

Inhaltsverzeichnis

	I. Die Miete	RN
1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen		6
1.1 Pacht		7
1.2 Leih		
a) Abgrenzungskriterien		33
b) Formvorschriften		37
c) Steuerliche Anmerkungen		39
1.3 Werkvertrag		
a) Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen		42
b) Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache		43
1.4 Verwahrung		
a) Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen		44
b) Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen		45
1.5 Leasing		
a) Vertragsqualifizierung		46
b) Steuerliche Behandlung		50
c) Buchrestwert-Modelle		53
d) Gesonderte Objektgesellschaft		54
e) Haftungsfreizeichnung		55
f) Formfragen		56
1.6 Mietkauf		57
1.7 Wohnungsrecht und beschränkte persönliche Dienstbarkeit		
a) Abgrenzung zur Miete		59
b) Steuerliche Anmerkungen		62
1.8 Nießbrauch		
a) Vertragsqualifizierung und Einfluß auf Mietverträge		63
b) Steuerliche Anmerkungen		65
1.9 Gesellschaft		66
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen		68
2.1 Wohnraummiete		
a) Soziales Wohnraummietrecht		71
b) Definition der Wohnraummiete		76
c) Einheitlicher Wohnraumbegriff für das materielle und formelle Recht		92
2.2 Geschäftsraummiete		
a) Abgrenzung zur Wohnraummiete		94
b) Definition der Geschäftsraummiete		96
2.3 Mischmietverhältnisse		
a) Definition und Auswirkungen		99
b) Einheitlicher Vertrag		101
c) Übergewichtstheorie		105
d) Teilkündigung		108
e) Gleichwertigkeit der Wohn- und Geschäftsräume		109
f) Steuerliche Anmerkungen		113
2.4 Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge		
a) Vertragsverbindungen		115
b) Zusammengesetzte Verträge		116
c) Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung		119
d) Verträge mit atypischer Gegenleistung		120
e) Typenverschmelzungsvertrag		121
f) Steuerliche Anmerkungen		128

Inhaltsverzeichnis

		RN
2.5	Hauptmiete und Untermiete	
a)	Definition der Untermiete	129
b)	Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Untermieter	132
c)	Aufnahme Dritter in die Mieträume	133
d)	Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung	136
e)	Untermietklauseln	137
II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages		
1.	Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktierter Vertrag	1
1.1	Zweckentfremdungsverbot	5
1.2	Preisgebundene Wohnungen	45
a)	Sozialwohnungen	50
b)	Belegungsbindung und Wohnberechtigung	53
c)	Ermittlung der Kostenmiete	68
d)	Verstöße gegen wohnungsrechtliche Bestimmungen	101
e)	Beendigung der Wohnungsbindung	104
f)	Sonderfälle	126
2.	Anbahnungsverhältnisse	
2.1	Mietvorvertrag	
a)	Grundlagen und Abgrenzungen	136
b)	Vertragsinhalt	143
c)	Formfragen	144
d)	Hauptpflichten	146
e)	Sekundäre Rechtsfolgen	152
f)	Prozessuale Fragen	155
g)	Vertragsgestaltung	159
2.2	Vormietrecht	
a)	Grundlagen und Abgrenzungen	160
b)	Vormietfall	167
c)	Formfragen	175
d)	Rechtsfolgen des ausgeübten Vormietrechts	177
e)	Rechtsinhaberwechsel	180
f)	Vertragsgestaltung	182
2.3	Anmietrecht (Vorhand)	
a)	Grundlagen und Abgrenzungen	183
b)	Definition	184
c)	Vertragsgestaltung	185
2.4	Steuerliche Anmerkungen zu Anbahnungsverhältnissen	186
3.	Culpa in contrahendo	
3.1	Rechtsgrundlage der Haftung aus c. i. c.	187
3.2	Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	189
3.3	Verletzung von Aufklärungspflichten	190
3.4	Abbruch von Vertragsverhandlungen	196
3.5	Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadensersatzes	
a)	Anspruchsverpflichteter	200
b)	Umfang des Schadensersatzes	202
3.6	Beweislast, Verjährung, vertragliche Haftungsbeschränkung	206
4.	Option	209
4.1	Begründungsoption	210
4.2	Verlängerungsoption	
a)	Definition	212
b)	Formfragen und Optionsfrist	213
c)	Optionsklauseln	217
d)	Verfahrensfragen	221

	RN
5. Mietvertragsparteien	222
5.1 Natürliche Personen – Minderjährige – Parteien kraft Amtes	237
5.2 Personenmehrheiten – Eheleute – BGB-Gesellschaft	254
5.3 Kaufleute – Handelsgesellschaften	286
5.4 Juristische Personen	306
5.5 Nicht rechtsfähiger Verein	319
6. Vertragsinhalt	
6.1 Der Abschluß des Mietvertrages	331
a) Antrag und Annahme	333
b) Notwendiger Vertragsinhalt	348
c) Dissens	349
6.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	
6.2.1 Mustermietverträge	361
6.2.2 Sachlicher Anwendungsbereich des AGBG	363
a) Vertragsbedingungen	364
b) Vorformulierung	365
c) Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen	368
d) Stellen von Vertragsbedingungen	370
e) Individualvereinbarungen (Aushandeln)	373
f) Beweislast	383
g) Gesetzliche Bereichsausnahmen	385
6.2.3 Persönlicher Anwendungsbereich des AGBG	386
6.2.4 Zeitlicher Anwendungsbereich des AGBG	388
6.2.5 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge	391
6.2.6 Überraschungsklausel	398
6.2.7 Vorrang der Individualabrede, Auslegung	403
6.2.8 Unklarheitenregelung	407
6.2.9 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen	408
6.2.10 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln	
a) Parteien des Mietvertrages	417
b) Mietzeit	419
c) Mietgegenstand	421
d) Mietzins	423
e) Mahnkosten	426
f) Pauschalierter Verzugszinsen	427
g) Tilgungsbestimmungen	428
h) Aufrechnungsverbot	429
i) Leistungsverweigerungsrechte	433
j) Betriebskosten	434
k) Mehrwertsteuer	441
l) Mietsicherheiten	443
m) Änderung des Mietzinses (Wertsicherungsklauseln, Leistungsvorbehalte, Mieterhöhungsvorbehalte)	447
n) Übernahme der Mieträume	450
o) Gebrauchsüberlassung und -gewährung	454
p) Schönheitsreparaturen	473
q) Nutzung der Mietsache durch den Mieter	491
r) Gebrauchsüberlassung an Dritte	503
s) Gebrauchs- und Duldungspflichten des Mieters	511
t) Gewährleistung	515
u) Haftung	524
v) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	530
w) Beendigung des Mietverhältnisses	532
x) Abwicklung des Mietverhältnisses	549
6.2.11 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln	568

Inhaltsverzeichnis

		RN
6.2.12	Schadensersatzpflicht des Verwenders	576
6.2.13	Verbandsklage	577
6.3	Auslegung im Mietvertragsrecht	
a)	Rechtsgrundlagen und Zweck	591
b)	Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel	595
c)	Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwillen	599
d)	Auslegungsmethoden	600
e)	Auslegungsgrundsätze	602
f)	Auslegungsmaßstäbe	604
g)	Ergänzende Vertragsauslegung	610
h)	Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularmietverträgen	616
6.4	Fehlen, Änderung und Wegfall der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	
a)	Bedeutung und Begriff	619
b)	Anwendungsbereich und Einschränkungen	621
c)	Risikoverteilung	633
d)	Kaufkraftverlust	639
e)	Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	642
f)	Änderung von Gesetz und Rechtsprechung	644
g)	Gemeinschaftlicher Irrtum	645
h)	Rechtsfolgen	650
6.5	Rechtshindernde Einwendungen	
a)	Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit	652
b)	Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung	658
c)	Anfechtung	660
d)	Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	675
e)	Sittenwidrigkeit	713
f)	Objektive Unmöglichkeit	722
7.	Form des Mietvertrages	
7.1	Grundlagen	
a)	Formfreiheit	723
b)	Gesetzliche Schriftform	725
c)	Gewillkürte Schriftform	740
d)	Notarielle Beurkundung	745
7.2	Schriftform	
a)	Form der Beurkundung	749
b)	Nebenabreden	761
c)	Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen	769
7.3	Rechtsfolgen von Formmängeln	778
a)	Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 566 BGB	779
b)	Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die gewillkürte Form	783
c)	Treuwidrige Berufung auf Formmängel	786
8.	Änderung des Mietvertrages	
8.1	Vereinbarte Vertragsänderung	799
a)	Änderungsvertrag	800
b)	Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien	806
c)	Anspruch auf Vertragsänderung	814
8.2	Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	832
a)	Gesamtrechtsnachfolge	833
b)	Umwandlung	834
c)	Sonderrechtsnachfolge	838
d)	Tod des Wohnraummieters	843
8.3	Veräußerung des Grundstücks	857
a)	Veräußerungstatbestände	859
b)	Rechtsfolgen der Veräußerung	874
c)	Ausübung von Gestaltungsrechten durch Mieter	889

	RN	
9.	Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Mietvertrages	897
9.1	Nachweis und Vermittlung durch Makler	
	a) Besonderheiten der Wohnraumvermittlung	899
	b) Steuerliche Behandlung von Maklerprovisionen	936
9.2	Vertretung	
	a) Gesetzliche Vertretung	937
	b) Organschaftliche Vertretung	940
	c) Vollmacht	943
9.3	Belegungsberechtigte	
	a) Öffentliche Hand	951
	b) Privatpersonen	952
9.4	Sonstige Mitwirkung Dritter	
	a) Zuweisung von Wohnraum durch das Familiengericht	966
	b) Bürgschaft, Schuldübernahme, Schuldbeitritt	982
	c) Ersatzmietergestellung	983

III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1.	Mietzins	
1.1	Grundmiete (Mietzins)	1
	a) Bei nicht preisgebundenem Wohnraum	3
	b) Bei preisgebundenem Wohnraum	4
	c) Art der Mietzinsleistung	6
	d) Festmiete und Staffelmiete	12
1.2	Nebenkosten	24
1.3	Heizkosten	
	a) Versorgungsarten	52
	b) Erfassung des Verbrauchs	58
	c) Kostenverteilung	65
	d) Umlegungsmaßstäbe	83
	e) Sonderfälle	95
	f) Form der Abrechnung	102
1.4	Fälligkeit und Zahlungsweise	117
1.5	Einwendungen und Einreden	124
1.6	Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen	
	a) Einkommensteuer	136
	b) Umsatzsteuer	177
	c) Gewerbesteuer	190
	d) Vermögensteuer	192
	e) Grundsteuer	194
2.	Änderung des Mietzinses	195
2.1	Vertragliche Vereinbarung	196
2.1.1	Vereinbarung im Einzelfall	
	a) Vereinbarung bei Geschäftsraummiete	197
	b) Vereinbarung bei Wohnraummiete	204
2.1.2	Vertraglich bereits vorgesehene Mietzinsänderung	
	a) Geschäftsraummiete	218
	b) Wohnraummiete	253
2.1.3	Mietzinsänderung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage	
	a) Sachlicher Anwendungsbereich	258
2.1.4	Allgemeine Schranken der Mietzinserhöhung	260
2.2	Mietzinsänderung bei preisfreiem Wohnraum	269
2.2.1	Anwendungsbereich des MHRG	
	a) Sachlicher Anwendungsbereich	272
	b) Zeitlicher Anwendungsbereich	291

Inhaltsverzeichnis

		RN
2.2.2	Mietzinserhöhung gemäß § 2 MHRG	295
a)	Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruches	299
b)	Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht	359
c)	Wirksamkeit und Begründetheit eines Erhöhungsverlangens gemäß § 2 MHRG für ehemalige preisgebundene Altbauwohnungen in Berlin	455
d)	Die ortsübliche Vergleichsmiete	477
e)	Zustimmung des Mieters	531
2.2.3	Mietzinserhöhung nach § 3 MHRG	
a)	Normzweck	547
b)	Formale Voraussetzungen und Verfahren	550
c)	Bauliche Änderungen	567
d)	Umfang des Erhöhungsanspruches	577
e)	Verhältnis zu § 2 MHRG	590
2.2.4	Mieterhöhung gemäß § 5 MHRG	
a)	Normzweck	597
b)	Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	598
c)	Materielle Voraussetzung	611
d)	Umfang der Erhöhung	623
e)	Herabsetzung des Erhöhungsbeitrages	626
f)	Verhältnis zu §§ 2, 3 MHRG	633
2.2.5	Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht	635
2.3	Änderung der Betriebs- und Nebenkosten	636
2.3.1	Änderung der Nebenkosten bei Geschäftsraummiete	637
2.3.2	Mietzinsänderung gemäß § 4 MHRG	
a)	Allgemeines	639
b)	Voraussetzung und Umfang der Umlegung von Betriebskostenerhöhungen nach § 4 Abs. 2 MHRG	644
c)	Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	650
d)	Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	652
e)	Herabsetzung des Mietzinses	654
2.3.3	Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum	658
2.4	Änderung der Umsatzsteuer	663
2.5	Sonderregelungen	
2.5.1	Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland	668
2.5.2	Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen	673
2.6	Mietzinsänderung bei preisgebundenem Wohnraum	
a)	Allgemeines	677
b)	Materielle Voraussetzungen der Mietzinsänderung	680
c)	Ausschluß des Erhöhungsrechts	689
d)	Verfahren und Form der Mieterhöhung	690
e)	Verfahren und Form der Umlagenerhöhung	705
f)	Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung	706
g)	Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	707
h)	Sonderfälle	708
3.	Sonderzahlungen	
3.1	Mietvorauszahlungen	
a)	Begriff und Zulässigkeit	712
b)	Mietdauer und Kündigung	716
c)	Erhöhung des Mietzinses	717
d)	Eigentumswechsel	719
e)	Konkurs- und Vergleichsverfahren	721
3.2	Anrechenbarer Baukostenzuschuß	
a)	Begriff und Zulässigkeit	722
b)	Mietdauer, Kündigung, Mietzinserhöhung	724
c)	Eigentumswechsel	725

Inhaltsverzeichnis

		RN
3.3	d) Konkurs- und Vergleichsverfahren	726
	e) Beweisfragen	727
	Verlorener Baukostenzuschuß	
	a) Begriff und Zulässigkeit	728
	b) Mietdauer, Kündigung und Mietzinserhöhung	730
	c) Leistungsstörungen	733
	d) Eigentumswechsel	734
3.4	Mieterdarlehen	
	a) Begriff und Zulässigkeit	735
	b) Mietdauer, Kündigung und Erhöhung des Mietzinses	737
	c) Eigentumswechsel	738
	d) Konkurs- und Vergleichsverfahren	740
3.5	Werkförderung	
	a) Begriff	741
	b) Belegungsrecht	743
	c) Mietzins	745
	d) Vertrag zugunsten Dritter	749
3.6	Aufbaudarlehen	750
3.7	Sonderzahlungen bei Heimverträgen	751
3.8	Wohnungsfürsorgemitel	752
4.	Sicherheiten	753
4.1	Vertragliche Sicherheiten	
	a) Allgemeine Fragen	754
	b) Einzelne vertragliche Sicherheiten	787
4.2	Gesetzliches Vermieterpfandrecht	
	a) Allgemeine Fragen	841
	b) Entstehung	845
	c) Erlöschen	866
	d) Befriedigung des Vermieters	903
5.	Ansprüche des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	915
5.1	Übernahme des Mietgegenstandes	
	a) Voraussetzung	918
	b) Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters	923
	c) Rechtsfolgen des Annahmeverzugs	925
5.2	Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache	931
5.3	Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters	940
5.3.1	Sorgfalt	941
5.3.2	Die Obhutspflicht des Mieters	942
5.3.3	Abgrenzung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache	945
5.3.4	Rechtsfolgen sorgfaltswidriger Schadensverursachung	956
5.3.5	Beweislastfragen	959
5.3.6	Abweichende Vereinbarungen	964
5.3.7	Die Anzeigepflicht des Mieters (§ 545 BGB)	968
	a) Voraussetzungen der Anzeigepflicht	970
	b) Erfüllung der Anzeigepflicht	975
	c) Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht	977
	d) Beweislast	978
	e) Abweichende Vereinbarungen	979
5.4	Sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	980
5.4.1	Veränderungen der Mietsache	981
5.4.2	Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	998
5.4.3	Gebrauchsüberlassung an Dritte	1007
	a) Begriff und Abgrenzung der Gebrauchsüberlassung iSv § 549 BGB	1009

Inhaltsverzeichnis

		RN
b)	Die Erlaubnis des Vermieters	1016
c)	Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1020
d)	Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung	1029
e)	Unerlaubte Überlassung bzw. Untervermietung	1034
f)	Besondere Vereinbarungen	1037
g)	Beweislast	1037
5.4.4	Tierhaltung	1038
5.4.5	Einhaltung der Hausordnung (HO)	1044
5.4.6	Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens	1050
5.4.7	Allgemeines zur Unterlassungsklage gemäß § 550 BGB	1056
5.5	Instandhaltung und Instandsetzung	1062
5.5.1	Schönheitsreparaturen	1066
5.5.2	Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	1079
5.5.3	Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	1085
5.5.4	Um- und Ausbaupflichten	1089
5.6	Duldungspflichten des Mieters	1090
5.6.1	Erhaltungsmaßnahmen (§ 541a BGB)	1091
5.6.2	Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 541b BGB)	1099
a)	Begriffsbestimmungen	1100
b)	Die sog. „Härteklausel“ (§ 541b Abs. 1 BGB)	1004
c)	Die Mitteilungspflicht des Vermieters und das Kündigungsrecht des Mieters (§ 541b Abs. 2 BGB)	1115
d)	Die Duldungspflicht des Mieters	1119
e)	Ansprüche des Mieters	1121
f)	Beweislast	1123
g)	Abweichende Vereinbarungen	1124
5.6.3	Sonstige Veränderungen des Mietobjekts	1125
5.6.4	Zutritt und Besichtigung	1126
6.	Leistungsstörungen des Mieters	
6.1	Unmöglichkeit und Unvermögen	
a)	Anfängliche Unmöglichkeit	1131
b)	Anfängliches Unvermögen	1136
c)	Nachträgliche Unmöglichkeit	1138
6.2	Annahmeverzug des Mieters, §§ 293ff BGB	1143
6.3	Verzug des Mieters	
a)	Verhältnis zu anderen Leistungsstörungsregeln	1144
b)	Übersicht der Rechtsfolgen	1146
c)	Hauptfälle	1147
6.4	Positive Vertragsverletzung (pVV)	1158
a)	pVV als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen Schlechtleistung des Mieters	1159
b)	Verletzung von Nebenpflichten	1162
6.5	Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	1165
	B. Ansprüche des Mieters	
1.	Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1169
1.1	Mietgegenstand	1170
1.2	Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand	
a)	Risikoverteilung	1176
b)	„Sollbeschaffenheit“	1178
c)	Mindestanforderungen	1181
1.3	Übergabe (Überlassung des Mietgegenstandes)	
-	Anfängliche Unmöglichkeit	1182
-	Anfänglicher Rechtsmangel	1184
-		1185

	RN
– Sonstiges anfängliches Leistungsunvermögen	1190
– Nachträgliche Unmöglichkeit	1192
– Nachträgliches Leistungsunvermögen	1196
– Leistungsverzögerung	1197
– Leistungerverweigerung	1201
– Teiltüberlassung	1203
– Mangelhaftigkeit der Mietsache	1204
– Fragen des Schadensersatzes	1212
– Vertragliche Vereinbarungen	1214
1.4 Belassung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz)	1216
a) Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs	1218
b) Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen	1234
c) Konkurrenzschutz	1240
d) Gebrauchsüberlassung an Dritte	1257
e) Tierhaltung	1278
1.5 Erhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs	1280
a) Instandhaltung und Instandsetzung	1281
b) Schönheitsreparaturen	1297
c) Nebenansprüche	1300
– Ver- und Entsorgungsleistungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser usw.)	1300
– Heizung, Warmwasser	1304
– Zurückbehaltungsrecht des Vermieters mit Versorgungsleistungen?	1312
– Fürsorge- und Verkehrssicherungspflichten des Vermieters	1313
d) Drittschutzwirkungen des Mietvertrages	1322
2. Gewährleistung	1324
2.1 Sachmängel	1327
2.1.1 Fallgruppen	
a) Ungeeignetheit der Mietsache für den Vertragszweck	1332
b) Zustandsmängel des Mietobjekts	1334
c) Tatsächliche und rechtliche Verhältnisse	1341
d) Rechtliche Verhältnisse	1345
e) Sonstige Leistungsmängel	1351
f) Unerheblichkeit des Fehlers (§ 537 Abs. 1 S. 2 BGB)	1352
g) Zugesicherte Eigenschaften	1354
2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache	
a) Mietzinsminderung	1362
b) Ausschluß der Minderung	1369
c) Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 536 BGB) und Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB	1374
d) Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 538 Abs. 1 BGB)	1375
e) Selbstbeseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungseratz (§ 538 Abs. 2 BGB)	1392
2.1.3 Gesetzlicher Ausschluß der Gewährleistungsrechte (§§ 539, 545 Abs. 2 BGB)	1400
a) Kenntnis bei Vertragsschluß	1404
b) Grobfahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluß	1406
c) Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis	1409
d) Mangelkenntnis während der Mietzeit	1413
e) Einfluß von Vertragsänderungen	1415
2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluß	1418
2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 541 BGB)	1422
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1428
3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen	
a) Anfängliche Unmöglichkeit	1429
b) Anfängliches Unvermögen	1432
c) Nachträgliche Unmöglichkeit	1433

Inhaltsverzeichnis

3.2	Verzug des Vermieters	1435
3.3	Positive Vertragsverletzung des Vermieters	1440
3.4	Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1443
3.5	Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1444

IV. Beendigung des Mietverhältnisses

1.	Kündigung	2
1.1	Kündigungserklärung	
a)	Erklärender	3
b)	Erklärungsinhalt	8
c)	Zugang, Kündigungsempfänger	13
d)	Wohnraum	17
e)	Kündigung im Rechtsstreit	23
f)	Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung	27
g)	Dispositives Recht	30
1.2	Wegfall der Kündigungsfolgen	
a)	Widerruf, Rücknahme	34
b)	Aufrechnung und Zahlung	38
c)	Stillschweigende Verlängerung, § 568 BGB	39
1.3	Ordentliche Kündigung	
1.3.1	Allgemeine gesetzliche Regelung	
a)	Voraussetzungen	47
b)	Kündigung, Kündigungsausschluß nach § 242 BGB	48
c)	Kündigungsfristen	49
d)	Beweislast	51
1.3.2	Wohnraummietrecht	
a)	Wohnraum	52
b)	Zwischenmietverträge	53
c)	Mischmietverhältnisse	55
1.3.3	Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	
1.3.4	Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht	
a)	Berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund	60
b)	Vertragspflichtverletzungen, § 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB	61
c)	Eigenbedarf	65
d)	Angemessene wirtschaftliche Verwertung	77
e)	Andere Fälle berechtigten Interesses	85
f)	Angabe von Kündigungsgründen	92
g)	Zweifamilienwohnhäuser und Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, § 564 b Abs. 4 BGB	94
h)	Schadensersatzpflicht	102
i)	Beweislast	103
1.3.5	Wohnraummietrecht und Sozialklausel	
a)	Grundzüge, Anwendungsbereich	104
b)	Vertragsmäßige Kündigung	106
c)	Härte	107
d)	Abwägung	111
e)	Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	113
f)	Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	115
g)	Wiederholte Vertragsfortsetzung	120
h)	Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel	124
1.3.6	Werkwohnungen	125
a)	Werkmietwohnungen	126

		RN
b)	Werkdienstwohnungen	132
c)	Bergarbeiter- und Bergmannswohnungen	134
1.3.7	Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete	135
1.4	Außerordentliche unbefristete („fristlose“) Kündigung	139
1.4.1	Allgemeine Fragen	140
1.4.2	Einzelne Kündigungsgründe	
a)	Nichtgewährung des Gebrauchs, § 542 BGB	144
b)	Gesundheitsgefährdung, § 544 BGB	154
c)	Vertragswidriger Gebrauch, § 553 BGB	160
d)	Zahlungsverzug, § 554 BGB	173
e)	Kündigung wegen schulhaften Vertragsverstoßes, § 554a BGB	187
f)	Kündigung aus wichtigem Grund, § 242 BGB	195
1.5	Außerordentliche befristete Kündigung	201
1.5.1	Allgemeine Fragen	202
1.5.2	Einzelne Kündigungsgründe	
a)	Modernisierung und Verbesserung, § 541b Abs. 2 S. 2 BGB	206
b)	Überlassung des Gebrauchs an Dritte, § 549 BGB	211
c)	Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 567 BGB	222
d)	Tod des Mieters, § 569 BGB	229
e)	Versetzung des Mieters, § 570 BGB	238
f)	Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	244
g)	Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbRVO	247
h)	Eintritt der Nacherbfolge	248
i)	Zwangsvorsteigerung, Konkurs oder Vergleich	249
k)	Mieterhöhung bei Wohnraum	250
l)	Preisgebundener Wohnraum	254
2.	Rücktritt	
a)	Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	255
b)	Wohnraum	257
c)	Dispositives Recht	258
3.	Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	
a)	Zeitmietvertrag, allgemeine gesetzliche Regelung	259
b)	Besonderheiten des Wohnraummietrechts	262
c)	Auflösende Bedingung	282
d)	Beweislast	284
e)	Dispositives Recht	285
4.	Aufhebungsvertrag	
a)	Zustandekommen und Inhalt	286
b)	Wohnraummiete	289
c)	Beweislast	290
5.	Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	291

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1.	Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	
1.1	Beendigung des Mietverhältnisses	1
1.2	Inhalt der Rückgabepflicht	
a)	Besitzneinräumung	6
b)	Umfang der Räumung	13
c)	Mehrheit von Miatern	22
1.3	Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts	25

Inhaltsverzeichnis

	RN
1.4 Herausgabebeanspruch gegen einen Dritten	28
a) Allgemeines	28
b) Entstehung der Rückgabepflicht	30
c) Zurückbehaltungsrecht	46
d) Inhalt der Rückgabepflicht	47
1.5 Prozessuales	51
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	
2.1 Gesetzliche Regelung	52
2.2 Geltungsbereich	53
2.3 Beendigung des Mietverhältnisses	55
2.4 Vorenthaltung der Mietsache	57
a) Nichtrückgabe der Mietsache	58
b) Rücknahmewille des Vermieters	69
c) Beginn und Ende der Vorenthaltung	74
2.5 Anspruchsnehmer und Anspruchsgegner	77
2.6 Rechtsfolgen der Vorenthaltung	
a) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung	82
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungsentschädigung	97
c) Ortsüblicher Mietzins	103
d) Aufrechnungsverbot	110
2.7 Prozessuale Besonderheiten	111
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	112
3.1 Schadensersatz wegen Verzugs	113
3.2 Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung	115
3.3 Umfang des Schadensersatzes	117
3.4 Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB)	124
3.5 Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987ff BGB	127
3.6 Besonderheiten bei der Wohnraummiete	
a) Verschulden des Mieters	131
b) Einschränkung nach Billigkeitserwägungen	132
c) Kündigung des Mieters	141
d) Haftungsausschluß nach gerichtlicher Räumungsfrist	145
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	149
3.8 Prozessuale Besonderheiten	152
4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB	155
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht	156
4.2 Fälligkeit und Verzug	158
4.3 Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung	164
4.4 Entbehrllichkeit der Nachfristsetzung	
a) Endgültige Erfüllungsverweigerung	171
b) Interessewegfall nach § 326 BGB	175
4.5 Teilleistungen	177
4.6 Schadensersatz wegen Nichterfüllung	178
4.7 Schönheitsreparaturen durch Nachmietern	183
4.8 Umbau oder Zerstörung der Mietsache	188
4.9 Abnahmeprotokoll und Übergabe	192
4.10 Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	194
4.11 Abweichende Vereinbarungen	196
4.12 Prozessuales	198
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	
5.1 Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen	199
5.2 Formularvertragliche Endrenovierungsklauseln	206

		RN
5.3	Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters	212
5.4	Prozessuale Fragen	224
6.	Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten	225
6.1	Beschädigungen und Obliegenheiten	226
6.2	Abnutzungsgebühren	231
6.3	Beweislastfragen	232
7.	Ansprüche gegen den Untermieter	
7.1	Räumung und Herausgabe	233
7.2	Mietzins und Nutzungsentgelt	234
7.3	Schadensersatz	243
B. Ansprüche des Mieters		
1.	Wegnahme von Einrichtungen	
1.1	Allgemeines	244
1.2	Einrichtungen	245
1.3	Wegnahmerecht	
	a) Wegnahmepflicht	250
	b) Ausübung des Wegnahmerechts	251
	c) Wiederherstellung des früheren Zustandes	255
	d) Abtretung	256
	e) Eigentumswechsel	257
	f) Ausschluß des Wegnahmerechts	260
	g) Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts	261
1.4	Abwendungsrecht des Vermieters	
	a) Ausübung der Abwendungsbefugnis	262
	b) Angemessene Entschädigung	266
	c) Berechtigtes Interesse des Mieters	268
1.5	Verzicht auf die Ausübung des Wegnahme- und Beseitigungsrechts	269
1.6	Abweichende Parteivereinbarungen	
	a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	273
	b) Ausschluß des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	276
1.7	Prozessuale Fragen	281
2.	Rückgabe von Sicherheiten	
2.1	Sicherheitsleistung nach Vertragsende	284
2.2	Zeitpunkt der Rückgabe	288
2.3	Art und Weise der Rückgabe	294
2.4	Eigentumswechsel	
	a) Veräußerer und Erwerber	296
	b) Haftung des Erwerbers	301
	c) Haftung des Erstehers	304
	d) Haftung des Veräußerers	305
2.5	Zwangsverwaltung	309
2.6	Konkurs	312
2.7	Vermieterpfandrecht	314
2.8	Besonderheiten bei der Wohnraummiete	315
2.9	Abweichende Vereinbarungen	316
2.10	Prozessuale	321
3.	Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	
3.1	Mietzinsvorauszahlungen	
	a) Grundsätzliches	322
	b) Beendigung des Mietverhältnisses	325

Inhaltsverzeichnis

		RN
c)	Zeitpunkt der Rückgabe	326
d)	Nicht zu vertretende Umstände	330
e)	Rückgabe nach Rücktrittsvorschriften	333
f)	Rückgabe nach Bereicherungsrecht	336
g)	Anspruchsinhaber	340
h)	Anspruchsgegner	343
i)	Abweichende Vereinbarungen	346
3.2	Anrechenbarer Baukostenzuschuß	347
3.3	Verlorener Baukostenzuschuß	
a)	Allgemeines	348
b)	Ungerechtfertigte Bereicherung	349
c)	Besonderheiten bei der Wohnraummiete	354
d)	Abweichende Vereinbarungen	359
3.4	Mieterdarlehen	361
3.5	Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzinszahlungen	362
4.	Abstandszahlungen	
4.1	Begriff	363
4.2	Zulässigkeit	
a)	Geschäftsraummiete	367
b)	Wohnraummiete	368
c)	Preisgebundener Wohnraum	374
4.3	Wirkung der Vereinbarung	375
5.	Verwendungersatz	
5.1	Gesetzliche Regelung	382
5.2	Ersatz notwendiger Verwendungen nach § 547 Abs. 1 BGB	
a)	Verwendungsbegriff	383
b)	Notwendige Verwendungen	385
c)	Entstehen des Anspruchs und Parteiwechsels	390
d)	Inhalt und Umfang des Anspruchs	392
5.3	Ersatz sonstiger Verwendungen nach § 547 Abs. 2 BGB	
a)	Sonstige Verwendungen	396
b)	Geschäftsführung ohne Auftrag	397
c)	Aufwendungersatz	402
5.4	Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	
a)	Allgemeines	403
b)	Inhalt und Umfang des Anspruchs	404
c)	Aufgedrängte Bereicherung	407
5.5	Verwendungersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	408
5.6	Entfallen jeglicher Ersatzansprüche	409
5.7	Abweichende Vereinbarungen	410
5.8	Prozessuales	415

VI. Verjährung und Verwirkung

1.	Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB	
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ansprüche des Vermieters	
a)	Vertragliche Ansprüche	8
b)	Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	15
c)	Grenzen des Anwendungsbereichs	16
1.3	Ansprüche des Mieters	
a)	Erfäste Ansprüche	23
b)	Grenzen des Anwendungsbereichs	30
1.4	Entsprechende Anwendung des § 558 BGB	32

	RN
1.5 Beginn der kurzen Verjährung gemäß § 558 Abs. 2 BGB	39
a) Ansprüche des Vermieters	49
b) Ansprüche des Mieters	53
c) Anwendungsbereich des § 558 Abs. 3 BGB	54
1.6 Abweichende vertragliche Regelungen	54
2. Die 1-jährige Verjährung	57
3. Die 4-jährige Verjährung	58
3.1 Rückständiger Mietzins und Nebenkosten	66
3.2 Erstattung überzahlter Miete	72
3.3 Abweichende vertragliche Regelungen	72
4. Die 30-jährige Regelverjährung gemäß § 195 BGB	74
4.1 Ansprüche des Vermieters	75
4.2 Ansprüche des Mieters	76
4.3 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	77
4.4 Rechtskräftig festgestellte Ansprüche	78
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	79
5.1 Fristberechnung	83
5.2 Hemmung der Verjährung	91
5.3 Unterbrechung der Verjährung	94
5.4 Verbot mißbräuchlicher Rechtsausübung	95
5.5 Wirkung des Verjährungseintritts	95
5.6 Aufrechnung mit verjährter Forderung	100
6. Verwirklung	101
6.1 Theoretische Grundlagen	101
6.2 Praktische Fälle	107
7. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	120

VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren

A. Einzelzwangsvollstreckung

1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704ff ZPO)	
1.1 Allgemeine Voraussetzungen	2
1.2 Unpfändbarkeit des Mietrechts	3
1.3 Pfändung des Überlassungsanspruchs	4
1.4 Pfändung der Mietzinsforderung und der Nutzungsschädigung	5
1.5 Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	17
1.6 Vollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	
a) Allgemeines	20
b) Einstellung der Zwangsvollstreckung	21
c) Räumungsschutz nach § 721 ZPO	22
d) Räumungsschutz nach § 749a ZPO	34
e) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	45
f) Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei	61
1.7 Durchführung der Vollstreckung gegen den Mieter	
a) Räumung und Herausgabe der Mietwohnung oder sonstiger Räume (§ 885 ZPO)	63
b) Durchsuchungsanordnung (§ 758 ZPO)	77
c) Vollstreckung zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen (§ 761 ZPO)	95
d) Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§ 559 BGB)	96

Inhaltsverzeichnis

		RN
2.	Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks	99
2.1	Allgemeine Voraussetzungen	100
2.2	Wirkung der Anordnung	101
2.3	Mieter als Verfahrensbeteiligter	102
2.4	Wirkung des Zuschlags	
	a) Eigentumswechsel	103
	b) Zuschlag bricht nicht Miete	104
	c) Sonderkündigungsrecht	105
	d) Mieterschutzbestimmungen	106
	e) Ausschluß des Sonderkündigungsrechts	107
	f) Form der Sonderkündigung	108
2.5	Vorausverfügungen über Mietzinsforderung und Nutzungsentschädigungsanspruch	109
2.6	Die Mietkaution	
	a) Allgemeines	127
	b) Wirkungen der Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks auf die Mietkaution	128
3.	Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks	
3.1	Allgemeines	133
3.2	Voraussetzungen	134
3.3	Wirkung der Anordnung	137
3.4	Rechtsstellung des Mieters	138
3.5	Rechtsstellung des Zwangsverwalters	141
3.6	Vorausverfügung über Mietzinsforderung und Nutzungsentschädigung	147
3.7	Mietkaution	151
	B. Gesamtzwangsvollstreckung	
1.	Konkurs des Vermieters	155
1.1	Allgemeine Voraussetzungen	156
1.2	Wirkungen im allgemeinen	158
1.3	Rechtsstellung des Konkursverwalters	160
1.4	Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag	162
	a) Erfüllung des Mietvertrags	164
	b) Erfüllungsablehnung	166
	c) Schadensersatz des Mieters nach § 26 KO	167
1.5	Abwicklung eines bei Konkursöffnung bereits beendeten Mietverhältnisses	169
1.6	Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag	
	a) Fortsetzung des Mietverhältnisses	170
	b) Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses	173
1.7	Vorausverfügung über Mietzinsforderung	180
1.8	Abwohnbarer Baukostenzuschuß	184
1.9	Verlorener Baukostenzuschuß	185
1.10	Mieterdarlehen	187
1.11	Mietkaution	188
1.12	Veräußerung des Mietgrundstücks während des Konkurses	189
1.13	Rechtsstellung des Mieters im Konkurs des Vermieters	193
	a) Aussonderungsberechtigte	194
	b) Absonderungsberechtigte	195
	c) Massegläubiger	196
	d) Aufrechnungsbefugte	197
	e) Konkursgläubiger	201
2.	Konkurs des Mieters	
2.1	Allgemeine Voraussetzungen	202
2.2	Wirkungen im allgemeinen	203
2.3	Rechtsstellung des Konkursverwalters	204

2.4	Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag	RN
a)	Rücktrittsrecht des Vermieters	205
b)	Erfüllung des Mietvertrags	208
c)	Erfüllungsablehnung durch den Konkursverwalter	209
2.5	Abwicklung eines bei Konkurseröffnung beendeten Mietverhältnisses	210
2.6	Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag	
a)	Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses	213
b)	Sonderkündigungrecht	214
c)	Schadensersatzanspruch des Vermieters nach § 26 KO	221
d)	Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses	222
2.7	Rechtsstellung des Vermieters im Konkurs des Mieters	225
3.	Vermieter und Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	
3.1	Allgemeines	226
3.2	Eröffnung des Vergleichsverfahrens	227
3.3	Wirkungen des Vergleichsverfahrens im allgemeinen	228
3.4	Rechtsstellung des Vergleichsverwalters	232
3.5	Rechtsstellung des Vergleichsschuldners	233
4.	Der Vergleichsgläubiger	
4.1	Rechtliche Stellung des Vergleichsgläubigers	234
4.2	Wer ist Vergleichsgläubiger?	235
5.	Der Vermieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	
5.1	Allgemeines	236
5.2	Einzelheiten	237
6.	Der Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	
6.1	Allgemeines	242
6.2	Einzelheiten	243

VIII. Der Mietprozeß

1.	Zuständigkeit	2
1.1	§ 23 Nr. 2a GVG	
a)	Anwendungsbereich	3
b)	Regelungsgehalt	4
c)	Umfang der Zuständigkeitsbestimmung	6
1.2	§ 29a ZPO	
a)	Bedeutung und Zweck	7
b)	Anwendungsbereich	8
c)	Mischmietverhältnis	15
d)	Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen	16
e)	§ 29a Abs. 2 ZPO	17
f)	Wirkung fehlerhafter Anwendung des § 29a ZPO	18
1.3	§ 29 ZPO	19
1.4	Art. 16 Nr. 1 EuGÜbk	20
a)	Räumlicher Geltungsbereich	21
b)	Sachlicher Geltungsbereich	22
c)	Klagearten	23
2.	Klageantrag und Klagegrund	24
3.	Rechtsschutzbedürfnis	29
4.	Besondere Klagearten	
4.1	Klage auf zukünftige Leistung	
a)	Räumung	31
b)	Mietzins	34

Inhaltsverzeichnis

		RN
4.2	Feststellungsklage	35
4.3	Widerklage	40
4.4	Urkundenprozeß	41
4.5	Verbandsklage	42
5.	Prozeßstandschaft	48
6.	Klageänderung	50
7.	Feriensachen	
7.1	§ 200 Abs. 2 Nr. 4 GVG	53
7.2	Rechtsentscheide	55
8.	Notwendige Streitgenossenschaft	56
9.	Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	
9.1	Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	57
	a) Überlegungsfrist	58
	b) Klagefrist	61
9.2	Schlüssigkeit der Klage	64
9.3	Bestreiten des Mieters	66
9.4	Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozeß	67
	a) Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen	68
	b) Form	69
	c) Wirkung	72
	d) Verfahrensweise des Gerichts	75
9.5	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	82
	a) Mietspiegel	84
	b) Sachverständigengutachten	87
	c) Sonstige Erkenntnisquellen	90
9.6	Zustimmung des Mieters	91
9.7	Gerichtlicher Vergleich	93
9.8	Urteil	95
10.	Beweisaufnahme	
10.1	Beweis durch Sachverständige	97
	a) Person des Sachverständigen	98
	b) Verwertung von Privatgutachten	99
10.2	Beweissicherungsverfahren	
	a) Anwendungsbereich	101
	b) Umfang der Beweissicherung	103
	c) Zuständigkeit	104
	d) Beweisaufnahmeverfahren	105
	e) Materiellrechtliche Wirkungen	106
11.	Urteil	
11.1	§ 308a ZPO	107
11.2	Rechtskraftwirkung	
	a) Räumungsklagen	109
	b) Feststellungsklagen	112
12.	Einstweilige Verfügung	
12.1	Räumung	113
12.2	Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache	116
12.3	Erfüllungsansprüche des Mieters	117
12.4	Sonstige Ansprüche	118
13.	Berufung	121
13.1	Beschwer	122

13.2	Höhe der Beschwerdesumme	RN
a)	Mieterhöhungsklagen	123
b)	§ 8 ZPO	126
13.3	Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	131
14.	Der Rechtsentscheid in Wohnraummiet sachen	
14.1	Einführung	133
14.2	Die Voraussetzungen für die Einholung des Rechtsentscheids	136
a)	Berufungssache	138
b)	Vorliegen einer Mietrechtsfrage	141
c)	Entscheidungserheblichkeit	149
d)	Abweichung/grundsätzliche Bedeutung	151
14.3	Der Vorlagebeschluß des Landgerichts	
a)	Form und Inhalt	156
b)	Anhörung der Parteien	164
c)	Wirkung	165
14.4	Erlaß des Rechtsentscheids durch das OLG	
a)	Zuständigkeit	168
b)	Zulässigkeit	169
c)	Sachentscheidung	175
14.5	Vorlage an den Bundesgerichtshof	180
14.6	Wirkungen des Rechtsentscheids	185
14.7	Mitwirkung der Parteien am Verfahren	189
15.	Kostenentscheidung	
15.1	Allgemeine Vorschriften	
a)	§ 92 ZPO	192
b)	§ 93 ZPO	194
c)	Erledigung der Hauptsache	196
15.2	§ 93b Abs. 1 und 2 ZPO	198
15.3	§ 93b Abs. 3 ZPO	
a)	Anwendungsbereich und Zweck	206
b)	Voraussetzungen der Anwendbarkeit	207
c)	Entscheidungsinhalt und -maßstäbe	215
d)	Rechtsmittel	216
15.4	Isoliertes Räumungsfristverfahren	217
16.	Kostenerstattung	
16.1	Privatgutachten	218
16.2	Detektivkosten	222
17.	Vorläufige Vollstreckbarkeit	223
18.	Streitwert	224
18.1	Der Begriff des Zinses in § 16 GKG	225
18.2	Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	
a)	Räumungsklagen	226
b)	Fortsetzungsklagen	232
c)	Sonstige Klagen	233
18.3	Mieterhöhung	234
18.4	Modernisierung der Wohnung	236
18.5	Mietzins/Nutzungsschädigung	237
18.6	Sonstige Ansprüche	239
18.7	Klagehäufung	240
18.8	Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	242
19.	Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten	243

Inhaltsverzeichnis

	IX. Versicherungsfragen im Mietrecht	RN
1. Gebäudeversicherung		5
1.1 Verbundene Wohngebäudeversicherung		6
a) Versicherte Sachen		8
b) Versicherte Gefahren		11
c) Entschädigung		28
d) Gefahrerhöhung		32
e) Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall		33
f) Obliegenheiten des Versicherungsnehmers im Versicherungsfall		36
1.2 Feuerversicherung nach den AFB		37
a) Versicherungsumfang		38
b) Entschädigung		39
c) Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten		40
d) Zusatzbedingungen		43
2. Hausratversicherung		45
2.1 Versicherte Sachen, § 1 VHB 84		47
2.2 Versicherte Kosten		53
2.3 Versicherte Gefahren und Schäden		55
2.4 Versichertes Interesse		63
2.5 Nicht versicherte Schäden, § 9 VHB 84		64
2.6 Versicherungsort		67
2.7 Außenversicherung		68
2.8 Wohnungswchsel		69
2.9 Gefahrerhöhung		72
2.10 Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall		73
2.11 Entschädigung		75
2.12 Entschädigungsgrenzen, § 19 VHB 84		77
3. Glasversicherung		78
4. Haftpflichtversicherung		80
5. Rechtsschutzversicherung		102
5.1 Rechtsgrundlagen		103
5.2 Gegenstand der Versicherung		104
5.3 Objektversicherung		109
5.4 Versicherter Rechtsbereich		110
5.5 Beginn des Versicherungsschutzes und Versicherungsfall		115
5.6 Eintrittspflicht des Versicherers		118
6. Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme		
6.1 Eingrenzung des versicherten Risikos		121
6.2 Vorvertragliche Anzeigobliegenheiten		122
6.3 Gefahrerhöhung §§ 23ff VVG		125
6.4 Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten		129
6.5 Nach dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten/arglistige Täuschung		130
6.6 Herbeiführung des Versicherungsfalles durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit		133
6.7 Haftung des Versicherungsnehmers für Hilfspersonen und Dritte		134
6.8 Versicherung für fremde Rechnung, §§ 74ff VVG		141
6.9 Doppelversicherung		143
6.10 Regreß		144
6.11 Schutz der sog. Realgläubiger		147