

Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Bearbeitet von

Herausgegeben von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, und Hans-Jörg Kraemer, Richter am Bundesgerichtshof a.D., und Gerhard Treier, Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Dr. Fritz Drettmann, Rechtsanwalt und Notar, Dirk Ehlert, Präsident des Landgerichts a.D., Jost Emmerich, Richter am Oberlandesgericht, Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am Landgericht, Bernhard Gramlich, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, Dr. Hans-Georg Jatzek, Steuerberater, Dr. Torsten Landwehr, Richter am Oberlandesgericht, Prof. Dr. Wolfgang Lücke, LL.M., Rechtsanwalt, Christian Osten, Regine Paschke, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Dr. Benjamin Schindler, Richter am Landgericht, Peter Schüller, Rechtsanwalt, und Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt und Notar

5. Auflage 2019. Buch. LXVI, 2412 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 69939 9

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Bub/Treier
Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

Herausgegeben von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt in München

Hans-Jörg Kraemer
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

Bearbeitet von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt und Präsident des Dachverbandes der Deutschen Hausverwalter e. V.; *Michael Drasdo*, Rechtsanwalt in Neuss; *Dr. Fritz Drettmann*, Rechtsanwalt und Notar in Bremen; *Dirk Ehlert*, Präsident des LG Frankfurt/Oder; *Jost Emmerich*, Richter am Amtsgericht München; *Dr. Gero Fischer*, Vors. Richter am Bundesgerichtshof a. D.; *Hubert Fleindl*, Vors. Richter am LG München; *Bernhard Gramlich*, Vors. Richter am OLG Stuttgart; *Dr. Peter Günter*, Richter am Bundesgerichtshof; *Dr. Hans-Georg Jatzek*, Steuerberater in München; *Hans-Jörg Kraemer*, Richter am Bundesgerichtshof a. D.; *Dr. Torsten Landwehr*, Richter am OLG Celle; *Prof. Dr. Wolfgang Lüke*, Rechtsanwalt in Leipzig; *Christian von der Osten †*, Rechtsanwalt in München; *Regine Paschke*, Vors. Richterin am LG Berlin; *Dr. Benjamin Schindler*, Richter am LG München; *Peter Schüller*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Michael Schultz*, Rechtsanwalt und Notar in Berlin

Von der 1. bis zur 3. Auflage herausgegeben von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt in München

Gerhard Treier †
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

5., überarbeitete Auflage 2019



Zitiervorschlag:
Bub/Treier/*Schulz* Kap III Rn 1414


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 69939 9

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Umschlaggestaltung, Satz und Druck: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 5. Auflage

Das Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete erscheint hiermit nunmehr nach über 5 Jahren in lange erwarteter Neuauflage. Vieles hat sich seit der letzten Auflage, die Anfang 2014 erschienen ist, in Gesetzgebung, Literatur und Rechtsprechung getan.

War es mit der 4. Auflage 2014 gelungen, das seinerzeit neue Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11. März 2013 noch umfangreich in das Handbuch einzubauen, so folgte mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG – „Mietpreisbremse“) vom 21. April 2015 eine weitere große MietR-Novelle, welche für diese Auflage naturgemäß eine wichtige Rolle spielt.

Besondere Berücksichtigung durch das Autorenteam fand darüber hinaus auch das zuletzt veröffentlichte Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 18. Dezember 2018.

Die vorliegende Neuauflage also wurde im Gefolge primär dieser Novellen und der hieraus resultierenden ausgreifenden, zwischenzeitlich ergangenen umfangreichen Rechtsprechung überarbeitet und aktualisiert. Ein besonderer Fokus lag hierbei auf der Einarbeitung der Rechtsprechung des BGH. Die gesamte relevante Literatur konnte darüber hinaus berücksichtigt werden. Das Werk hat ganz überwiegend den Rechtsstand Februar 2019.

Für diese Auflage konnten einige neue Autoren gewonnen werden, die Herren Vors-RiLG Hubert Fleindl, RiBGH Dr. Peter Günter sowie RiLG Dr. Benjamin Schindler. Ein Autor der Voraufgaben, RA Christian von der Osten, der diese Auflage nicht mehr bis zur Drucklegung begleiten konnte, ist zwischenzeitlich 2015 verstorben. Das Werk hat ihm viel zu verdanken.

München, im Februar 2019

Herausgeber, Autoren und Verlag

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. Auflage	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLIX

Kapitel I. Die Miete

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	2
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	27

Kapitel II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlussfreiheit – Abschlusszwang – diktierter Vertrag	51
2. Das Gebot allgemeiner Gleichbehandlung	100
3. Anbahnungsverhältnisse	104
4. culpa in contrahendo	125
5. Option	134
6. Mietvertragsparteien	141
7. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt	186
8. Form des Mietvertrages	489
9. Änderung des Mietvertrages	545
10. Mitwirkung Dritter bei Abschluss (und Änderung) des Mietvertrages	616

Kapitel III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Miete	667
2. Änderung der Miete	813
3. Sonderzahlungen	1031
4. Sicherheiten	1048
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1112
6. Leistungsstörungen des Mieters	1276

B. Ansprüche des Mieters

1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1288
2. Gewährleistung	1423
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1551

Kapitel IV. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Kündigung des Mietverhältnisses	1564
2. Rücktritt	1788
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1790
4. Aufhebungsvertrag	1812
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1816

Inhaltsübersicht

Kapitel V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1819
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1843
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1858
4. Schadensersatz statt der Leistung (wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen) nach §§ 280, 281 BGB	1870
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	1888
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Pflichtverletzungen	1901
7. Ansprüche gegen den Untermieter	1907

B. Ansprüche des Mieters

1. Wegnahme von Einrichtungen	1911
2. Rückgabe von Sicherheiten	1920
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1933
4. Abstandszahlungen	1943

Kapitel VI. Verjährung und Verwirkung

1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	1949
2. Die 1-jährige Verjährung	1967
3. Längere Verjährungsfristen	1968
4. Rechtskräftig festgestellte Ansprüche	1971
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1971
6. Unverjährbare Ansprüche	1976
7. Verwirkung	1977
8. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	1982

Kapitel VII. Das vermietete Wohnungseigentum

1. Einleitung	1985
2. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	1990
3. Das vermietete Wohnungseigentum	1995
4. Die Aufteilung in Wohnungseigentum	2037
5. Vermietungspool	2061
6. Gewerbliche Weitervermietung	2066
7. Der Mietgarantievertrag	2075
8. Die Sondermietverwaltung	2083
9. Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen	2092
10. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum	2097
11. Die Ansprüche des Mieters	2104

Kapitel VIII. Ferienwohnungen

1. Einleitung	2109
2. Mietrechtliche Besonderheiten	2109
3. Ferienwohnungen im Rahmen der Untermiete	2112
4. Auswirkungen der Ferienwohnung im Gebäude	2113
5. Ferienwohnungen im Rahmen von Wohnungseigentum	2114
6. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2117
7. Anmietung über Reiseveranstalter	2120
8. Prozessuale Fragen	2121

Kapitel IX. Flüchtlingsunterbringung

1. Einleitung	2123
2. Allgemeine Grundsätze	2123
3. Mietrechtliche Aspekte	2124
4. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	2125
5. Exkurs: Wohnungsbeschlagnahmen	2128
6. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen	2129
7. Steuerliche Probleme	2130
8. Ausblick	2132

**Kapitel X. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung
und im Insolvenzverfahren**

A. Überblick

B. Einzelzwangsvollstreckung

1. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	2134
2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	2135
3. Vollstreckungsgegenstände und die Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen	2140

C. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter

1. Grundlagen des Verfahrens	2229
2. Insolvenz des Mieters	2237
3. Insolvenz des Vermieters	2266

Kapitel XI. Der Mietprozess

1. Zuständigkeit	2283
2. Klageantrag und Klagegrund	2292
3. Rechtsschutzbedürfnis	2296
4. Besondere Klagearten	2297
5. Parteifähigkeit	2306
6. Prozessstandschaft	2306
7. Klageänderung	2307
8. Notwendige Streitgenossenschaft	2308
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558b Abs. 2 u. 3 BGB)	2309
10. Beweisaufnahme	2320
11. Urteil	2323
12. Sicherungsanordnung	2327
13. Einstweilige Verfügung	2329
14. Berufung	2334
15. Revision	2339
16. Kostenentscheidung	2341
17. Kostenerstattung	2346
18. Vorläufige Vollstreckbarkeit	2347
19. Streitwert	2348
20. Steuerliche Behandlung von Prozesskosten	2354
Sachverzeichnis	2357

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XLIX

Kapitel I. Die Miete

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	2
1.1 Pachtvertrag	3
a) Abgrenzungskriterien	4
b) Aus Wohnraummiete und Pacht gemischte Verträge	8
c) Einschränkungen der Vertragsfreiheit für Sonderformen der Pacht	8
d) Verfahrensfragen	10
e) Steuerliche Anmerkungen	10
1.2 Leihe	11
a) Abgrenzungskriterien	11
b) Formvorschriften	13
c) Steuerliche Anmerkungen	14
1.3 Werkvertrag	14
a) Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	14
b) Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache	15
1.4 Verwahrung	15
a) Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen	15
b) Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen	16
1.5 Leasing	16
a) Vertragsqualifizierung	16
b) Steuerliche Behandlung	18
c) Haftungsfreizeichnung	20
d) Formfragen	20
1.6 Mietkauf	21
1.7 Wohnungsrecht	22
a) Abgrenzung zur Miete	22
b) Steuerliche Anmerkungen	23
1.8 Nießbrauch	24
a) Vertragsqualifizierung und Einfluss auf Mietverträge	24
b) Steuerliche Anmerkungen	25
1.9 Dienstbarkeiten	25
1.10 Gesellschaft	26
1.11 Bruchteilsgemeinschaft	26
1.12 Verein	26
1.13 Genossenschaft	26
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	27
2.1 Wohnraummiete	28
a) Soziales Wohnraummietrecht	28
b) Definition	29
c) Der Wohnraumbegriff im Verfahrens- und Vollstreckungsrecht	35

Inhaltsverzeichnis

2.2 Geschäftsraummiete	36
a) Abgrenzung zur Wohnraummiete	36
b) Definition	37
2.3 Mischmietverhältnisse	37
a) Definition und Auswirkungen	37
b) Einheitlicher Vertrag	38
c) Überwiegende Nutzungsart	39
d) Gleichwertigkeit beider Nutzungen	41
e) Grenzen der Vertragsfreiheit für Rechtswahl	41
f) Teilkündigung	41
g) Mischmietverhältnisse in der Zwangsvollstreckung	42
h) Steuerliche Anmerkungen	42
2.4 Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge	43
a) Mehrere Verträge	43
b) Zusammengesetzte Verträge	43
c) Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung	44
d) Verträge mit atypischer Gegenleistung	45
e) Typenverschmelzungsvertrag	45
f) Steuerliche Anmerkungen	47
2.5 Hauptmiete und Untermiete	48
a) Definition der Untermiete	48
b) Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Untermieter ..	48
c) Aufnahme Dritter in die Mieträume	49
d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung	49
e) Untermietklauseln	50
f) Steuerliche Behandlung	50

Kapitel II. Abschluss, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlussfreiheit – Abschlusszwang – diktiertter Vertrag	51
1.1 Zweckentfremdungsverbot	53
a) Rechtsgrundlagen und Normzweck	53
b) Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots	56
c) Örtlicher Geltungsbereich	57
d) Gültigkeitsdauer	57
e) Schutzwürdiger Wohnraum	57
f) Adressaten eines Zweckentfremdungsverbots	61
g) Zweckentfremdungshandlung	61
h) Beginn und Ende der Zweckentfremdungshandlung	66
i) Genehmigung der Zweckentfremdung	66
j) Rechtsbehelfe und Rechtsmittel	70
k) Erlöschen der Genehmigung	70
l) Rechtsfolgen von Verstößen	70
1.2 Geförderter Wohnraum	72
a) Soziale Wohnraumförderung	73
b) Preisgebundene Wohnungen	73
c) Belegungsbindung und Wohnberechtigung	75
d) Ermittlung der Kostenmiete	81
e) Rechtsfolge bei Verstößen	90
f) Ende der Bindungswirkung	92
g) Umwandlung in Wohnungseigentum	94
h) Rechtsfolgen des Wegfalls der Bindungen	95
i) Sonstige Förderungen	95

Inhaltsverzeichnis

j) Wohnungsfürsorgewohnungen	96
k) Sonderfälle	98
l) Dritter Förderungsweg	99
2. Das Gebot allgemeiner Gleichbehandlung	100
2.1 Zweck des AGG	101
2.2 Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	102
2.3 Rechtsfolgen	104
3. Anbahnungsverhältnisse	104
3.1 Mietvorvertrag	105
a) Grundlagen	105
b) Abgrenzungen	105
c) Vertragsinhalt	107
d) Formfragen	108
e) Hauptpflichten	109
f) Rechtsfolgen	110
g) Übertragung	112
h) Prozessuale Fragen	112
i) Vertragsgestaltung	114
3.2 Vormietrecht	115
a) Grundlagen und Abgrenzungen	115
b) Vormietfall	117
c) Formfragen	120
d) Rechtsfolgen der Ausübung des Vormietrechts	121
e) Rechtsinhaberwechsel	122
f) Vertragsgestaltung	122
3.3 Anmietrecht (Vorhand)	123
a) Grundlagen und Abgrenzungen	123
b) Definition	124
c) Vertragsgestaltung	124
3.4 Steuerliche Anmerkungen zu Anbahnungsverhältnissen	125
4. culpa in contrahendo	125
4.1 Rechtsgrundlage der Haftung aus culpa in contrahendo	126
4.2 Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	126
4.3 Verletzung von Aufklärungspflichten	127
4.4 Abbruch von Vertragsverhandlungen	130
4.5 Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadenersatzes	131
a) Anspruchsverpflichteter	131
b) Umfang des Schadenersatzes	132
4.6 Beweislast, Verjährung, Vertragliche Haftungsbeschränkung	134
5. Option	134
5.1 Begründungsoption	135
5.2 Verlängerungsoption	136
a) Definition	136
b) Formfragen und Optionsfrist	136
c) Optionsklauseln	139
d) Verfahrensfragen	141
6. Mietvertragsparteien	141
6.1 Grundlagen	142
a) Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag	142
b) Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht	146
c) Doppelvermietung	147
d) Neue Länder	148
6.2 Natürliche Personen – Minderjährige	148

Inhaltsverzeichnis

6.3 Personenmehrheiten	151
a) Besonderheiten bei allen Personenmehrheiten	151
b) Bruchteilsgemeinschaft	153
c) Ehegatten	156
d) Nichteheleiche Lebensgemeinschaft	159
e) Wohngemeinschaften	161
f) Erbengemeinschaft	163
g) Gütergemeinschaft	164
6.4 Wohnungseigentümergeinschaft	166
6.5 Gesellschaft bürgerlichen Rechts	167
a) Außengesellschaft und Innengesellschaft	167
b) Vertragsschluss	168
c) Geschäftsführung, Vertretung	170
d) Haftung	171
6.6 Kaufleute – Handelsgesellschaften	171
a) Einzelkaufleute	171
b) Personenhandelsgesellschaften, Partnerschaftsgesellschaft	173
6.7 Juristische Personen	176
a) Allgemeines	176
b) Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaft	177
c) Limited	179
d) Wohnungsgenossenschaften	179
6.8 Nichtrechtsfähiger Verein	181
6.9 Parteien kraft Amtes	182
6.10 Dingliche Nutzungsberechtigungen	184
a) Nießbraucher	184
b) Dinglich Wohnberechtigte nach § 1093 BGB	185
c) Erbbauberechtigte	186
7.1 Der Abschluss des Mietvertrages	186
a) Einigung über Essentialia und regelungsbedürftige Nebenpunkte	186
b) Mietvertragsabschluss im Gebiet der ehemaligen DDR	187
c) Bezeichnung des Vertrages	188
d) Zwei nicht miteinander identische Vertragsparteien	188
e) Antrag und Annahme	190
f) Notwendiger Vertragsinhalt	204
g) Dissens	213
h) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (AGV) – ehemals Haustürgeschäfte	215
7.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	224
7.2.1 Mustermietverträge	224
7.2.2 Schutzzweck der §§ 305 ff BGB	226
7.2.3 Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	226
a) Vertragsbedingungen	226
b) Vorformulierung	227
c) Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen	228
d) Stellen von Vertragsbedingungen	229
e) Individualvereinbarungen (Aushandeln)	231
f) Beweislast	234
g) Gesetzliche Bereichsausnahmen	236
7.2.4 Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	236
7.2.5 Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff BGB	237

Inhaltsverzeichnis

7.2.6 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge	238
7.2.7 Überrasungsklauseln	241
7.2.8 Vorrang der Individualabrede, Auslegung	245
7.2.9 Unklarheitenregelung	248
7.2.10 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen	250
7.2.11 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln	255
a) Parteien des Mietvertrages	255
b) Mietdauer	260
c) Mietgegenstand	263
d) Miete	265
e) Mahnkosten	269
f) Pauschalierte Verzugszinsen	270
g) Tilgungsbestimmung	271
h) Aufrechnungsverbot	272
i) Leistungsverweigerungsrechte	274
j) Betriebskosten	276
k) Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)	288
l) Mietsicherheiten	290
m) Änderung der Miete (Wertsicherungsklauseln, Leistungsvorbehalte, Mieterhöhungsvorbehalte)	297
n) Übernahme der Mieträume	299
o) Gebrauchsüberlassung und -gewährung	300
p) Schönheitsreparaturen	314
q) Nutzung der Mietsache durch den Mieter	329
r) Gebrauchsüberlassung an Dritte	335
s) Gebrauchs-, Duldungs- und Obhutspflichten des Mieters	338
t) Gewährleistung	343
u) Haftung	347
v) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	351
w) Beendigung des Mietverhältnisses	352
x) Abwicklung des Mietverhältnisses	362
y) Schlussbestimmungen	368
7.2.12 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln	374
7.2.13 Schadensersatzpflicht des Verwenders	378
7.2.14 Kontrollklage	378
a) Normzweck	378
b) Verwender	378
c) Empfehler	379
d) Klagegegenstand und Prüfungsmaßstab	379
e) Unterlassungsverpflichtung	381
f) Widerruf	383
g) Verjährung, Verwirkung	383
h) Aktivlegitimation und Klagebefugnis	384
i) Zuständigkeit	384
j) Verfahrensarten	385
k) Klageantrag und Urteil	385
7.3 Auslegung im Mietvertragsrecht	386
a) Rechtsgrundlagen und Zweck	386
b) Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel	388

Inhaltsverzeichnis

c) Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwille	390
d) Auslegungsmethoden	391
e) Auslegungsgrundsätze	392
f) Auslegungsmaßstäbe	393
7.4 Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	403
a) Bedeutung und Begriff	403
b) Anwendungsbereich und Einschränkungen	403
c) Wirtschaftliche Risikoverteilung	412
d) Kaufkraftverlust	416
e) Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	418
f) Änderung von Gesetz und Rechtsprechung	419
g) Gemeinschaftlicher Irrtum	420
h) Rechtsfolgen	423
7.5 Rechtshindernde Einwendungen	425
7.5.1 Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit	425
7.5.2 Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung	428
7.5.3 Anfechtung	430
a) Vor Überlassung der Mieträume	430
b) Anfechtung nach Überlassung der Mieträume	439
7.5.4 Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	440
a) Verbote von Mietpreisüberhöhungen	442
b) Sonstige gesetzliche Verbote	481
7.5.5 Sittenwidrigkeit	483
a) Allgemeines, Wertungskriterien	484
b) Knebelungsabreden	485
c) Wucher, wucherähnliches Rechtsgeschäft	485
d) Verbotene Handlungen	488
e) Schädigung Dritter, Steuerverkürzung	488
f) Rechtsfolgen	489
7.5.6 Unmöglichkeit	489
8. Form des Mietvertrages	489
8.1 Grundlagen	489
8.1.1 Formfreiheit	489
8.1.2 Gesetzliche Schriftform	490
a) Allgemeines	490
b) Zweck der Schriftform	491
c) Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr	493
d) Untermietverträge	495
e) Substitutionsrecht des Mieters	495
f) Mietvorvertrag	496
g) Vormietrecht	497
h) Mietaufhebungsvertrag	498
i) Gesetzlicher Formzwang aufgrund anderer Normen	498
8.1.3 Gewillkürte Schriftform	499
8.1.4 Notarielle Beurkundung	501
8.2 Schriftform	504
8.2.1 Form der Beurkundung	504
a) § 126 BGB	504
b) § 126a BGB	507
8.2.2 Rechtswirksames Zustandekommen des Vertrages nach allgemeinen Grundsätzen	508
a) Zugang der Willenserklärungen	508

Inhaltsverzeichnis

b) Einhaltung einer Annahmefrist	509
c) Modifizierte Annahme	510
8.2.3 Umfang der zu beurkundenden Abreden	511
a) Objektiv wesentliche Bestimmungen	511
b) Klarheit der Urkunde	511
c) Grundsatz der Bestimmbarkeit	512
d) Grundsatz der Einheit der Urkunde	515
e) Heilung eines Formmangels	517
8.2.4 Einhaltung der Schriftform bei der gewillkürten Schriftform	517
8.2.5 Schriftform bei Handeln durch Stellvertreter	518
a) Allgemeines	518
b) Mietverträge mit Gesellschaften	518
8.2.6 Nebenabreden	520
8.2.7 Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen	524
a) Änderung der Vertragsdauer	525
b) Änderung der Miete oder Nebenkostenvorauszahlung	525
c) Änderung des Mietgegenstandes	527
d) Änderung des Nutzungszwecks	528
e) Erlaubnis zur Untervermietung	528
f) Eintritt eines neuen Mieters oder Vermieters	528
g) Ausnahmen vom Formzwang	530
h) Mündliche Vertragsänderung bei gewillkürtem Formzwang ..	531
8.3 Rechtsfolgen von Formmängeln	534
8.3.1 Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 550 BGB	534
8.3.2 Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die gewillkürte Schriftform ..	536
8.3.3 Treuwidrige Berufung auf Formmängel	538
a) Allgemeines	538
b) Treuwidrigkeit bei Anspruch auf Nachholung der Form	540
c) Treuwidriges Ausnutzen des Formmangels	542
d) Untragbares Ergebnis	543
8.3.4 Schadensersatzanspruch bei Nichteinhaltung der Schriftform ...	544
9. Änderung des Mietvertrages	545
9.1 Vereinbarte Vertragsänderung	545
9.1.1 Änderungsvertrag	546
a) Abgrenzung zur Novation	546
b) Zustandekommen des Änderungsvertrages	548
9.1.2 Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien	549
a) Vertragsübernahme	549
b) Vertragsbeitritt	551
c) Kombination von Aufhebungsvertrag und Abschluss eines neuen Vertrages	551
d) Abgrenzungsfragen	552
9.1.3 Anspruch auf Vertragsänderung	552
a) Klauselarten	553
b) Umsetzung der Vertragsanpassung und Prozessuales	554
c) Rechtslage bei Fehlen einer Anpassungsklausel	554
9.1.4 Ersatzmieter	556
a) Allgemeines	556
b) Die Weitervermietungsproblematik	557
c) Voraussetzungen für einen Anspruch auf Vertragsentlassung ..	558
9.2 Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	565
9.2.1 Gesamtrechtsnachfolge	565

Inhaltsverzeichnis

9.2.2	Umwandlung	566
a)	Allgemeines	566
b)	Juristische Personen	566
c)	Personengesellschaften	567
d)	Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz	569
9.2.3	Sonderrechtsnachfolge (Unternehmensveräußerung)	570
9.2.4	Tod des Wohnraummieters	573
a)	Allgemeines	573
b)	Eintrittsberechtigte Personen	574
c)	Gemeinsamer Haushalt	576
d)	Einzelmieter oder mehrere Mieter	577
e)	Rechtsfolgen des Eintritts	577
f)	Kündigungsrecht des Vermieters	578
g)	Gemeinschaftliche Miete	579
9.3	Veräußerung des Grundstücks	580
9.3.1	Allgemeines und Anwendungsbereich	580
9.3.2	Tatbestandliche Voraussetzungen	582
a)	Mietvertrag	582
b)	Veräußerung des Grundstücks durch den Vermieter	584
c)	Weiterveräußerung	592
d)	Abdingbarkeit	592
e)	Sonderfälle	593
9.3.3	Rechtsfolgen der Veräußerung	593
a)	Allgemeines	593
b)	Umfang der übergewendenden Rechte und Pflichten	594
c)	Zeitliche Grenze	597
d)	Mietsicherheiten	600
e)	Gestaltungsrechte	603
f)	Haftung des Erwerbers	606
g)	Forthaftung des Veräußerers	607
9.4	Vorkaufsrecht des Mieters	608
a)	Gesetzliches Vorkaufsrecht	608
b)	Vertragliches Vorkaufsrecht	616
10.	Mitwirkung Dritter bei Abschluss (und Änderung) des Mietvertrages	616
10.1	Stellvertretung und Ermächtigung	617
a)	Gesetzliche Vertretung	617
b)	Organschaftliche Vertretung	619
c)	Vollmacht	620
d)	Ermächtigung	624
10.2	Mietverwalter, Hausverwalter	626
a)	Begriff und Funktion	626
b)	Abschluss des Mietvertrages	627
c)	Durchführung und Beendigung des Mietvertrages	627
d)	Auftreten vor Gericht	628
10.3	Makler	628
a)	Grundlagen der Maklertätigkeit	628
b)	Der Maklervertrag	629
c)	Entstehen des Provisionsanspruches	631
d)	Höhe des Provisionsanspruches	638
e)	Andere Ansprüche des Maklers	639
f)	Ausschluss des Provisionsanspruches/Verwirkung	641
g)	Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten	647

Inhaltsverzeichnis

10.4 Beteiligung Dritter an den mietvertraglichen Rechten und Pflichten . . .	649
a) Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt, Bürgschaft, Mietbeitritt, Schuldübernahme	649
b) Vertrag zugunsten Dritter	651
c) Berechtigung des Mieters zur Aufnahme Dritter in das Mietobjekt	652
d) Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich	652
10.5 Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch das Gericht (§ 1361b BGB, § 1568a BGB, GewSchG, LPartG)	654
a) Überblick, Verfahren	654
b) Vorläufige Regelung bei Getrenntleben, § 1361b BGB	655
c) Endgültige Regelung bei Scheidung, § 1568a BGB	656
d) Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG)	659
e) Gewaltschutzgesetz (GewSchG)	659
10.6 Belegungsberechtigte	660
a) Öffentliche Hand	660
b) Privatpersonen	663
10.7 Behördliche Genehmigung, § 144 BauGB	665

Kapitel III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Miete	667
1.1 Grundmiete	667
1.2 Nebenkosten	679
1.2.1 Preisfreier und geförderter Wohnraum, Geschäftsraum	679
1.2.2 Begriffsbestimmungen	680
a) Nebenkosten und Betriebskosten	680
b) Umlage und Verteilung von Kosten	681
c) Heizkosten	681
1.2.3 Definition der Betriebskosten	682
a) Gesetzliche Grundlagen	682
b) Kosten des Eigentümers, eigene Sach- und Arbeitsleistungen	683
c) Kosten durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch	684
d) Laufende Entstehung	684
e) Keine Kosten der Verwaltung oder der Instandhaltung und Instandsetzung	686
1.2.4 Betriebskostenarten, § 2 BetrKV	687
1.2.5 Vereinbarungen über Betriebskosten	700
a) Gesetzliche Grundlagen	700
b) Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	701
c) Änderung der Vereinbarung	703
d) Während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten	704
1.2.6 Vorauszahlungen und Pauschalen	704
a) Allgemeines	704
b) Pauschalen	705
c) Vorauszahlungen	706
1.2.7 Abrechnung	707
a) Allgemeines	707
b) Abrechnungspflicht	708

Inhaltsverzeichnis

c) Abrechnungszeitraum	710
d) Zuordnung der Kosten zu Abrechnungszeiträumen – Abrechnungsprinzip	711
e) Abrechnungsfrist	712
f) Teilabrechnung	713
g) Mieterwechsel	714
h) Form der Abrechnung	714
i) Inhalt der Abrechnung – Anforderungen an die Darstellung ..	714
j) Korrektur der Abrechnung	723
k) Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB	724
l) Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung	726
m) Belegeinsicht	727
n) Einwendungen gegen die Abrechnung. Einwendungsausschluss	730
o) Ergebnis der Abrechnung	733
1.2.8 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BGB ..	735
1.2.9 Umlage der Gesamtkosten – Umlageschlüssel, § 556a BGB	737
a) Überblick, Gesetzeslage	737
b) Funktion des Umlageschlüssels	738
c) Erstmalige Festlegung des Umlageschlüssels	739
d) Bestimmung der Gesamtkosten	741
e) Einzelne Umlageschlüssel	743
f) Besonderheiten einzelner Betriebskostenarten	748
g) Änderung des Umlageschlüssels	749
1.2.10 Umlage von Nebenkosten in der Geschäftsraummiete	752
a) Überblick	752
b) Nebenkosten	752
c) Umlagevereinbarung	753
d) Abrechnung	753
e) Umlageschlüssel	757
f) Umsatzsteuer auf Betriebskosten	757
1.3 Heizkosten	758
1.3.1 Anwendung der Heizkostenverordnung	758
a) Überblick	758
b) Von der Heizkostenverordnung erfasste Versorgungsarten	758
c) Persönlicher Anwendungsbereich	759
d) Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, § 2 HeizkV ..	761
e) Ausnahmen	762
1.3.2 Erfassung des Verbrauchs	762
a) Verpflichtungen aus § 4 HeizkV	762
b) Auszustattende Räume	763
c) Kosten der Ausstattung	763
d) Mitspracherecht der Mieter	764
e) Geräte zur Erfassung des Verbrauchs, § 5 HeizkV	765
f) Ablesung der Verbrauchswerte	766
g) Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungsgemäßer Erfassung, § 9a HeizkV	767
h) Zwischenablesung	768
1.3.3 Einzelne Kostenarten	769
a) Überblick	769
b) Kosten zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizkV	770

Inhaltsverzeichnis

c) Kosten der Wärmelieferung, Contracting, §§ 7 Abs. 3, 4 und 8 Abs. 3, 4 HeizkV	773
d) Sonstige Kosten	776
1.3.4 Verteilungsmaßstäbe	777
a) Von der HeizkV vorgesehene Verteilungsmaßstäbe	777
b) Von der HeizkV abweichende Verteilungsmaßstäbe	778
c) Bestimmung und Änderung des Verteilungsmaßstabs	779
d) Verteilung der Grundkosten	780
e) Abtrennung der Warmwasserkosten bei verbundenen Anlagen	781
1.3.5 Sonderfälle	782
a) Vorerfassung	782
b) Berücksichtigung der Lage der Wohnung und des Heizverhaltens	783
c) Leerstand	783
d) Ausnahmen, § 11 HeizkV	784
e) Kürzungsrecht, § 12 HeizkV	786
1.3.6 Abrechnung der Heizkosten	787
1.4 Fälligkeit und Zahlungsweise	789
1.5 Einwendungen und Einreden	793
1.6 Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen	798
a) Einkommensteuer	798
b) Umsatzsteuer	810
c) Gewerbesteuer	812
d) Vermögensteuer	813
e) Grundsteuer	813
2. Änderung der Miete	813
2.1 Vertragliche Vereinbarung	814
2.1.1 Vereinbarung im Einzelfall	814
a) Allgemeine Voraussetzungen	814
b) Vereinbarung bei der Geschäftsraummiete	817
c) Vereinbarung bei der Wohnraummiete	817
2.1.2 Vertraglich bereits vorgesehene Mietänderung	825
a) Mietänderung bei der Geschäftsraummiete	825
b) Mietänderung bei der Wohnraummiete	855
2.1.3 Mietänderung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage	862
a) Geschäftsraummiete	862
b) Wohnraummiete	863
2.1.4 Allgemeine Schranken der Mieterhöhung	864
a) Schranken bei der Erhöhung der Geschäftsraummiete	864
b) Schranken bei der Erhöhung der Wohnraummiete	865
2.2 Mietänderung bei preisfreiem Wohnraum	869
2.2.1 Anwendungsbereich der §§ 557 ff BGB	870
a) Sachlicher Anwendungsbereich	870
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	877
2.2.2 Mieterhöhung gem. § 558 BGB	878
a) Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs	878
b) Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht	899
c) Die ortsübliche Vergleichsmiete	935
d) Zustimmung des Mieters	951
2.2.3 Mieterhöhung nach § 559 BGB	956
a) Normzweck	956
b) Formale Voraussetzungen und Verfahren	957
c) Modernisierungsmaßnahmen	970

Inhaltsverzeichnis

d) Umfang des Erhöhungsanspruchs	978
e) Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen	988
f) Abweichende Vereinbarungen	989
g) Verwirkung	990
h) Erhöhungsschranken	990
i) Verhältnis zu § 558 BGB	990
j) Verhältnis zu §§ 557a, 557b BGB	993
2.2.4 Senkung von Kapitalkostenumlagen	994
2.2.5 Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht	994
2.2.6 Mietänderung nach § 557b BGB	995
a) Allgemeines	995
b) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	995
c) Materielle und formelle Voraussetzungen	997
d) Verhältnis zu §§ 558 ff BGB	998
2.3 Änderung der Betriebs- und Nebenkosten	998
2.3.1 Änderung der Nebenkosten bei Geschäftsraummiete	999
2.3.2 Mietänderung gem. § 560 BGB	999
a) Allgemeines	999
b) Änderungen bei Betriebskostenpauschalen	1001
c) Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	1009
d) Umlegung von Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung	1011
2.3.3 Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum ..	1013
2.4 Änderung der Umsatzsteuer	1014
2.5 Sonderregelungen	1015
2.5.1 Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland	1015
2.5.2 Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen	1015
2.6 Mietänderung bei preisgebundenem Wohnraum	1016
2.6.1 Allgemeines	1016
2.6.2 Ab dem 1. Januar 2002 geförderte Wohnungen	1016
2.6.3 Bis zum 31. Dezember 2001 geförderte Wohnungen, auf welche vor dem 1. Januar 2002 die Vorschriften des WoBindG Anwendung fanden	1017
a) Anwendbare Vorschriften	1017
b) Materielle Voraussetzungen der Mietänderung	1018
c) Ausschluss des Erhöhungsrechts	1023
d) Verfahren und Form der Mieterhöhung	1023
e) Verfahren und Form der Umlagenerhöhung	1029
f) Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung	1029
g) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	1029
h) Sonderfälle	1030
3. Sonderzahlungen	1031
3.1 Mietvorauszahlung	1031
a) Begriff und Zulässigkeit	1031
b) Mietdauer und Kündigung	1032
c) Erhöhung der Miete	1033
d) Eigentumswechsel	1034
e) Unwirksamkeit gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern	1035
f) Insolvenz	1035
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuss	1035
a) Begriff und Zulässigkeit	1035

Inhaltsverzeichnis

b) Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	1036
c) Eigentumswechsel	1037
d) Insolvenz	1038
e) Beweisfragen	1039
3.3 Verlorener Baukostenzuschuss	1039
a) Begriff und Zulässigkeit	1039
b) Mietdauer, Kündigung und Mieterhöhung	1040
c) Leistungsstörungen	1041
d) Eigentumswechsel	1042
3.4 Mieterdarlehen	1042
a) Begriff und Zulässigkeit	1042
b) Mietdauer, Kündigung und Erhöhung der Miete	1043
c) Eigentumswechsel	1043
d) Insolvenz	1043
3.5 Werkförderung	1043
a) Begriff	1043
b) Belegungsrecht	1044
c) Miete	1045
d) Vertrag zugunsten Dritter	1046
3.6 Aufbaudarlehen	1046
3.7 Sonderzahlungen bei Heimverträgen	1047
3.8 Wohnungsfürsorgemittel	1047
4. Sicherheiten	1048
4.1 Vertragliche Sicherheiten	1048
a) Allgemeine Fragen	1048
b) Eigentumswechsel	1059
c) Einzelne vertragliche Sicherheiten	1067
4.2 Gesetzliches Vermieterpfandrecht	1089
a) Allgemeine Fragen	1089
b) Entstehung	1091
c) Erlöschen	1097
d) Befriedigung des Vermieters	1109
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1112
5.1 Überlassung des Mietgegenstandes	1113
a) Voraussetzung	1113
b) Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters	1115
c) Annahmeverzug des Mieters	1116
5.2 Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache	1118
5.2.1 Verpflichtung zum Gebrauch	1119
5.2.2 Betriebspflichten	1120
5.3 Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters	1123
5.3.1 Sorgfalt	1123
5.3.2 Die Obhutspflicht des Mieters	1124
5.3.3 Abgrenzung vertragsgemäßer Gebrauch – vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache	1127
5.3.4 Haftungsumfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung	1136
5.3.5 Beweislastfragen	1140
5.3.6 Abweichende Vereinbarungen	1146
a) Beweislast- oder Bestätigungsklauseln	1146
b) Haftungserweiterung	1146
c) Versicherungspflicht	1148

Inhaltsverzeichnis

5.3.7 Die Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)	1149
a) Voraussetzungen der Anzeigepflicht	1150
b) Erfüllung der Anzeigepflicht	1151
c) Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht	1152
d) Beweislast	1153
e) Abweichende Vereinbarungen	1154
5.4 Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	1154
5.4.1 Veränderungen der Mietsache	1155
a) Eingriffe in die bauliche Substanz	1155
b) Telekommunikationseinrichtungen, Fernsehempfang	1158
c) Sonstige Verbesserungen	1163
d) Veränderungen an der Fassade	1164
e) Gestaltung der Innenräume	1166
f) Formularvertragliche Regelungen	1168
g) Sonstige Aufwendungen	1170
5.4.2 Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	1170
a) Geschäftsraummiete	1171
b) Wohnraummiete	1173
c) Zweckentfremdungsverbot	1175
d) Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen	1176
e) Abweichende Vereinbarungen	1179
5.4.3 Gebrauchsüberlassung an Dritte	1179
a) Begriff und Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung iSv § 540 BGB	1180
b) Die Erlaubnis des Vermieters	1186
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1188
d) Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	1194
e) Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung	1196
f) Unerlaubte Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	1197
g) Besondere Vereinbarungen	1200
5.4.4 Tierhaltung	1200
a) Fehlen einer mietvertraglichen Regelung	1200
b) Vertragliche Abreden	1202
5.4.5 Einhaltung der Hausordnung	1205
5.4.6 Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens	1208
5.4.7 Allgemeines zur Unterlassungsklage gem § 541 BGB	1213
5.5 Instandhaltung und Instandsetzung	1215
5.5.1 Schönheitsreparaturen	1218
– Grundlagen vertraglicher Pflichtenüberwälzung	1218
– Begriff der Schönheitsreparaturen	1220
– Fälligkeit, Renovierungsturnus	1221
– Art und Weise der Ausführung	1224
– Verzug, Nichterfüllung	1225
– Rechtslage bei unrenoviert übernommenen Räumen	1225
5.5.2 Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	1227
5.5.3 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	1232
5.5.4 Um- und Ausbaupflichten	1234

Inhaltsverzeichnis

5.6 Duldungspflichten des Mieters	1235
5.6.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ § 555a BGB)	1235
5.6.2 Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)	1240
a) Maßnahmen zur Einsparung von Energie	1242
b) Reduzierung des Wasserverbrauchs:	1244
c) Gebrauchswerterhöhung und Verbesserung	1245
d) Vom Mieter nicht zu vertretende Maßnahmen:	1251
e) Schaffung neuen Wohnraums:	1251
f) Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)	1252
g) Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555d BGB) ...	1259
h) Die Duldungspflicht des Mieters	1260
i) Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB)	1267
j) Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 f BGB)	1268
k) Ansprüche des Mieters	1269
l) Beweislast	1270
m) Abweichende Vereinbarungen	1271
5.6.3 Sonstige Veränderungen des Mietobjekts	1271
5.6.4 Zutritt und Besichtigung	1273
6. Leistungsstörungen des Mieters	1276
6.1 Unmöglichkeit	1276
6.2 Annahmeverzug des Mieters, §§ 293 ff BGB	1278
6.3 Verzug des Mieters	1278
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungsregeln	1278
b) Vertretenmüssen, §§ 276, 286 Abs. 4 BGB	1278
c) Übersicht der Rechtsfolgen	1279
d) Hauptfälle	1280
6.4 Pflichtverletzung	1286
a) § 280 Abs. 1 BGB als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen einer Schlechtleistung des Mieters	1286
b) Verletzung von Nebenpflichten iSd § 241 Abs. 2 BGB	1286
6.5 Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	1287

B. Ansprüche des Mieters

1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	1288
1.1 Mietgegenstand	1290
1.2 Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand	1296
a) Risikoverteilung	1296
b) „Sollbeschaffenheit“	1299
c) Mindestanforderungen	1303
1.3 Übergabe (Überlassung) des Mietgegenstandes	1305
a) Anfängliche objektive Unmöglichkeit	1306
b) Anfänglicher Rechtsmangel	1307
c) Sonstiges anfängliches Leistungsvermögen	1313
d) Nachträgliche Unmöglichkeit	1315
e) Nachträgliches Leistungsvermögen	1319
f) Leistungsverzögerung	1321
g) Leistungsverweigerung und Nebenpflichtverletzungen	1324
h) Teilüberlassung	1326

Inhaltsverzeichnis

i) Mangelhaftigkeit der Mietsache	1326
j) Fragen des Schadensersatzes	1339
k) Vertragliche Vereinbarungen	1341
1.4 Belassung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz)	1343
a) Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs	1344
b) Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen	1353
c) Konkurrenzschutz	1357
d) Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete	1374
e) Tierhaltung	1395
1.5 Erhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs	1397
a) Instandhaltung und Instandsetzung	1397
b) Schönheitsreparaturen	1407
c) Nebenansprüche	1408
d) Drittschutzwirkungen des Mietvertrages	1422
2. Gewährleistung	1423
2.1 Sachmängel	1431
2.1.1 Fallgruppen	1438
a) Mangelnde Eignung der Mietsache für den Vertragszweck	1438
b) Zustandsmängel des Mietobjekts	1444
c) Flächenmaßabweichungen bei Grundstücken und Räumen (Wohn- und Gewerberäume)	1453
d) Tatsächliche Außenverhältnisse	1457
e) Rechtliche Verhältnisse	1468
f) Sonstige Leistungsmängel	1473
g) Unerheblichkeit des Mangels (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB)	1475
h) Zugesicherte Eigenschaften	1477
2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache	1481
a) Mietminderung	1481
b) Ausschluss der Minderung	1496
c) Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) und Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB	1505
d) Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	1508
e) Beseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)	1526
2.1.3 Gesetzlicher Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§§ 536b, 536c Abs. 2 BGB)	1536
a) Kenntnis bei Vertragsschluss (§ 536b S. 1 BGB)	1537
b) Grob fahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluss	1540
c) Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis ..	1543
d) Mangelkenntnis nach der Annahme der Mietsache während der Mietzeit	1544
e) Einfluss von Vertragsänderungen	1545
f) Beweislast	1546
g) § 536c Abs. 2 S. 2 BGB	1546
2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluss	1546
2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 536 Abs. 3 BGB)	1547
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1551
3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen	1552
Allgemeines	1552
a) Anfängliche Unmöglichkeit	1552
b) Subjektive – anfängliche – Unmöglichkeit (Unvermögen)	1554
c) Nachträgliche Unmöglichkeit	1555

Inhaltsverzeichnis

3.2 Annahmeverzug des Vermieters	1557
3.3 Verzug des Vermieters	1557
3.4 Sonstige Pflichtverletzungen des Vermieters (ehemals: Positive Vertragsverletzung – pVV)	1559
3.5 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1561
3.6 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1561

Kapitel IV. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Kündigung des Mietverhältnisses	1564
1.1 Formalien der Kündigungserklärung	1564
1.1.1 Erklärender	1564
a) Kündigung durch einen Vertreter; Zurückweisung mangels Vollmachtovorlage	1565
b) Gesetzliche Vertretung, Insolvenz	1567
c) Personenmehrheiten und Gesellschaften	1568
d) Vertretung bei Personenmehrheiten	1569
e) Fälle eines Vermieterwechsels	1570
1.1.2 Erklärungsinhalt	1571
a) Anforderungen an die Kündigungserklärung	1571
b) Begründung der Kündigung	1572
c) Bedingte und befristete Kündigung	1573
d) Umdeutung	1573
e) Teilkündigung	1574
1.1.3 Zugang der Kündigung	1575
a) Allgemeines; Kündigungsempfänger	1575
b) Beweisbarkeit des Zugangs	1576
c) Kündigung gegenüber Vertreter/Boten	1578
d) Personenmehrheiten auf Empfängerseite	1579
1.1.4 Besonderheiten bei der Kündigung von Wohnraum	1580
a) Schriftform	1580
b) Angabe der Kündigungsgründe	1581
c) Hinweis auf Kündigungswiderspruch	1581
d) Zugang	1582
1.1.5 Kündigung im Rechtsstreit; Nachschieben von Kündigungen ...	1582
a) Inhalt und Auslegung von Kündigungserklärungen	1582
b) Kündigung durch und gegen Prozessbevollmächtigte; Zurückweisung	1583
c) Schriftformerfordernis	1583
1.1.6 Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung	1584
a) Schuldhaftige Pflichtverletzung, § 280 Abs. 1	1584
b) Schadensumfang	1585
c) Mitverschulden; Räumungsvergleich	1586
d) Weitere Anspruchsgrundlagen	1586
1.1.7 Dispositives Recht; AGB	1586
a) Vereinbarung von Formerfordernissen	1586
b) Zugangserleichterungen	1586
c) Vollmachtsklauseln	1587
d) Erstreckung der Wirkung von Willenserklärungen	1587

Inhaltsverzeichnis

1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen	1588
1.2.1 Widerruf und Rücknahme der Kündigung	1588
a) Vereinbarung vor Vertragsende	1588
b) Vereinbarung nach Vertragsende	1589
1.2.2 Aufrechnung und Nachzahlung	1589
1.2.3 Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB	1589
a) Voraussetzungen der Verlängerung	1590
b) Wirkung der Vertragsfortsetzung	1590
c) Ausschluss der Verlängerung	1591
d) Frist	1592
e) Besonderheiten im Wohnraummietrecht	1592
f) Beweislast	1593
g) Dispositives Recht; AGB	1593
1.3 Ordentliche Kündigung	1594
1.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung	1594
a) Voraussetzungen	1594
b) Kündigung, Kündigungsausschluss nach § 242 BGB.	1595
c) Kündigungsfristen	1596
d) Beweislast	1598
e) Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete/AGB	1598
f) Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag.	1601
1.4 Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen	1603
1.4.1 Begriff des Wohnraums	1604
a) Ausnahmetatbestände, § 549 BGB	1604
b) Zwischenmietverträge, § 565 BGB	1605
c) Mischmietverhältnisse	1607
d) Heimverträge	1608
1.4.2 Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	1609
a) Regelmäßige Kündigungsfristen	1609
b) Ausnahmebestimmungen	1610
c) Überlassung des Wohnraums	1610
1.4.3 Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht	1614
a) Berechtigtes Interesse an der Kündigung, § 573 BGB	1614
b) Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2	
Nr. 1 BGB	1615
c) Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	1621
d) Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573	
Abs. 2 Nr. 3 BGB	1646
e) Kündigungsgründe nach der Generalklausel, § 573 Abs. 1	
BGB	1655
1.4.4 Angabe von Kündigungsgründen, § 573 Abs. 3 BGB	1662
a) Darstellung der Kündigungsgründe	1663
b) Einzelfälle	1664
1.4.5 Erleichterte Vermieterkündigung ohne berechtigtes Interesse,	
§§ 573a und 573b BGB	1667
a) Zweifamilienhäuser, § 573a Abs. 1 BGB	1667
b) Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, § 573a Abs. 2	
BGB	1671
c) Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen,	
§ 573b BGB	1671
1.4.6 Schadensersatzpflicht bei unwirksamen und vorgeschobenen	
Kündigungen	1675
1.4.7 Übergangsregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR	1677

Inhaltsverzeichnis

1.4.8 Wohnraummietrecht und Sozialklausel, §§ 574 ff. BGB	1679
a) Grundzüge, Anwendungsbereich	1679
b) Beendigung des Mietverhältnisses	1680
c) Härte, geschützte Personen	1681
d) Einzelfälle	1681
e) Abwägung	1684
f) Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1686
g) Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1688
h) Wiederholte Vertragsfortsetzung	1690
i) Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel	1692
1.4.9 Werkwohnungen	1693
a) Werkmietwohnungen, § 576 BGB	1693
b) Werkdienstwohnungen, § 576b BGB	1697
c) Übergangsregelungen	1698
1.5 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1699
1.5.1 Gesetzssystematik	1699
a) Verhältnis der Kündigungsvorschriften zueinander; Abgrenzung zu § 313 BGB	1699
b) Systematik des § 543 BGB	1700
1.5.2 Abmahnung und Fristsetzung, § 543 Abs. 3 BGB	1702
a) Formelle Anforderungen an die Abmahnung	1703
b) Ausnahmetatbestände, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 – 3 BGB	1704
1.5.3 Formvorschriften im Wohnraummietrecht: Schriftform und Begründungspflicht	1705
1.5.4 Wegfall der Geschäftsgrundlage	1706
1.5.5 Kündigungsfrist, Auslauffrist	1707
a) Beendigungszeitpunkt; Auslauffrist	1707
b) Kündigungsfrist; Form und Inhalt der Erklärung	1707
1.5.6 Schadensersatzanspruch des Kündigenden, § 280 Abs. 1 BGB	1708
a) Anspruchsvoraussetzung	1708
b) Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs	1709
c) Beweislast	1712
d) Verjährung	1712
1.5.7 Dispositives Recht/AGB	1713
1.5.8 Einzelne Kündigungsgründe	1714
a) Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	1714
b) Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 3 BGB	1723
c) Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unerlaubte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	1727
d) Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB	1735
e) Kündigung aus wichtigem Grund nach der Generalklausel, § 543 Abs. 1 BGB	1751
f) Kündigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1763
1.6 Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1765
1.6.1 Allgemeines	1765
a) Form, Frist und Inhalt der Kündigung	1766
b) Wohnraum, Kündigungsschutz	1766
c) Dispositives Recht/AGB	1766
1.6.2 Einzelne Kündigungsgründe	1766
a) Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen, § 555e BGB	1766

Inhaltsverzeichnis

b) Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	1768
c) Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 544 BGB	1776
d) Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB	1778
e) Sonderkündigungsrecht bei Eintritt nach dem Tod des Mieters, §§ 563 Abs. 4, 563a Abs. 2 BGB	1781
f) Versetzung des Mieters, § 570 aF BGB	1782
g) Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	1784
h) Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbauRG	1785
i) Eintritt der Nacherbfolge, §§ 2135, 1056 BGB	1785
j) Zwangsversteigerung, Insolvenz	1786
k) Mieterhöhung bei Wohnraum, § 561 Abs. 1 BGB	1786
l) Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum/Kostenmiete	1787
2. Rücktritt	1788
2.1 Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	1788
2.2 Wohnraum	1789
2.3 Dispositives Recht/AGB	1789
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1790
3.1 Zeitmietvertrag, allgemeine gesetzliche Regelung	1790
3.1.1 Mietzeit	1790
3.1.2 Verlängerungsklausel	1791
3.2 Besonderheiten des Wohnraummietrechts	1792
3.2.1 Unwirksame Befristung, zulässige Vertragsgestaltungen, Umdeutung	1793
3.2.2 Wohnraummietverhältnisse auf Lebenszeit des Mieters	1795
3.2.3 Ausnahmen	1795
3.2.4 Voraussetzungen eines wirksamen Zeitmietvertrags im Wohnraummietrecht	1796
a) Materielle Voraussetzungen	1796
b) Hinweispflicht des Vermieters	1798
c) Auskunftsanspruch des Mieters, § 575 Abs. 2 BGB	1798
d) Verzögerung des Eintritts des Befristungsgrunds	1801
e) Wegfall des Befristungsgrundes	1802
f) Rechtsfolgen einer wirksamen Befristung	1802
g) Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, Mieterschutz	1802
3.2.5 Übergangsregelungen zum Wohnraummietrecht, noch immer fortgeltende Regelungen	1803
a) Zeitmietverträge ohne Verlängerungsklausel, § 565a Abs. 1 aF BGB	1803
b) Zeitmietverträge mit Verlängerungsklausel, § 565a aF BGB	1808
3.3. Auflösende Bedingung	1809
3.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung	1809
3.3.2 Besonderheiten im Wohnraummietrecht	1810
3.4 Beweislast	1810
3.5 Dispositives Recht/AGB	1811
4. Aufhebungsvertrag	1812
4.1 Zustandekommen und Inhalt	1812
4.2 Wohnraummiete	1815
4.3 Beweislast	1816
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1816

Kapitel V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1819
1.1 Der Anspruch aus § 546 BGB	1819
a) Grundlagen	1819
b) Das Verhältnis zu anderen Herausgabeansprüchen	1819
1.2 Voraussetzungen des Anspruchs aus § 546 BGB	1820
a) Mietverhältnis	1820
b) Beendigung	1821
c) Gläubiger des Anspruches auf Rückgabe	1821
d) Schuldner des Anspruches	1821
e) Mehrheit von Mietern	1821
1.3 Zeitpunkt der Rückgabe	1822
a) Nach Beendigung des Mietverhältnisses	1822
b) Vorzeitige Rückgabe	1823
c) Vorzeitige Rückgabe und Mietzins	1824
1.4 Inhalt der Rückgabepflicht	1825
a) Besitzverschaffung	1825
b) Rückgabe mitvermieteter Gegenstände, von Schlüsseln und anderem Zubehör	1827
c) Umfang der Räumungspflicht, Rückbau	1828
d) Zustand der Mietsache	1831
e) Teilweise Räumung	1831
1.5 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts, § 570 BGB	1833
1.6 Eigenmächtige Inbesitznahme durch den Vermieter, Versorgungssperre	1834
1.7 Räumungsklage und Vollstreckung	1835
1.8 Herausgabeanspruch gegen einen Dritten	1836
a) Allgemeines	1836
b) Entstehung der Rückgabepflicht	1836
c) Inhalt der Rückgabepflicht	1840
d) Zurückbehaltungsrecht	1841
1.9 Prozessuales	1841
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1843
2.1 Gesetzliche Regelung	1843
2.2 Geltungsbereich	1843
2.3 Beendigung des Mietverhältnisses	1844
2.4 Vorenthaltung der Mietsache	1844
a) Nichtrückgabe der Mietsache	1844
b) Rücknahmewille des Vermieters	1846
c) Beginn und Ende der Vorenthaltung	1848
2.5 Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	1849
2.6 Rechtsfolgen der Vorenthaltung	1850
a) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung	1850
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungsentschädigung	1852
c) Ortsüblicher Mietzins	1854
d) Aufrechnungsverbot	1857
2.7 Prozessuale Besonderheiten	1857
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1858
3.1 Schadensersatz	1858
a) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung	1858
b) Schadensersatz aus §§ 280, 281 BGB	1858

Inhaltsverzeichnis

3.2 Verschulden	1859
3.3 Umfang des Schadensersatzes	1860
3.4 Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB)	1863
3.5 Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff BGB	1865
3.6 Besonderheiten bei der Wohnraummiete, § 571 BGB	1866
a) Verschulden des Mieters	1867
b) Einschränkung nach Billigkeitserwägungen	1868
c) Kündigung des Mieters	1868
d) Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist	1869
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	1869
3.8 Prozessuale Besonderheiten	1870
4. Schadensersatz statt der Leistung (wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen) nach §§ 280, 281 BGB	1870
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht, Pflichtverletzung	1871
4.2 Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	1872
4.3 Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung	1873
4.4 Entbehrlichkeit der Fristsetzung	1875
a) Endgültige Erfüllungsverweigerung	1875
b) Interessenabwägung bei besonderen Umständen	1878
4.5 Teilleistungen	1878
4.6 Verlangen von Schadensersatz statt Leistung	1878
4.7 Schadensersatz statt Leistung	1879
4.8 Schönheitsreparaturen durch Nachmieter	1882
4.9 Umbau oder Zerstörung der Mietsache	1883
4.10 Abnahmeprotokoll und Übergabe	1885
4.11 Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	1886
4.12 Abweichende Vereinbarungen	1887
4.13 Prozessuales	1887
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	1888
5.1 Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen	1888
5.2 Formularvertragliche Endrenovierungsklauseln	1892
5.3 Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters	1896
5.4 Freizeichnungsvereinbarungen	1899
5.5 Prozessuale Fragen	1900
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Pflichtverletzungen	1901
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten	1901
6.2 Abnutzungsgebühren	1906
6.3 Beweislastfragen	1906
7. Ansprüche gegen den Untermieter	1907
7.1 Räumung und Herausgabe	1907
7.2 Miete und Nutzungsentgelt	1908
7.3 Schadensersatz	1909

B. Ansprüche des Mieters

1. Wegnahme von Einrichtungen	1911
1.1 Allgemeines	1911
1.2 Einrichtungen	1911
1.3 Wegnahmerecht nach § 258 BGB	1913
a) Wegnahmepflicht	1913
b) Ausübung des Wegnahmerechts	1913

Inhaltsverzeichnis

c) Wiederherstellung des früheren Zustandes	1914
d) Abtretung	1914
e) Eigentumswechsel	1914
f) Ausschluss des Wegnahmerechts	1915
g) Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts	1915
h) Verlust und Zerstörung der Einrichtung	1915
1.4 Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB	1915
a) Ausübung der Abwendungsbefugnis	1915
b) Angemessene Entschädigung	1916
c) Berechtigtes Interesse des Mieters	1917
1.5 Verjährung des Wegnahmerechts	1918
1.6 Abweichende Vereinbarungen	1918
a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1918
b) Ausschluss des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	1919
1.7 Prozessuale Fragen	1920
2. Rückgabe von Sicherheiten	1920
2.1 Anspruch des Vermieters auf die Sicherheitsleistung noch nach Vertragsende	1921
2.2 Anspruch des Mieters auf die Rückgewähr der Mietsicherheit	1922
a) Anspruchsgrundlage	1922
b) Barkaution	1922
c) Verpfändung eines Kontos	1922
d) Bürgschaft	1923
e) Andere Sicherheiten	1923
2.3 Anspruch auf Abrechnung	1923
2.4 Fälligkeit der Ansprüche des Mieters	1923
2.5 Ansprüche des Vermieters	1925
2.6 Vorbehaltlose Rückzahlung der Kautions	1926
2.7 Mietermehrheit	1927
2.8 Eigentumswechsel	1927
2.9 Zwangsverwaltung	1928
2.10 Insolvenz	1929
2.11 Vermieterpfandrecht	1930
2.12 Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1930
2.13 Abweichende Vereinbarungen	1931
2.14 Prozessuales	1932
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1933
3.1 Mietzinsvorauszahlung	1933
a) Grundsätzliches	1933
b) Beendigung des Mietverhältnisses	1934
c) Zeitpunkt der Rückgabe	1934
d) Vertretenmüssen des Vermieters	1935
e) Rückgabe der Vorauszahlung nach § 547 Abs. 1 S. 1 BGB	1936
f) Rückgabe nach Bereicherungsrecht	1936
g) Anspruchsinhaber	1937
h) Anspruchsgegner	1938
i) Abweichende Vereinbarungen	1938
3.2 Besondere Erscheinungsformen	1939
3.3 Verlorener Baukostenzuschuss	1939
a) Ungerechtfertigte Bereicherung	1940
b) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1941
c) Geschäftsraummiete	1942
3.4 Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzahlungen	1942

Inhaltsverzeichnis

4. Abstandszahlungen	1943
4.1 Begriff	1943
4.2 Zulässigkeit	1943
a) Geschäftsraummiete	1943
b) Wohnraummiete	1944
4.3 Wirkungen der Vereinbarung	1946

Kapitel VI. Verjährung und Verwirkung

1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB	1949
1.1 Allgemeines	1949
1.2 Ansprüche des Vermieters	1951
a) Vertragliche Ansprüche	1951
b) Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	1955
c) Grenzen des Anwendungsbereichs	1955
1.3 Ansprüche des Mieters	1957
a) Erfasste Ansprüche	1957
b) Grenzen des Anwendungsbereichs	1959
1.4 Entsprechende Anwendung des § 548 BGB	1960
1.5 Beginn der kurzen Verjährung gem § 548 Abs. 1 BGB	1963
a) Ansprüche des Vermieters	1963
b) Ansprüche des Mieters (§ 548 Abs. 2 BGB)	1966
1.6 Abweichende vertragliche Regelungen	1966
2. Die 1-jährige Verjährung	1967
3. Längere Verjährungsfristen	1968
3.1 Die 3-jährige Regelverjährung	1968
3.1.1 Ansprüche des Vermieters	1968
3.1.2 Ansprüche des Mieters	1969
3.2 Die 4-jährige Verjährung	1970
3.3 Abweichende vertragliche Regelungen	1970
4. Rechtskräftig festgestellte Ansprüche	1971
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1971
5.1 Fristberechnung	1971
5.2 Hemmung der Verjährung	1972
5.3 Neubeginn der Verjährung	1974
5.4 Verbot missbräuchlicher Rechtsausübung	1975
5.5 Wirkung des Verjährungseintritts	1975
5.6 Aufrechnung mit verjährter Forderung	1976
6. Unverjährbare Ansprüche	1976
7. Verwirkung	1977
7.1 Theoretische Grundlagen	1977
7.2 Praktische Fälle	1978
8. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	1982

Kapitel VII. Das vermietete Wohnungseigentum

1. Einleitung	1985
1.1 Mietrechtreform	1985
1.2 Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum	1986
1.3 Praktische Auswirkungen	1987
a) Grundsatz	1987
b) Die sogenannte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	1988

Inhaltsverzeichnis

c) Verjährungsproblematik	1988
d) Haftung für den Mieter	1989
2. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	1990
2.1 Vereinbarungen über die Vermietung	1990
a) Vermietungsverbote	1990
b) Vermietungseinschränkungen	1991
c) Vermietungsverpflichtungen	1992
2.2 Gegenstand der Vermietung	1992
a) Nutzungsausschlüsse bezüglich des Gemeinschaftseigentums ..	1992
b) Isolierte Vermietung von Sondernutzungsrechten	1993
c) Isolierte Vermietung von Teilen des Sondereigentums	1993
d) Nutzung von Nebenräumen	1994
2.3 Vorgaben durch das Wohnungseigentumsrecht	1994
3. Das vermietete Wohnungseigentum	1995
3.1 Hausordnungen	1995
a) Die Bewohnerstruktur in Wohnungseigentumsanlagen	1996
b) Der Geltungsbereich der Hausordnung	1996
c) Änderungen von Haus- und Benutzungsordnungen der Wohnungseigentümergeinschaft	1997
d) Verstöße des Mieters gegen die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft	1997
e) Maßnahmen des Sondereigentümers bei ändernden Beschlussfassungen	1998
3.2 Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung	1999
a) Unterlassungsanspruch gegenüber dem Wohnungseigentümer	2000
b) Ansprüche gegenüber dem Wohnungsnutzer	2000
c) Durchsetzung der Ansprüche	2001
d) Möglichkeiten des Eigentümers gegenüber dem Mieter	2002
e) Der Mieter als Zustandsstörer	2002
f) Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer wegen der Nutzungsuntersagung	2003
g) Ansprüche des Mieters gegen den vermietenden Wohnungseigentümer bei Beseitigung von Einrichtungen ...	2004
3.3 Die Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung aus der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung	2004
a) Einleitung	2004
b) Grundsätzliche Probleme	2005
c) Mangelnde Identität der Abrechnungszeiträume	2008
d) Erkennbarkeit des Gewerbeanteils	2008
e) Erkennbarkeit des Instandsetzungsanteils	2009
f) Herausrechnung eines Verwaltungsanteils	2010
g) Kostenverteilungsschlüssel	2010
h) Belegeinsicht	2015
i) Ergebnis	2016
3.4 Anspruch des Mieters auf bestimmte Maßnahmen	2017
a) Barrierefreiheit iSv § 554a BGB	2018
b) Satellitenanlagen	2021
c) Instandsetzungsmaßnahmen	2023
d) Ausbaumaßnahmen	2026
3.5 Die Folgen eines Leistungsausschlusses bei dem Mieter	2027
a) Mietrecht	2028
b) Versorgungsunternehmen	2028

Inhaltsverzeichnis

c) Wohnungseigentumsrechtliche Betrachtung	2028
d) Auswirkung auf das Mietverhältnis	2029
e) Eigentumsübergang der gemieteten Wohnung	2030
f) Vertrag des Mieters mit dem Versorgungsunternehmen	2030
g) Ansprüche des Mieters gegen den Wohnungseigentümer	2031
3.6 Gewerbliche Vermietung	2031
a) Einzelregelungen	2031
b) Rechte des Mieters	2033
c) Gestaltungsmöglichkeiten	2033
3.7 Duldungspflichten des Mieters bei der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	2034
3.8 Duldungspflichten des Mieters bei Instandhaltungen, modernisierenden Instandhaltungen und Modernisierungen	2035
3.9 Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter ..	2036
a) Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Mieter	2036
b) Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den vermietenden Wohnungseigentümer	2036
c) Verhältnis des vermietenden Wohnungseigentümers zum Mieter	2037
4. Die Aufteilung in Wohnungseigentum	2037
4.1 Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB	2038
a) Allgemeines	2040
b) Voraussetzungen	2041
c) Ausübung des Vorkaufsrechts	2042
d) Ausschluss des Vorkaufsrechts	2043
e) Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts	2044
f) Personenmehrheiten	2045
g) Blockverkauf	2045
h) Mehrverkaufsrabatt	2046
i) Bruchteilsübertragungen	2047
j) Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts	2047
4.2 Kündigungsschutz des Mieters	2048
a) dreijährige Sperrfrist	2049
b) Ausdehnung bis zu zehn Jahren	2049
c) permanente Überprüfung	2050
d) Rechtswegkontrolle	2050
4.3 Probleme bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum	2050
a) Einleitung	2050
b) Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	2051
4.4 Fortbestand der jeweiligen Mietverträge	2052
a) Problemstellung	2053
b) Unzureichende Übereinstimmung von Mietobjekt und Sondereigentum	2053
4.5 Kündigungsprobleme	2053
a) Vermietung von Sondereigentum und späteren Gemeinschaftseigentums	2053
b) Vermietung von unterschiedlichen Sondereigentumseinheiten	2054
c) Vermietung von späterem Gemeinschafts- und unterschiedlichem Sondereigentum	2055
d) Vermietung von nicht der vermieteten Wohnung zugewiesenen Grundstücksflächen	2055

Inhaltsverzeichnis

4.6 Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres	2057
a) Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres gegenüber den Mitgliedern der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft	2057
b) Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den (ehemaligen) Mietern	2058
4.7 Übergang der Kautions auf den ehemaligen Mieter	2061
5. Vermietungspool	2061
5.1 Einleitung	2061
a) Allgemeine Aspekte	2061
b) Organisation des Vermietungspools	2062
c) Wirtschaftlicher Zweck des Vermietungspools	2062
5.2 Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander	2062
5.3 Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Wohnungseigentümergeinschaft	2063
5.4 Verhältnis der Mieter zum Vermietungspool	2063
a) Innengesellschaft	2063
b) Außengesellschaft	2064
c) Abwägung	2064
5.5 Rechtsberatung durch den „Geschäftsführer“	2065
6. Gewerbliche Weitervermietung	2066
6.1 Einleitung	2066
6.2 Gewerbliche Tätigkeit	2067
6.3 Rechtliche Einordnung	2068
6.4 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer	2069
a) Abgrenzung zur Untervermietung des § 540 BGB	2069
b) Rechtslage bei Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses nach § 565 BGB	2070
6.5 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer	2071
6.6 Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter	2071
a) Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durch den gewerblichen Weitervermieter	2072
b) Mangel der Mietsache und seine Auswirkung auf das gewerbliche Weitervermietungsverhältnis	2072
c) Insolvenz des gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	2073
d) Kautionsverrechnung durch den gewerblichen Weitervermieter vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	2074
e) Schadensersatzansprüche des Vermieters	2075
6.7 Ansprüche des Eigentümers	2075
7. Der Mietgarantievertrag	2075
7.1 Einleitung	2076
7.2 Wesen des Garantievertrags	2076
7.3 Allgemeine Einführung in die Mietgarantie	2077
a) Wirtschaftlicher Hintergrund und finanzielle Auswirkungen der Mietgarantie	2077
b) Risikomanagement des Garantienehmers	2077
7.4 Vertrieb	2077
7.5 Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	2078
a) Umfang	2078
b) Vertragsverhältnis zu dem Mieter	2079
c) Durchführung der Vermietung	2079

Inhaltsverzeichnis

d) Mehrerlösklausel	2080
e) Vergütung des Garantiegebers	2081
f) Vertragslaufzeit	2081
g) Selbsteintrittsrecht des Garanten	2081
7.6 Übergang der Rechte des Garantenehmers	2082
a) Verkauf der Immobilie	2082
b) Abtretung oder Pfändung der Miete	2082
7.7 Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern ...	2082
7.8 Prozessuales	2083
a) Rechtsweg	2083
b) Verfahrensstandschaft	2083
7.9 Rechtsmissbrauch	2083
8. Die Sondermietverwaltung	2083
8.1 Einleitung	2084
8.2 Übertragung der Aufgabe	2084
8.3 Tätigkeitsbeschreibung	2085
8.4 Rechtliche Einordnung	2086
8.5 Vertragsinhalte	2086
8.6 Vergütung	2088
8.7 Der Verkauf des Sondereigentums	2088
8.8 Das Verhältnis des Sondermietverwalters zu dem Wohnungseigentumsverwalter	2089
8.9 Verhältnis des Sondermietverwalters zur WEG	2090
8.10 Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter	2090
8.11 Verhältnis des Sondermietverwalters zu dritten Personen	2091
8.12 Die Stellung des Immobilienverwalters in der Zwangsverwaltung	2091
9. Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen	2092
9.1 Einleitung	2092
9.2 Die Rechtslage nach dem 1.9.2001	2092
9.3 Die Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter	2093
a) Mietverwaltung	2093
b) Wohnungseigentumsverwaltung	2093
c) Wohnungseigentumsverwalter als Erfüllungsgehilfe des vermietenden Wohnungseigentümers	2094
d) Sondereigentumsverwalter	2095
e) Verschulden	2096
10. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum	2097
10.1 Einleitung	2097
10.2 Zulässigkeit	2098
a) Mangelnder Bedarf der Wohnungseigentümer	2098
b) Keine Begründung von Sondernutzungsrechten	2098
c) Bauliche Veränderungen	2098
d) Änderungen der Zweckbestimmung	2099
e) Beeinträchtigungen durch Immissionen	2099
10.3 Die „Wohnungseigentümergeinschaft“ als Vermieterin	2099
a) Vertragspartner des Mieters	2099
b) Wechsel der personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft	2101
c) Die Rechtsbeziehung zwischen Mieter und Wohnungseigentümern	2101
10.4 Steuerrechtliche Folgen	2102

Inhaltsverzeichnis

10.5 Die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter	2102
10.6 Die wohnungseigentumsrechtliche Behandlung der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten	2103
10.7 Ausblick	2104
11. Die Ansprüche des Mieters	2104
11.1 Ansprüche gegen Wohnungseigentümer	2104
a) Deliktische Ansprüche	2104
b) Bereicherungsrechtliche Ansprüche	2105
c) Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag	2105
d) Haftung für die Verpflichtungen der Wohnungseigentümergeinschaft	2105
e) Haftung für den Verwalter und die Mitglieder des Verwaltungsbeirats	2106
11.2 Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter	2106
11.3 Ansprüche gegen außen stehende Verwaltungsbeiratsmitglieder	2107
11.4 Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte	2107
11.5 Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	2107
a) Vertragliche Ansprüche	2108
b) Gesetzliche Ansprüche	2108
c) Organschaftliche Haftungsgrundlagen	2108

Kapitel VIII. Ferienwohnungen

1. Einleitung	2109
2. Mietrechtliche Besonderheiten	2109
2.1 Zeitmietverträge	2110
2.2 Kündigungsschutz	2110
2.3 Betriebskosten	2111
2.4 Sonstige Besonderheiten	2111
3. Ferienwohnungen im Rahmen der Untermiete	2112
3.1 Vollständige Wohnungsüberlassung	2112
3.2 Zimmervermietung	2113
4. Auswirkungen der Ferienwohnung im Gebäude	2113
5. Ferienwohnungen im Rahmen von Wohnungseigentum	2114
5.1 Ferienwohnungsanlagen	2114
5.2 Einzelvermietung von Wohnungen	2115
5.3 Vermietetes Wohnungseigentum	2117
6. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2117
7. Anmietung über Reiseveranstalter	2120
8. Prozessuale Fragen	2121

Kapitel IX. Flüchtlingsunterbringung

1. Einleitung	2123
2. Allgemeine Grundsätze	2123
3. Mietrechtliche Aspekte	2124
4. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte	2125
5. Exkurs: Wohnungsbeschlagnahmen	2128
6. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen	2129
7. Steuerliche Probleme	2130
a) Mietrecht	2130
b) Genossenschaften	2131
8. Ausblick	2132

Inhaltsverzeichnis

Kapitel X. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung und im Insolvenzverfahren

A. Überblick

B. Einzelzwangsvollstreckung

1. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	2134
2. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	2135
2.1 Titel	2135
2.1.1 Geeignete Titel	2135
2.1.2 Vorläufig vollstreckbare Titel	2137
2.1.3 Vollstreckungsgläubiger/-schuldner	2137
a) Außengesellschaft bürgerlichen Rechts	2138
b) Wohnungseigentümergeinschaft	2138
c) Erbengemeinschaft	2138
2.1.4 Bestimmtheit und Inhalt des Titels	2138
2.2 Klausel	2139
2.3 Zustellung	2139
2.4 Vollstreckungsorgan und Verfahren, Schuldnerauskunft	2139
3. Vollstreckungsgegenstände und die Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen	2140
3.1 Vollstreckung des Überlassungsanspruchs	2140
3.2 Vollstreckung der Mietforderung	2141
3.3 Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs	2142
3.3.1 Allgemeines	2142
3.3.2 Besondere Voraussetzungen der Räumungsvollstreckung	2142
a) Benachrichtigung	2142
b) Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen durch den Gerichtsvollzieher	2143
3.3.3 Räumungsvollstreckung und betroffene Mitbewohner	2143
a) Problematik	2143
b) Untervermietung	2144
c) Ehemwohnung	2146
d) Lebenspartnerschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften	2147
e) Kinder in der elterlichen Wohnung und sonstige Verwandte ..	2148
3.3.4 Arten der Räumungstitel – Leistungsverfügung	2149
3.3.5 Räumungsanspruch gegen Außen-GbR	2150
3.3.6 Besonderheiten der Räumungsvollstreckung bei Untermietverhältnissen	2150
3.3.7 Durchführung der Räumungsvollstreckung	2151
a) Kompletträumung	2151
b) Eingeschränkter Vollstreckungsauftrag	2154
3.4 Durchsuchung	2157
3.4.1 Voraussetzungen einer Durchsuchung	2157
a) Befugnis zur Durchsuchung	2157
b) Erfordernis der Durchsuchungsanordnung	2157
c) Ausnahmen vom Erfordernis der Anordnung	2157
3.4.2 Verfahren auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung	2159
3.4.3 Prüfungsmaßstab	2160
3.4.4 Entscheidung und deren Wirkung	2160
a) Beschluss über die Durchsuchung	2160
b) Geltungsbereich der Durchsuchungsanordnung	2161
3.4.5 Vollstreckung zur Nachtzeit	2162

Inhaltsverzeichnis

3.5 Räumungs- und Vollstreckungsschutz	2162
3.5.1 Einstellung der Zwangsvollstreckung	2162
3.5.2 Räumungsschutz nach § 721 ZPO	2163
a) Antrag auf Räumungsschutz	2163
b) Urteil auf Räumung von Wohnraum	2163
c) Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist	2165
d) Entscheidung über Bewilligung der Räumungsfrist	2165
e) Wirkung der Entscheidung	2167
f) Verzicht auf die Räumungsfrist	2168
g) Rechtsmittel	2168
3.5.3 Räumungsschutz nach § 794a ZPO	2169
a) Gerichtlicher Vergleich	2169
b) Antragsfrist	2169
c) Verfahren und Entscheidung	2170
3.5.4 Räumungsschutz nach § 765a ZPO	2171
a) Bedeutung der Regelung im System des Vollstreckungsschutzes	2171
b) Anwendungsbereich der Vorschrift	2172
c) Voraussetzungen	2172
3.5.5 Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei	2181
3.6 Vollstreckung in das Grundstück	2182
3.6.1 Allgemeines	2182
3.6.2 Zwangsversteigerung	2182
a) Allgemeine Voraussetzungen	2182
b) Wirkung der Anordnung	2182
3.6.3 Mieter als Verfahrensbeteiligter	2183
3.6.4 Wirkung des Zuschlags	2183
a) Eigentumswechsel	2183
b) Zuschlag bricht nicht Miete	2184
c) Besonderheiten bei Erwerb von Wohnungseigentum	2184
d) Zur Rangordnung nach § 10 ZVG	2186
e) Außerordentliches Kündigungsrecht	2187
f) Mieterschutzbestimmungen	2187
g) Ausschluss des Sonderkündigungsrechts	2188
3.6.5 Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche	2188
a) Zweck der Regelung	2188
b) Begriff der Vorausverfügung	2189
c) Vorausverfügungen durch Rechtsgeschäft zwischen Vermieter und Mieter	2190
d) Beschlagnahme des Grundstücks statt rechtsgeschäftlicher Veräußerung	2190
e) Gegenstand der Vorausverfügung	2191
f) Vorausverfügung bei geleisteten Baukostenzuschüssen und Mieterdarlehen	2191
g) Erhaltungsaufwendungen des Gläubigers bei Zwangsverwaltung	2193
3.6.6 Die Mietkaution und andere Mietsicherheiten in der Zwangsversteigerung	2195
3.7 Zwangsverwaltung	2196
3.7.1 Allgemeines	2196
3.7.2 Voraussetzungen	2196
3.7.3 Wirkung der Anordnung	2198

Inhaltsverzeichnis

3.7.4	Rechtstellung des Mieters	2200
3.7.5	Rechtstellung des Zwangsverwalters	2201
a)	Pflicht zur Erhaltung und Ziehung von Nutzungen	2201
b)	Zwangsverwaltung und Vermietung	2202
c)	Gewerbliche Tätigkeit des Zwangsverwalters	2203
d)	Zwangsverwaltung und öffentlich-rechtliche Lasten und Abgaben	2203
e)	Zwangsverwaltung bei Grundstück einer GbR	2204
f)	Zusammentreffen von Zwangsverwaltung und Insolvenz	2204
g)	Haftung des Zwangsverwalters	2206
h)	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	2208
i)	Besitzerwerb durch den Zwangsverwalter	2209
j)	Befugnisse und Stellung des Zwangsverwalters in gerichtlichen Verfahren	2210
3.7.6	Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche	2212
3.7.7	Mietkaution und andere Mietsicherheiten	2213
3.8	Sicherungshypothek	2216
3.9	Sonstige Vollstreckungsgegenstände	2217
3.9.1	Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§§ 562, 578 BGB)	2217
3.9.2	Mietkaution	2218
3.9.3	Entfernung von Werbetafeln	2219
3.9.4	Erstellung einer Betriebs-Nebenkostenabrechnung	2219
3.9.5	Sperrung von Strom und Kaltwasser	2222
3.9.6	Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung	2222
3.10	Besonderheiten bei Vollstreckung durch Dritte	2223
3.10.1	Unpfändbarkeit des Mietrechts	2223
3.10.2	Pfändung des Überlassungsanspruchs	2223
3.10.3	Pfändung eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum	2223
3.10.4	Pfändung eines Anspruchs auf Nutzungsentschädigung	2224
3.10.5	Pfändung einer Mietforderung	2224
3.10.6	Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	2227
3.11	Kosten der Vollstreckung	2228
C. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter		
1.	Grundlagen des Verfahrens	2229
1.1	Ziele des Verfahrens – Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungsverfahren	2229
1.2	Prinzipien des Verfahrens	2229
1.2.1	Gleichbehandlung	2229
1.2.2	Gläubigerautonomie	2230
1.2.3	Marktkonformität	2230
1.3	Einheitsverfahren – unterschiedliche Verfahren	2231
1.4	Verfahrensablauf	2232
1.4.1	Ablauf eines Regelverfahrens mit Fremdverwalter	2232
1.4.2	Verbraucherinsolvenzverfahren	2233
1.4.3	Verfahren zur Erlangung der Restschuldbefreiung	2234
1.5	Qualifizierung der Forderungen im Insolvenzverfahren	2235
1.6	Beiderseitig noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge in der Insolvenz	2236
1.6.1	Wahlrecht des Verwalters	2236
1.6.2	Besonderheiten bei teilbaren Leistungen	2237

Inhaltsverzeichnis

2. Insolvenz des Mieters	2237
2.1 Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	2238
2.1.1 Interessen der Beteiligten	2238
2.1.2 Gesetzliche Regelung	2238
2.2 Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag	2240
2.3 Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach Überlassung des Mietgegenstandes	2241
2.3.1 Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts des Verwalters	2241
2.3.2 Kündigungsfrist	2241
2.3.3 Besonderheiten bei Masseunzulänglichkeit	2242
2.3.4 Mietermehrheit	2242
2.3.5 Kündigungsfolgeschaden	2243
2.3.6 Beschränkungen der Kündigungsrechte des Vermieters	2243
2.4 Sonderregelung für die Wohnung des Schuldners	2246
2.4.1 Anwendungsbereich von § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO	2246
2.4.2 Mietvertrag mit mehreren Mietern	2246
2.4.3 Inhalt und Erklärungsgegner der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO für das Vertragsverhältnis („Enthaltungserklärung“)	2247
2.4.4 Rechtsfolgen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO	2247
2.4.5 Besonderheiten bei Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	2250
2.5 Ansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	2252
2.5.1 Rückgabe und Räumung der Mietsache	2252
2.5.2 Weigerung des Mieters die Mietsache zu räumen	2253
2.6 Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	2254
2.6.1 Qualifizierung der Vermieterforderungen	2254
2.6.2 Inhalt der Vermieterforderungen	2255
a) Miete und Nutzungsentschädigung	2255
b) Nebenkostennachzahlungen	2256
c) Ansprüche auf Ersatz für Schäden an der Mietsache, Pfandrechtsgegenstände und Schönheitsreparaturen	2256
2.6.3 Anmeldung von Insolvenzforderungen	2257
2.6.4 Forderungen in der Restschuldbefreiung – Keine Restschuldbefreiung bei Mietnomaden	2257
2.7 Rechte des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	2258
2.7.1 Kündigung durch den Vermieter	2258
2.7.2 Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters	2260
2.7.3 Inanspruchnahme der Kautions – Aufrechnung	2262
2.7.4 Prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche ..	2264
3. Insolvenz des Vermieters	2266
3.1 Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	2266
3.1.1 Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenem Gegenstand	2266
3.1.2 Besonderheiten bei Weitervermietung	2267
3.1.3 Anspruch auf Gebrauchsüberlassung	2267
3.1.4 Abrechnung über Nebenkosten und Erstattung von Überzahlungen des Mieters	2268
3.2 Aufrechnungsmöglichkeiten	2269
3.3 Voraussetzungen über die Mietforderung	2270
3.3.1 Anfechtungsmöglichkeit von Voraussetzungen	2270
3.3.2 Baukostenvorschüsse	2271
3.4 Veräußerung des Mietgegenstandes während des Insolvenzverfahrens ...	2272

Inhaltsverzeichnis

3.5 Kündigung des Mietverhältnisses – Lösungsklauseln	2273
3.6 Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses	2274
3.6.1 Wegnahmeanspruch	2274
3.6.2 Ersatz von Aufwendungen	2274
3.6.3 Insolvenzzrechtliche Qualifizierung der Forderungen	2274
3.6.4 Besonderheiten des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution	2274
3.7 Besonderheiten im Eröffnungsverfahren	2276
3.8 Vollzogenes Mietverhältnis nach Eröffnung des Verfahrens	2276
3.9 Rechtslage bei noch nicht vollzogenen Mietverträgen	2276
3.10 Probleme der Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht	2276
3.10.1 Frühere Regeln des Eigenkapitalersatzrechts	2277
3.10.2 Regelungen des MoMiG	2278
3.10.3 Fehlende Übergangsregelungen	2278
3.10.4 Geltende Regelungen nach dem MoMiG	2279
3.10.5 Verhältnis der neuen Regelungen zu den §§ 103 ff InsO	2280
3.10.6 Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen	2280
3.10.7 Rechtsfolgen	2281

Kapitel XI. Der Mietprozess

1. Zuständigkeit	2283
1.1 § 23 Nr. 2a GVG	2284
a) Sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts	2284
b) Bedeutung und Zweck	2284
c) Anwendungsbereich	2284
d) Mischmietverhältnis	2286
e) Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen	2287
f) Mietstreitigkeiten als „sonstige Familiensachen“	2287
1.2 § 29a ZPO	2288
a) Örtliche Zuständigkeit	2288
b) Anwendungsbereich	2288
c) § 29a Abs. 2 ZPO	2289
d) Wirkung fehlerhafter Anwendung der Zuständigkeitsvorschriften	2289
1.3 § 29 ZPO	2290
1.4 Art. 22 Nr. 1 EuGVVO	2290
a) Räumlicher Geltungsbereich	2290
b) Sachlicher Geltungsbereich	2291
c) Klagearten	2292
1.5 Art. 22 Nr. 1 LuGÜ	2292
2. Klageantrag und Klagegrund	2292
3. Rechtsschutzbedürfnis	2296
4. Besondere Klagearten	2297
4.1 Klage auf zukünftige Leistung	2297
a) Räumung	2297
b) Miete	2298
4.2 Feststellungsklage	2299
4.3 Widerklage	2301
4.4 Urkundenprozess	2301
4.5 Verbandsklage	2303
4.6 Beseitigung eines Prozessvergleichs	2305

Inhaltsverzeichnis

5. Parteifähigkeit	2306
6. Prozessstandschaft	2306
7. Klageänderung	2307
8. Notwendige Streitgenossenschaft	2308
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558b Abs. 2 u. 3 BGB)	2309
9.1 Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	2309
a) Überlegungsfrist	2309
b) Klagefrist	2310
9.2 Schlüssigkeit der Klage	2311
9.3 Bestreiten des Mieters	2311
9.4 Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozess	2312
a) Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen	2312
b) Form der Mängelbeseitigung	2312
c) Wirkung	2313
d) Verfahrensweise des Gerichts	2313
9.5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	2315
a) Mietspiegel	2315
b) Sachverständigengutachten	2317
c) Sonstige Erkenntnisquellen	2318
9.6 Zustimmung des Mieters	2318
9.7 Gerichtlicher Vergleich	2319
9.8 Urteil	2319
10. Beweisaufnahme	2320
10.1 Beweis durch Sachverständige	2320
a) Person des Sachverständigen	2320
b) Verwertung von Privatgutachten	2320
10.2 Selbständiges Beweisverfahren	2321
a) Anwendungsbereich	2321
b) Umfang der Beweissicherung	2321
c) Zuständigkeit	2322
d) Beweisaufnahmeverfahren	2322
e) Materiellrechtliche Wirkungen	2323
11. Urteil	2323
11.1 Bindung an die Parteianträge (§§ 308, 308a ZPO)	2323
11.2 Teilurteil	2324
11.3 Rechtskraftwirkung	2325
a) Räumungsklagen	2325
b) Feststellungsklagen	2326
c) Zahlungsklagen	2327
12. Sicherungsanordnung	2327
12.1 Funktion und Zweck	2327
12.2 Anordnungsvoraussetzungen	2328
12.3 Verfahren	2328
13. Einstweilige Verfügung	2329
13.1 Räumung	2329
a) Grundregel	2329
b) Räumung wegen Nichtbefolgen der Sicherungsanordnung ..	2330
c) Räumung gegen Dritte	2330
13.2 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache	2331
13.3 Erfüllungsansprüche des Mieters	2332
13.4 Sonstige Ansprüche	2332

Inhaltsverzeichnis

14. Berufung	2334
14.1 Zuständigkeit	2334
14.2 Beschwer	2335
14.3 Höhe der Beschwerdesumme	2335
a) Mieterhöhungsklagen	2335
b) Streit um das Bestehen oder die Dauer eines Mietvertrages	2335
c) Sonstige Klagen	2336
14.4 Zulassungsberufung	2337
14.5 Berufungsbegründung	2338
14.6 Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 558b Abs. 3 BGB)	2338
15. Revision	2339
15.1 Unzuständigkeit der Vorinstanzen	2339
15.2 Beschwerdewert	2339
15.3 Zulassung der Revision	2340
15.4 Revisionsrechtliche Nachprüfung	2340
15.5 Neue Tatsachen	2340
16. Kostenentscheidung	2341
16.1 Allgemeine Vorschriften	2341
a) § 92 ZPO	2341
b) § 93 ZPO	2341
c) Erledigung der Hauptsache	2342
16.2 § 93b Abs. 1 und 2 ZPO	2343
16.3 § 93b Abs. 3 ZPO	2344
a) Anwendungsbereich und Zweck	2344
b) Voraussetzungen der Anwendbarkeit	2344
c) Entscheidungsinhalt und -maßstäbe	2345
d) Rechtsmittel	2346
16.4 Isoliertes Räumungsfristverfahren	2346
17. Kostenerstattung	2346
18. Vorläufige Vollstreckbarkeit	2347
19. Streitwert	2348
19.1 Der Begriff des Entgelts in § 41 GKG	2348
19.2 Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	2349
a) Räumungsklagen	2349
b) Fortsetzungsklagen	2350
c) Sonstige Klagen	2350
19.3 Mieterhöhung	2351
19.4 Erhaltung und Modernisierung der Mieträume	2351
19.5 Miete/Nutzungsentschädigung	2351
19.6 Beseitigungsansprüche	2352
19.7 Sonstige Ansprüche	2352
19.8 Beweisverfahren	2353
19.9 Klagehäufung	2354
19.10 Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	2354
20. Steuerliche Behandlung von Prozesskosten	2354
Sachverzeichnis	2357