

# Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI
Bearbeiterverzeichnis .....	XXIX

## § 1 Abgrenzung der Rechtsgebiete

A. Wohnraummiete – Gewerberaummiete – Raummiete – Grundstücks miete .....	1
B. Miete und Pacht .....	12
C. Miete und andere Schuldverhältnisse .....	13

## § 2 Vertragsanbahnungsphase

A. Abgrenzung – Verhandlungsphase – Vertragsabschluss .....	27
B. Letter of Intent/Vorvertrag .....	29
C. Vormietrecht/Vorhand .....	33
D. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB/c. i. c.) .....	39
E. Selbstauskünfte des Mieters .....	50
F. Grundbucheinsicht .....	54

## § 3 Abschluss des Mietvertrages

A. Form des Mietvertrages .....	55
B. Parteien des Mietvertrages .....	111
C. Gegenstand des Mietvertrages .....	126
D. Eignung des Mietobjektes für den vorgesehenen Gebrauch .....	140
E. Konkurrenzschutz und Wettbewerbsbeschränkung .....	155
F. Vertragsabschluss und Vertragsdauer .....	171
G. Miete .....	185
H. Mieterhöhung/Mietherabsetzung .....	205
I. Nebenkosten .....	221
J. Mietsicherheit .....	251
K. Formularklauseln/AGB-Recht .....	277
L. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Wartung .....	352
M. Umbau, Einbau von Einrichtungen/Rückbau .....	357
N. Benutzungspflicht, Betriebspflicht .....	358
O. Versicherungsrecht/Versicherungspflicht .....	360
P. Vertraglich vereinbartes Selbsthilferecht .....	362
Q. Bauliche Veränderungen/Duldungspflichten .....	363
R. Wiederaufbau .....	366
S. Schneeräum- und Reinigungspflichten .....	367
T. Verkehrssicherungspflicht .....	367

## **§ 4 Mietvertragsphase. Rechtsprobleme während der Vertragslaufzeit**

A. Gebrauchsgewährung .....	371
B. Mängel der Mietsache .....	378
C. Untergang der Mietsache – Nachträgliche Unmöglichkeit .....	409
D. Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB – früher: PVV) .....	411
E. Haftung des Mieters bei Beschädigung oder Zerstörung der Mietsache .....	413
F. Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters .....	414
G. Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB) .....	414
H. Mietermodernisierung und Umbauten .....	418
I. Aufwendungs-/Verwendungsersatzansprüche des Mieters .....	420
J. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) .....	422

## **§ 5 Untermiete (§ 540 BGB)**

A. Erlaubnis des Vermieters/Rechte des Vermieters .....	431
B. Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis .....	433
C. Rechte des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis .....	433
D. Rechte des Untermieters bei Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter .....	434

## **§ 6 Wechsel der Vertragsparteien**

A. Wechsel des Mieters .....	437
B. Wechsel des Vermieters .....	441
C. Auswirkung des Vermieterwechsels auf das Mietverhältnis .....	445

## **§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses**

A. Zeitablauf .....	451
B. Kündigung .....	451
C. Aufhebungsvertrag .....	502
D. Erlöschen einer juristischen Person, Tod von Gesellschaftern .....	504
E. Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch Verwaltungs-akt .....	504

## **§ 8 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses**

A. Rückgabe der Mietsache .....	507
B. Obhutspflicht des Vermieters an zurückgelassenen Sachen des Mieters .....	513
C. Nutzungsschädigung/Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht .....	514
D. Nichterfüllung der Mieterpflichten zur Renovierung, Beseitigung von Schäden, von Um- und Einbauten und Bodenkontaminationen .....	525
E. Schadensersatzansprüche des Vermieters nach fristloser Kündigung oder vorzeitigem Mieterauszug .....	527

---

F. Rückgabe der Kaution und der Mietsicherheiten .....	528
G. Wegnahmerecht des Mieters .....	529
H. Verjährung .....	531
I. Verwirkung .....	531
J. Verzicht .....	534

**§ 9 Eigentumswohnungsrecht/Teileigentum und Miete**

A. Vermieterstellung .....	537
B. Neue Eigentümerbeschlüsse .....	538
C. Nebenkosten, Vereinbarung und Abrechnung .....	539
D. Haftung des Vermieters für Mieter gegenüber Miteigentümern .....	542
E. Nutzungsbeschränkungen .....	545
F. Rechtsfolgen des Verstoßes gegen Nutzungsbeschränkungen .....	553
G. Vermietung abhängig von Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer .....	557
H. Vermietung durch werdenden Wohnungseigentümer/Teileigentümer .....	559

**§ 10 Untervermietung von Gewerberäumen**

A. Vorbemerkung .....	561
B. Gestaffelte Mietverhältnisse .....	561
C. Die gesetzliche Konzeption .....	561
D. Erlaubnis .....	562
E. Haftung für Handlungen des Untermieters .....	564
F. Verhältnis Vermieter und Untermieter .....	565
G. Verhältnis Mieter und Untermieter .....	565
H. Abtretung der Untermieter .....	566

**§ 11 Mietprozess/einstweilige Verfügung**

A. Örtliche Zuständigkeit .....	567
B. Funktionale Zuständigkeit .....	570
C. Urkundenprozess .....	574
D. Feststellungsklage .....	576
E. Klage auf zukünftige Leistung .....	582
F. Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) .....	586
G. Vollstreckungsabwehrklage .....	586
H. Aufrechnung gegenüber Anspruch aus Kostenfestsetzungsbeschluss .....	588
I. Beschleunigungsgebot (§ 272 Abs. 4 ZPO) .....	593
J. Räumungsvollstreckung .....	594
K. Räumungsfrist/Vollstreckungsschutz .....	597
L. Einstweilige Verfügung .....	599
M. Vergleich .....	606
N. (Gebühren-)Streitwert, Beschwer .....	610

X	Inhaltsübersicht
O. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) .....	619
P. Besondere Klagevarianten .....	624
Q. Schiedsvereinbarung – Schlichtungsklausel – Schiedsgutachterklausel .....	626
R. (Materielle) Rechtskraft .....	629
<b>§ 12 Auswirkung von Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Insolvenz auf das Mietverhältnis und die Mietzinsforderungen</b>	
A. Einzelzwangsvollstreckung in Gegenstände des Mieters .....	635
B. Pfändungsschutz für Miet- und Pachtzinsen .....	635
C. Zwangsverwaltung .....	636
D. Zwangsversteigerung .....	639
E. Insolvenzordnung (InsO) .....	644
<b>§ 13 Checklisten .....</b> 655	
<b>§ 14 Bausteintexte für Gewerberäummietverträge ...</b> 661	
<b>Anhang</b>	
1. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten ( <b>Betriebskostenverordnung – BetrKV</b> ) vom 25. November 2003 .....	682
2. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ( <b>Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV</b> ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 .....	687
3. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche ( <b>Wohnflächenverordnung – WoFlV</b> ) v. 25. November 2003 .....	700
4. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten ( <b>Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG</b> ) vom 5. Dezember 2022 .....	703
5. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden ( <b>Preisklauselgesetz</b> ) vom 7. September 2007 .....	712
<b>Sachregister .....</b>	717

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI
Bearbeiterverzeichnis .....	XXIX

## § 1 Abgrenzung der Rechtsgebiete

<b>A. Wohnraummiete – Gewerberäummierte – Raummiete – Grundstücksmiete .....</b>	1
I. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnraum .....	3
II. Untervermietung/Raummiete für Betriebsangehörige/Raummiete für karitative Zwecke .....	3
III. Änderung der Nutzungsart .....	4
IV. Mischmietverhältnisse .....	5
V. Wohnung/Geschäftsraum mit Garage .....	10
<b>B. Miete und Pacht .....</b>	12
<b>C. Miete und andere Schuldverhältnisse .....</b>	13
I. Leihen .....	13
II. Verwahrung – Lagergeschäft .....	15
III. Werkvertrag .....	17
IV. Gemischte Verträge .....	19
V. Immobilienleasing/sale-and-lease-back .....	20
VI. Mietkauf .....	20
VII. Automatenaufstellvertrag .....	21
VIII. Altenheimvertrag .....	22
IX. Fitness-Center .....	22
X. EDV-Anlage .....	22
XI. Stromleitung/Versorgungsleitungen .....	23
XII. Photovoltaikanlage .....	24
XIII. Windkraftanlage .....	24
XIV. Pferdeboxvertrag/Pferdeeinstellungsvertrag .....	25

## § 2 Vertragsanbahnungsphase

<b>A. Abgrenzung – Verhandlungsphase – Vertragsabschluss .....</b>	27
<b>B. Letter of Intent/Vorvertrag .....</b>	29
I. Letter of Intent (LoI) .....	29
II. Vorvertrag/Anmietrecht .....	30
1. Vorvertrag .....	30
2. Anmietrecht .....	32
<b>C. Vormietrecht/Vorhand .....</b>	33
I. Vormietrecht .....	33
II. Vorhand .....	39
<b>D. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB/c. i. c.) .....</b>	39
I. Verletzung von Verkehrssicherungspflichten .....	39

II. Rücksichtnahmegerbot/Verletzung von Aufklärungspflichten/ falsche Angaben .....	40
III. Nichtabschluss eines Mietvertrages .....	48
<b>E. Selbstauskünfte des Mieters .....</b>	50
<b>F. Grundbucheinsicht .....</b>	54
 <b>§ 3 Abschluss des Mietvertrages</b>	
<b>A. Form des Mietvertrages .....</b>	55
I. Mündlicher Mietvertrag .....	55
II. Langfristiger Vertrag: Schriftform (§§ 578, 550, 126 BGB) .....	57
III. Einheitliche Vertragsurkunde .....	58
IV. Mindestinhalt des Mietvertrags .....	69
V. Formvorschriften bei Vertragsänderungen .....	71
VI. Einzelfragen zur Schriftform (alphabetisch) .....	72
VII. Beweisfragen .....	106
VIII. Rechtsfolgen des Schriftformmangels .....	107
IX. Schriftformheilungsklauseln/Schriftformklauseln .....	109
X. Probleme die trotz Beachtung der Schriftform offen bleiben .....	111
<b>B. Parteien des Mietvertrages .....</b>	111
I. Einzelpersonen .....	111
II. Juristische Personen/Personenhandelsgesellschaften .....	112
III. Personenmehrheiten .....	115
IV. BGB-Gesellschaft .....	116
V. Mietpool/Mieteneinnahmegruppe .....	119
VI. Nicht rechtsfähiger Verein („Verein ohne Rechtspersönlichkeit“) .....	120
VII. Parteiwechsel auf Vermieter-/Mieterseite .....	122
1. Formularmäßige Vertragsübertragungsklauseln .....	122
2. Mieterwechsel durch Umwandlung .....	123
3. Gewerbliche Weitervermietung .....	126
<b>C. Gegenstand des Mietvertrages .....</b>	126
I. Mietobjekt .....	126
II. Nebenräume .....	130
III. Garagen/Stellplätze .....	130
IV. Barrierefreiheit/E-Mobilität/Einbruchschutz .....	131
V. Zu- und Abgänge/Warenaufzug .....	136
VI. Benutzung der Außenfassade .....	137
VII. Zubehör und Einrichtungen .....	138
VIII. Übergabeprotokoll .....	139
<b>D. Eignung des Mietobjektes für den vorgesehenen Gebrauch .....</b>	140
I. Beschaffenheit des Mietobjekts .....	140
II. Zweckbestimmung/Nutzungsmöglichkeit/Standards/Green- Lease-Mietverträge .....	141
III. Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung .....	146
IV. Standards .....	147
V. Nutzlast der Decken .....	154
VI. Zweckentfremdungsverbot .....	155
<b>E. Konkurrenzschutz und Wettbewerbsbeschränkung .....</b>	155
I. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz .....	155
II. Ausschluss des vertragsimmanenter Konkurrenzschutzes .....	161

---

III. Einzelfälle (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) .....	162
1. Konkurrenzschutz bejaht .....	162
2. Konkurrenzschutz verneint .....	163
IV. Konkurrenzschutz für Freiberufler .....	164
V. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz .....	165
VI. Konkurrenzschutz und Untermiete .....	167
VII. Konkurrenzschutz-Erfüllungsanspruch und Gewährleistung .....	168
VIII. Wettbewerbsverbote .....	170
 <b>F. Vertragsabschluss und Vertragsdauer</b> .....	171
I. Beginn des Mietverhältnisses .....	171
II. Verträge auf unbestimmte Dauer .....	173
III. Feste Mietzeit .....	174
IV. Stillschweigende Begründung oder Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	174
V. Verlängerungsklauseln .....	178
VI. Option .....	180
 <b>G. Miete</b> .....	185
I. Miethöhe .....	185
II. Umsatzabhängiger Mietzins (Umsatzmiete) .....	186
III. Umsatzsteuer .....	190
IV. Grenzen der Vertragsfreiheit, Sittenwidrigkeit, Wucher, Mietpreisüberhöhung .....	200
 <b>H. Mieterhöhung/Mietherabsetzung</b> .....	205
I. Änderungskündigung .....	205
II. Staffelmiete .....	205
III. Wertsicherungsklauseln – Spannungsklauseln – Erhöhungsklauseln .....	207
1. Wertsicherungsklauseln .....	207
2. Spannungsklausel .....	214
3. Leistungsvorbehalt/Leistungsbestimmungsrecht .....	215
4. Kostenelementklausel .....	220
5. Umsatzklausel .....	220
IV. Mieterhöhung nach Modernisierung .....	220
V. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) .....	221
VI. Ausschluss der Mieterhöhung bei Mieterinvestitionen .....	221
 <b>I. Nebenkosten</b> .....	221
I. Betriebskosten/Nebenkosten .....	221
II. Spezifizierte Auflistung .....	223
III. Sonstige Betriebskosten .....	224
IV. Neue Betriebskosten, Verzicht auf Positionen .....	226
V. Umlagefähigkeit einzelner Nebenkosten .....	228
VI. Heizkostenverordnung .....	230
VII. Kosten der Verbrauchserfassung .....	237
VIII. Höhe der Vorauszahlung/rückwirkende Belastung .....	240
IX. Erhöhung der Vorauszahlung .....	241
X. Abrechnungsschlüssel, getrennte Verbrauchserfassung Wohn- und Gewerbebereich .....	241
XI. Abrechnung und Abrechnungsfrist .....	243
XII. Berücksichtigung von Minderungen .....	249

XIII. Nach- und Rückforderung nach vorbehaltlosem Ausgleich von Betriebskostenabrechnungssalden .....	249
XIV. Belegeinsicht, Fotokopien .....	250
<b>J. Mietsicherheit .....</b>	<b>251</b>
I. Barkaution .....	252
II. (Bank-)Bürgschaft .....	260
III. Rückgabe der Mietsicherheit .....	268
IV. Mietsicherheit und Veräußerung .....	272
V. Mietsicherheit und rechtsgeschäftlicher Vermieterwechsel .....	276
<b>K. Formularklauseln/AGB-Recht .....</b>	<b>277</b>
I. Abtretung .....	291
II. Altbauklauseln .....	292
III. Aufrechnungsverbot/Zurückbehaltungsrecht .....	293
IV. Bauliche Veränderungen .....	298
V. Beginn der Mietzeit .....	298
VI. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln/Tragfähigkeit der Geschoßdecken .....	300
VII. Betriebs- und Gebrauchspflichtklauseln .....	301
VIII. Eintritt Dritter in den Mietvertrag .....	304
IX. Ersatzzuweisung .....	305
X. Genehmigungsklauseln/Anerkenntnisfiktion .....	306
XI. Haftung – Mieter .....	307
XII. Haftung – Vermieter .....	307
XIII. Hausordnung .....	312
XIV. Kautions- und Sicherungsabreden .....	313
XV. Konkurrenzschutz .....	313
XVI. Kündigung .....	313
XVII. Mahnkosten .....	318
XVIII. Maklerprovision .....	319
XIX. Minderungsklauseln .....	319
XX. Nebenkosten/Betriebskosten .....	322
XXI. Nutzungsschädigung .....	324
XXII. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen .....	325
XXIII. Pauschalierter Schadenersatz .....	326
XXIV. Pfandrecht, Selbsthilfe .....	327
XXV. Salvatorische Klausel .....	328
XXVI. Schilder, Reklame, Klingelschilder .....	331
XXVII. Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Reparaturen an Dach und Fach .....	331
XXVIII. Tilgungsbestimmungen .....	334
XXIX. Umsatzsteuer .....	335
XXX. Unter Vermietung .....	335
XXXI. Verjährung gemäß § 548 BGB .....	337
XXXII. Stillschweigende Vertragsverlängerung (§ 545 BGB) .....	338
XXXIII. Versicherungen .....	338
XXXIV. Vertragsstrafe .....	339
XXXV. Verwendungsersatz .....	342
XXXVI. Pauschalierter Verzugszinsen .....	343
XXXVII. Vollmacht klauseln .....	344
XXXVIII. Wegnahmerecht .....	346
XXXIX. Werbegemeinschaft .....	347
XL. Wertsicherungsklausel und Mieterhöhungsvorbehalte ....	347

---

XLI. Zahlung der Miete .....	348
XLII. Zweck des Vertrages .....	351
<b>L. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Wartung .....</b>	<b>352</b>
<b>M. Umbau, Einbau von Einrichtungen/Rückbau .....</b>	<b>357</b>
<b>N. Benutzungspflicht, Betriebspflicht .....</b>	<b>358</b>
<b>O. Versicherungsrecht/Versicherungspflicht .....</b>	<b>360</b>
<b>P. Vertraglich vereinbartes Selbsthilferecht .....</b>	<b>362</b>
<b>Q. Bauliche Veränderungen/Duldungspflichten .....</b>	<b>363</b>
I. Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....	363
II. Bauliche Veränderungen durch den Vermieter, Duldungspflicht des Mieters .....	364
<b>R. Wiederaufbau .....</b>	<b>366</b>
<b>S. Schneeräum- und Reinigungspflichten .....</b>	<b>367</b>
<b>T. Verkehrssicherungspflicht .....</b>	<b>367</b>

#### **§ 4 Mietvertragsphase. Rechtsprobleme während der Vertragslaufzeit**

<b>A. Gebrauchsgewährung .....</b>	<b>371</b>
I. Übergabe der Mietsache .....	371
II. Unmöglichkeit (§ 275 BGB) .....	373
III. Verspätete Übergabe der Mietsache .....	375
IV. Persönliche Verhinderung (§ 537 BGB) .....	375
<b>B. Mängel der Mietsache .....</b>	<b>378</b>
I. Rechtsmangel (§ 536 Abs. 3 BGB) .....	378
II. Sachmängel – Risikobereiche .....	380
Mangelbeispiele: .....	381
1. Zustand des Mietobjektes .....	381
2. Mangelursache außerhalb des Mietobjekts im oder am Haus ..	384
3. Wirtschaftliches Risiko, Einkaufszentrum .....	386
4. Umfeld- und Umwelteinflüsse .....	388
5. Behördliche Genehmigungen und Beschränkungen .....	393
III. Kenntnis des Mieters (§ 536b BGB) .....	395
IV. Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung .....	398
V. Mietminderung .....	399
VI. Mängelanzeige (§ 536c BGB) .....	402
VII. Ersatzvornahme des Mieters .....	403
VIII. Schadensersatzanspruch des Mieters (§ 536a BGB) .....	405
IX. Fristlose Kündigung .....	408
<b>C. Untergang der Mietsache – Nachträgliche Unmöglichkeit .....</b>	<b>409</b>
<b>D. Pflichtverletzung (§§ 280 ff. BGB – früher: PVV) .....</b>	<b>411</b>
<b>E. Haftung des Mieters bei Beschädigung oder Zerstörung der Miet- sache .....</b>	<b>413</b>
<b>F. Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters .....</b>	<b>414</b>

<b>G. Vermieterpfandrecht (§§ 562 ff. BGB)</b> .....	414
I. Eigentumsvorbehalt, Sicherungsübereignung .....	416
II. Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	416
III. Pfändungen beim Mieter – keine Drittwidder spruchsklage .....	418
<b>H. Mietermodernisierung und Umbauten</b> .....	418
<b>I. Aufwendungs-/Verwendungsersatzansprüche des Mieters</b> .....	420
<b>J. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)</b> .....	422
 <b>§ 5 Untermiete (§ 540 BGB)</b>	
<b>A. Erlaubnis des Vermieters/Rechte des Vermieters</b> .....	431
<b>B. Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis</b> .....	433
<b>C. Rechte des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis</b> .....	433
<b>D. Rechte des Untermieters bei Verweigerung der Erlaubnis durch den Vermieter</b> .....	434
 <b>§ 6 Wechsel der Vertragsparteien</b>	
<b>A. Wechsel des Mieters</b> .....	437
I. Tod des Mieters .....	437
II. Umwandlung einer Gesellschaft, Wechsel des Inhabers oder der Gesellschafter .....	437
III. Mieterwechsel durch Rechtsgeschäfte; Nachmieter/Ersatzmieter .....	438
<b>B. Wechsel des Vermieters</b> .....	441
I. Veräußerung des Mietgrundstückes (§§ 566, 578 BGB) .....	441
II. Vermieterwechsel durch Rechtsgeschäft .....	444
III. Vermieterwechsel durch Erbfall/Ende des Nießbrauchs .....	445
<b>C. Auswirkung des Vermieterwechsels auf das Mietverhältnis</b> .....	445
I. Käutionen/Mietbürgschaften .....	445
II. Vorauszahlung auf den Mietzins/Baukostenzuschuss – Ende des Mietverhältnisses .....	447
III. Haftung für Schadensersatzansprüche .....	448
IV. Nebenkostenabrechnung .....	448
V. Ersatz sonstiger Aufwendungen .....	448
VI. Rückabwicklung des Mietverhältnisses .....	449
VII. Konkurrenzschutz/Wettbewerbsverbot .....	449
 <b>§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses</b>	
<b>A. Zeitablauf</b> .....	451
<b>B. Kündigung</b> .....	451
I. Form der Kündigung .....	453
II. Inhalt der Kündigungserklärung .....	454
III. Zugang .....	457
IV. Kündigung durch Bevollmächtigte .....	463
1. Kündigung durch (Prozess-) Bevollmächtigte .....	463
2. Kündigung gegenüber (Prozess-) Bevollmächtigten .....	465
V. Übertragung des Kündigungsrechts .....	466
VI. Kündigung im Prozess .....	467

---

VII. Kündigung durch Personenmehrheit .....	469
VIII. Kündigung gegenüber Personenmehrheit .....	472
IX. Rücknahme der Kündigungserklärung .....	473
X. Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder Irrtums .....	474
XI. Umdeutung der Kündigung – Angebot auf Vertragsaufhebung .....	475
XII. Fristgemäße Kündigung .....	477
XIII. Kündigungsfrist .....	479
XIV. Änderungskündigung .....	481
XV. Teilkündigung .....	482
XVI. Sonderkündigungsrechte/Außerordentliche Kündigung .....	484
1. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre .....	484
2. Tod des Mieters .....	486
3. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung .....	488
4. Kündigung wegen beabsichtigter Verbesserung der Mieträume .....	489
5. Erlöschen des Nießbrauches, Erbbaurechtes, Nacherbfolge .....	489
6. Zwangsvorsteigerung .....	489
7. Insolvenz des Mieters .....	490
XVII. Fristlose Kündigung durch den Vermieter .....	490
1. Zahlungsverzug (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	491
2. Erhebliche Vertragsverletzung (§ 543 Abs. 1 BGB) .....	492
3. Vertragswidriger Gebrauch (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	494
4. Kündigung aus wichtigem Grund (§ 242 BGB) .....	496
XVIII. Fristlose Kündigung durch Mieter .....	497
1. Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	497
2. Gesundheitsgefährdung (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 Satz 2 BGB) .....	498
3. Pflichtverletzung des Vermieters/ungerechtfertigte fristlose Kündigung durch den Vermieter .....	499
4. Schuldhafte Pflichtverletzung (§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB) .....	499
5. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses (§ 543 Abs. 1 BGB) .....	500
6. Verweigerung der Genehmigung zur Untervermietung (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) .....	501
XIX. Beseitigung der Kündigungsvoraussetzung durch Aufrechnung, Zahlung und Wohlverhalten .....	501
<b>C. Aufhebungsvertrag .....</b>	502
<b>D. Erlöschen einer juristischen Person, Tod von Gesellschaftern .....</b>	504
<b>E. Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses durch Verwaltungs-akt .....</b>	504
 <b>§ 8 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses</b>	
<b>A. Rückgabe der Mietsache .....</b>	507
<b>B. Obhutspflicht des Vermieters an zurückgelassenen Sachen des Mieters .....</b>	513
<b>C. Nutzungentschädigung/Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht .....</b>	514
I. Nutzungentschädigung .....	514

---

II. Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Räumungspflicht .....	521
III. Bereicherungsansprüche .....	523
IV. Nutzungsschädigung und Pachtvertrag .....	524
<b>D. Nichterfüllung der Mieterpflichten zur Renovierung, Beseitigung von Schäden, von Um- und Einbauten und Bodenkontaminationen</b>	525
I. Fristsetzung .....	525
II. Übernahme der Kosten durch den Nachmieter, Ersatzanspruch des Vermieters beim Umbau oder bei Zerstörung der Mietsache	526
<b>E. Schadensersatzansprüche des Vermieters nach fristloser Kündigung oder vorzeitigem Mieterauszug</b> .....	527
<b>F. Rückgabe der Kaution und der Mietsicherheiten</b> .....	528
<b>G. Wegnahmerecht des Mieters</b> .....	529
<b>H. Verjährung</b> .....	531
<b>I. Verwirkung</b> .....	531
<b>J. Verzicht</b> .....	534
 <b>§ 9 Eigentumswohnungsrecht/Teileigentum und Miete</b>	
<b>A. Vermieterstellung</b> .....	537
<b>B. Neue Eigentümerbeschlüsse</b> .....	538
<b>C. Nebenkosten, Vereinbarung und Abrechnung</b> .....	539
<b>D. Haftung des Vermieters für Mieter gegenüber Miteigentümern</b> .....	542
<b>E. Nutzungsbeschränkungen</b> .....	545
I. Teilungserklärung/Aufteilungsplan .....	546
II. Nutzung der Außenfassade .....	550
III. Zweckentfremdungsverbot/Nutzungsänderung .....	551
IV. Konkurrenzschutz in der Wohnungseigentumsanlage .....	552
<b>F. Rechtsfolgen des Verstoßes gegen Nutzungsbeschränkungen</b> .....	553
<b>G. Vermietung abhängig von Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer</b> .....	557
<b>H. Vermietung durch werdenden Wohnungseigentümer/Teileigentümer</b> .....	559
 <b>§ 10 Untervermietung von Gewerberäumen</b>	
<b>A. Vorbemerkung</b> .....	561
<b>B. Gestaffelte Mietverhältnisse</b> .....	561
<b>C. Die gesetzliche Konzeption</b> .....	561
<b>D. Erlaubnis</b> .....	562
<b>E. Haftung für Handlungen des Untermieters</b> .....	564
<b>F. Verhältnis Vermieter und Untermieter</b> .....	565
<b>G. Verhältnis Mieter und Untermieter</b> .....	565
<b>H. Abtretung der Untermieten</b> .....	566

---

<b>§ 11 Mietprozess/einstweilige Verfügung</b>	
<b>A. Örtliche Zuständigkeit</b> .....	567
<b>B. Funktionale Zuständigkeit</b> .....	570
I. Amtsgericht .....	570
II. Landgericht .....	571
III. Räumungsklage gegen Untermieter .....	572
IV. Eigentümer – Besitzer .....	572
V. Mischmietverhältnisse .....	573
VI. Kammer für Handelssachen .....	573
<b>C. Urkundenprozess</b> .....	574
<b>D. Feststellungsklage</b> .....	576
I. Musterfeststellungsklage .....	582
<b>E. Klage auf zukünftige Leistung</b> .....	582
<b>F. Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO)</b> .....	586
<b>G. Vollstreckungsabwehrklage</b> .....	586
<b>H. Aufrechnung gegenüber Anspruch aus Kostenfestsetzungsschluss</b> .....	588
I. Räumungsklage .....	590
II. Erledigung .....	591
<b>I. Beschleunigungsgebot (§ 272 Abs. 4 ZPO)</b> .....	593
<b>J. Räumungsvollstreckung</b> .....	594
<b>K. Räumungsfrist/Vollstreckungsschutz</b> .....	597
<b>L. Einstweilige Verfügung</b> .....	599
<b>M. Vergleich</b> .....	606
<b>N. (Gebühren-)Streitwert, Beschwer</b> .....	610
I. Gebührenstreitwert .....	610
II. Beschwer .....	615
<b>O. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO)</b> .....	619
<b>P. Besondere Klagevarianten</b> .....	624
I. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages aufgrund Vorvertrages .....	624
II. Saldoklage .....	625
<b>Q. Schiedsvereinbarung – Schlichtungsklausel – Schiedsgutachterklausel</b> .....	626
I. Schiedsvereinbarung .....	626
II. Schlichtungsklausel .....	627
III. Schiedsgutachterklausel .....	628
<b>R. (Materielle) Rechtskraft</b> .....	629

---

<b>§ 12 Auswirkung von Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Insolvenz auf das Mietverhältnis und die Mietzinsforderungen</b>	
<b>A. Einzelzwangsvollstreckung in Gegenstände des Mieters</b>	635
<b>B. Pfändungsschutz für Miet- und Pachtzinsen</b>	635
<b>C. Zwangsverwaltung</b>	636
<b>D. Zwangsversteigerung</b>	639
I. Sonderkündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG	641
II. Verhältnis Ersteherr – Zwangsverwalter	643
III. Zubehör, wesentliche Bestandteile	644
<b>E. Insolvenzordnung (InsO)</b>	644
I. Starker/schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter	644
II. Insolvenz des Vermieters	646
III. Insolvenz des Mieters	648
<b>§ 13 Checklisten</b>	
1. Checkliste Mietvertragsabschluss	655
2. Checkliste Kündigung	658
3. Checkliste Nebenkostenabrechnung	659
<b>§ 14 Bausteintexte für Gewerberaummietverträge</b>	
1. Grundmuster	663
2. Zusätze und Alternativen zum Grundmuster	670
3. Spezielle Vereinbarungen in Sonderfällen	673
4. Checkliste Nebenkosten	678
<b>Anhang</b>	
1. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten ( <b>Betriebskostenverordnung – BetrKV</b> ) vom 25. November 2003	682
2. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ( <b>Verordnung über die Heizkostenabrechnung – HeizkostenV</b> ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009	687
3. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche ( <b>Wohnflächenverordnung – WoFIV</b> ) v. 25. November 2003	700
4. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten ( <b>Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>KostAufG</b> ) vom 5. Dezember 2022	703
5. Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden ( <b>Preisklauselgesetz</b> ) vom 7. September 2007	712
<b>Sachregister</b>	717