftungsausschluß bei unverschuldeten Rückgabehinderungen und gerichtlicher Räumungsfrist	688	1389
bb) Haftungsbegrenzung nach Billigkeit	690	1391
cc) Unabdingbarkeit	691	1391
c) Anspruchskonkurrenz	692	1392
C. Weitere Abwicklungsfolgen	693	1392
1. Erstattung von Mieterleistungen	693	1392
2. Abrechnung von Betriebskosten	696	1393
3. Sonstige Abwicklungsansprüche	698	1394

Teil V
Zum Mietprozeß

	Rdn. V	Seite
I. Zuständigkeit	1	1395
1. Sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 23 GVG	1	1395
2. Allzuständigkeit des Amtsgerichts bei der Wohnraummiete nach § 29a ZPO	5	1397
3. Örtliche und internationale Zuständigkeit	10	1399
4. Schiedsgerichtliche Zuständigkeit	12	1400

	Rdn. V	Seite
II. Parteien und ihre Prozeßbevollmächtigten	13	1402
1. Die richtige Partei und ihre Bezeichnung	13	1402
2. Prozeßbevollmächtigte	20	1404
III. Klage	21	1406
1. Leistungsklage	21	1406
a) Klage auf Zahlung von Mietzins	21	1406
b) Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	23	1406
c) Erfüllungsansprüche aus dem Mietverhältnis	27	1408
d) Räumungsklage	30	1409
2. Feststellungsklage	31	1409
3. Klage auf künftige Leistung	33	1410
4. Widerklage	35	1412
5. Urkundenprozeß	37	1412
6. Prozeßhandlung und materiell-rechtliche Erklärung	38	1413
7. Fristen und Feriensachen	41	1415
IV. Beweisaufnahme	43	1416
V. Urteil – einstweilige Verfügung – Rechtsentscheid	48	1419
1. Urteil	48	1419
2. Einstweilige Verfügung	56	1421
3. Rechtsentscheid	60	1423
a) Vorlagevoraussetzungen	61	1424
b) Verfahren	66	1426
c) Bindungswirkung	67	1426
d) Wertung und Kritik	69	1427
VI. Kosten und Streitwert	72	1430
1. Kosten	72	1430
a) Kostenpflicht	72	1430
b) Notwendige Kosten	78	1433
2. Streitwert im Mietsachen	80	1434
a) Räumung	81	1434
b) Mietzinszahlung	85	1437
c) Erfüllungsansprüche aus dem Mietverhältnis	88	1438
d) Wiedereinweisungs-, Unterlassungs- und Minderungsansprüche	90	1439

	Rdn. V	Seite
VII. Zwangsvollstreckung und Räumungsschutz	91	1441
1. Zwangsvollstreckung	91	1441
a) Räumungsvollstreckung	91	1441
b) Zwangsvollstreckung wegen Vornahme oder Unterlassung von Handlungen	97	1444
2. Räumungsschutz	101	1445
a) Gewährung einer Räumungsfrist	103	1446
aa) Materielle Voraussetzungen	103	1446
bb) Verfahren	110	1450
cc) Räumungsvergleich	117	1453
b) Vollstreckungsaufschub	121	1455
c) Kosten des Räumungsschutzverfahrens	128	1458
Sachwortverzeichnis		1461
Verzeichnis der Gesetzesstellen		1493