

Inhaltsübersicht

| | |
|---|-----|
| Vorwort | V |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | XXV |
| Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages | 1 |
| Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen | 65 |
| Kapitel 3. Die Mietkaution | 129 |
| Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertrags- widriger Gebrauch | 157 |
| Kapitel 5. Mietminderung | 201 |
| Kapitel 6. Betriebskosten | 239 |
| Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum | 285 |
| Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses | 325 |
| Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung | 429 |
| Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess | 435 |
| Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht | 443 |
| Kapitel 12. Fragen und Antworten | 447 |
| Sachregister | 469 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsübersicht | VII |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | XXV |
| Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages | 1 |
| I. Formularvertrag und Individualvereinbarung – Eigentümer und Vermieter | 1 |
| 1. Formularvertrag und Individualvereinbarung | 1 |
| 2. Eigentümer und Vermieter | 2 |
| II. Beispiele für wirksame und unwirksame Formulklauseln | 2 |
| 1. Vertragsbeginn, allgemeiner Mietgebrauch | 2 |
| 2. Mietzahlung | 4 |
| 3. Haftungsklauseln | 5 |
| 4. Beendigung des Mietverhältnisses | 6 |
| III. Selbstauskunft des Mieters | 7 |
| 1. Interessenlage | 7 |
| 2. Arbeitgeber und Einkommen | 7 |
| 3. Familienstand, Gewerbeausübung, Haustiere | 8 |
| 4. Ausweis und Staatsangehörigkeit | 9 |
| 5. Referenzen | 9 |
| 6. Informationelle Selbstbestimmung | 9 |
| 7. Folgen einer Falschauskunft | 9 |
| IV. Die Form des Mietvertrages | 9 |
| V. Bevollmächtigung und Vertretung | 12 |
| VI. Mehrheit von Mietern und Vermietern | 14 |
| VII. Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien | 16 |
| 1. Rechte und Pflichten des Vermieters | 16 |
| a) Allgemeines | 16 |
| b) Instandsetzungspflicht | 16 |
| c) Verkehrssicherungspflicht | 16 |
| d) Prüfungspflicht | 17 |
| e) Beheizungspflicht | 17 |
| f) Herstellung eines Mindeststandards | 18 |
| 2. Rechte und Pflichten des Mieters | 18 |
| a) Allgemeine Nutzung der Mieträume – gewerbliche Nutzung und Mischmietverhältnisse | 18 |
| b) Einbeziehung von Hausordnungen in den Mietvertrag | 19 |
| c) Tonwiedergabe und Musikausübung | 19 |
| d) Nutzung von Gemeinschaftsflächen | 20 |
| e) Nutzung von Haushaltsgeräten | 21 |
| f) Parabolantennen | 21 |
| g) Tierhaltung | 25 |
| h) Besichtigung der Mietwohnung | 27 |
| aa) Grundlage der Besichtigung der Mieträume | 27 |
| bb) Abstände für die Besichtigung | 28 |
| cc) Vorherige Anmeldung | 28 |

| | |
|--|----|
| dd) Zutritt im Notfall | 28 |
| ee) Ungerechtfertigte Besichtigungsversuche | 29 |
| ff) Mitgebrachte Personen | 29 |
| gg) Zeitpunkt der Besichtigung | 29 |
| hh) Rechte des Vermieters bei Verweigerung der Besichtigung | 29 |
| ii) Auflagen durch den Mieter | 30 |
| VIII. Untermiete | 30 |
| 1. Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige, Besucher und Lebensgefährten | 30 |
| 2. Erlaubnis zur Untervermietung | 31 |
| a) Grundsätze der Erlaubniserteilung | 31 |
| b) Kündigungsrecht des Mieters bei Erlaubnisverweigerung .. | 31 |
| c) Anspruch des Wohnraummieters auf Erlaubniserteilung ... | 32 |
| d) Erhebung eines Untermietzuschlags | 32 |
| 3. Rechte des Vermieters bei unbefugter Überlassung | 33 |
| 4. Gewerbliche Zwischenvermietung | 33 |
| 5. Wohngemeinschaften | 33 |
| IX. Der Garagemietvertrag | 34 |
| X. Corona und Miete | 35 |
| 1. Besonderer Kündigungsschutz | 35 |
| 2. Handwerksarbeiten in den Mieträumen | 35 |
| 3. Ablesen von Heizkostenverteilern | 36 |
| 4. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Haus | 36 |
| 5. Anbringung von Rauchmeldern | 36 |
| 6. Besichtigung der Mieträume durch Nachmieter oder Kauf- interessierte | 36 |
| 7. Durchführung von Wohnungsumzügen | 36 |
| 8. Corona – Erkrankung von Nachbarn | 37 |
| 9. Räumung | 37 |
| 10. Widerrufsrecht | 37 |
| XI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 37 |
| Muster zu Kapitel 1 | 43 |
| 1. Beschwerde über Mitmieter beim Vermieter/Hausverwalter | 43 |
| 2. Abmahnung von Verstößen gegen die Hausordnung | 44 |
| 3. Zurückweisung einer Abmahnung wegen behaupteter Verstöße | 45 |
| 4. Anfechtung des Mietvertrages wegen falscher Selbstauskunft | 46 |
| 5. Kündigung wegen Hausordnungsverstößen | 47 |
| 6. Räumungsklage wegen Hausordnungsverstößen | 48 |
| 7. Aufforderung durch den Vermieter, die Besichtigung einer Miet- wohnung zu gestatten | 50 |
| 8. Verweigerung einer Besichtigung durch den Mieter | 51 |
| 9. Klage auf Duldung einer Besichtigung der Wohnung | 52 |
| 10. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung betreffend die Besichtigung einer Mietwohnung | 54 |
| 11. Untersagung der Tierhaltung | 56 |
| 12. Zurückweisung des Verlangens auf Unterlassung der Tierhaltung ... | 57 |
| 13. Unterlassungsklage wegen Tierhaltung | 58 |
| 14. Anfrage eines Mieters wegen Erlaubniserteilung zur Unter- vermietung | 60 |
| 15. Abmahnung durch den Vermieter wegen unerlaubter Gebrauchs- überlassung | 61 |
| 16. Unterlassungsklage wegen unerlaubter Untervermietung | 62 |

| | |
|--|-----------|
| Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen | 65 |
| I. Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“) | 65 |
| 1. Allgemeines | 65 |
| 2. Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung | 66 |
| 3. Geltung in Wohnungsmangelgebieten | 66 |
| 4. Bestandsschutz, Einzelfallvereinbarungen und Modernisierungsmaßnahmen | 67 |
| 5. Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“ | 68 |
| 6. Auskunftsanspruch des Mieters | 69 |
| 7. Rückforderungsanspruch des Mieters | 70 |
| II. Einzelfallvereinbarung, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher .. | 71 |
| 1. Mietvereinbarung im Einzelfall | 71 |
| 2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher | 71 |
| III. Vereinbarung einer Staffelmiete | 72 |
| IV. Vereinbarung einer Indexmiete | 74 |
| V. Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB | 76 |
| 1. Allgemeines | 76 |
| 2. Mietbegriff | 77 |
| 3. Sperrfrist | 79 |
| 4. Begriff und Vergleichsmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete | 79 |
| a) Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete | 79 |
| b) Die einzelnen Vergleichsmerkmale | 79 |
| aa) Gleiche oder vergleichbare Gemeinde | 79 |
| bb) Vergleichbare Art | 80 |
| cc) Vergleichbare Größe | 80 |
| dd) Vergleichbare Ausstattung | 81 |
| ee) Vergleichbare Beschaffenheit | 82 |
| ff) Vergleichbare Lage | 82 |
| 5. Kappungsgrenze | 82 |
| 6. Das Mieterhöhungsverlangen | 84 |
| a) Form des Erhöhungsverlangens | 84 |
| b) Zugang des Erhöhungsverlangens | 84 |
| c) Allgemeiner Inhalt des Erhöhungsverlangens | 85 |
| d) Das Erhöhungsverlangen bei Veräußerung der Mietwohnung | 86 |
| e) Bevollmächtigung und Vertretung | 86 |
| f) Bezugnahme auf einen Mietspiegel | 88 |
| aa) Allgemeine Fragen zur Bezugnahme auf einen Mietspiegel | 88 |
| bb) Reform des Mietspiegelrechts | 92 |
| cc) Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel | 94 |
| g) Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten | 95 |
| aa) Die Person des Sachverständigen | 95 |
| bb) Bezugnahme auf das Gutachten | 96 |
| cc) Das Gutachten des Mieterhöhungsverlangens im Prozess | 97 |
| dd) Form und Inhalt des Gutachtens | 97 |
| h) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen | 98 |
| aa) Grundsätze für die Benennung von Vergleichswohnungen | 98 |
| bb) Die Vergleichbarkeit der Vergleichswohnungen | 100 |

| | |
|---|-----|
| cc) Besichtigung der Vergleichswohnungen | 101 |
| i) Andere Begründungsmöglichkeiten | 101 |
| 7. Die Zustimmung des Mieters | 102 |
| a) Form der Zustimmung | 102 |
| b) Teilweise Zustimmung | 103 |
| c) Wirkung der erteilten Zustimmung | 104 |
| 8. Klage auf Erteilung der Zustimmung (Der Mieterhöhungsprozess) | 105 |
| a) Besondere Prozessvoraussetzungen der Klage | 105 |
| aa) Wirksames Erhöhungsverlangen | 105 |
| bb) Einhaltung der Zustimmungsfrist | 105 |
| cc) Einhaltung der Klagefrist | 106 |
| dd) Weitere prozessuale Fragen | 106 |
| (1) Verbundene Zustimmungs- und Zahlungsklage | 106 |
| (2) Prozessstandschaft im Zustimmungsprozess | 107 |
| (3) Feststellungsklage statt Zustimmungsklage | 107 |
| (4) Nachholung eines Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess | 107 |
| (5) Nachbesserung des Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess | 108 |
| 9. Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 108 |
| a) Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels | 108 |
| b) Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten | 111 |
| 10. Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen | 111 |
| 11. Der Berliner „Mietendeckel“ | 112 |
| VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 112 |
| Muster zu Kapitel 2 | 113 |
| 1. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse | 113 |
| 2. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter) | 114 |
| 3. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete) | 115 |
| 4. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung) | 116 |
| 5. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau) | 117 |
| 6. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete | 118 |
| 7. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters | 119 |
| 8. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschreibens durch den Vermieter | 120 |
| 9. Formloses Angebot des Vermieters auf Erhöhung der Grundmiete mit Zustimmungserklärung | 121 |
| 10. Förmliches Mieterhöhungsverlangen – Vergleichswohnungen, bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels | 122 |
| 11. Zustimmungsklage des Vermieters | 124 |
| 12. Klageerwiderung des Mieters nach Zustimmungsklage | 126 |
| Kapitel 3. Die Mietkaution | 129 |
| I. Allgemeines | 129 |
| 1. Bedeutung der Mietkaution als Sicherheitsleistung des Mieters | 129 |

| | |
|--|-----|
| 2. Bedeutung der Vorschrift des § 551 BGB | 129 |
| 3. Anwendungsbereich | 129 |
| II. Die Sicherheitsleistung, § 551 Abs. 1 BGB | 130 |
| 1. Art der Sicherheitsleistung | 130 |
| a) Barkaution und Verpfändung eines Sparbuchs | 130 |
| b) Bürgschaft als Kaution | 131 |
| 2. Höhe der Sicherheitsleistung | 132 |
| 3. Fälligkeit der Sicherheitsleistung | 133 |
| a) Zahlung in drei Monatsraten, § 551 Abs. 2 BGB | 133 |
| b) Beendigung des Mietverhältnisses vor Zahlung der Kaution | 134 |
| 4. Nichterfüllung der Kautionszahlungsverpflichtung | 135 |
| III. Anlageverpflichtung des Vermieters | 136 |
| 1. Bedeutung der Regelung | 136 |
| 2. Art der Kautionsanlage | 136 |
| IV. Verzinsungspflicht | 137 |
| 1. Verzinsung bei Altverträgen vor dem 1.1.1983 | 137 |
| a) bei vertraglichem Ausschluss der Verzinsung | 137 |
| b) bei Nichtregelung der Verzinsung | 137 |
| c) bei vertraglicher Vereinbarung der Verzinsung | 137 |
| 2. Verzinsung bei Mietverträgen nach dem 1.1.1983 | 137 |
| 3. Die Zinshöhe | 138 |
| a) Grundsätzliches zur Zinshöhe | 138 |
| b) Anlage der Kaution zu einem höheren Zinssatz | 138 |
| c) Anlage der Kaution zu einem niedrigeren Zinssatz | 138 |
| d) Schuldhaftige Nichtziehung von Zinsen | 138 |
| e) Nebenkosten und Nebenvergütungen | 138 |
| 4. Abrechnung der Zinsen | 139 |
| 5. Mietkaution und Zinsabschlagssteuer | 139 |
| 6. „Andere Anlageform“ | 140 |
| V. Behandlung der Kaution während des Mietverhältnisses | 141 |
| 1. Ansprüche des Mieters während des Mietverhältnisses | 141 |
| a) Allgemeines | 141 |
| b) Ansprüche bei Vermögensverschlechterung des Vermieters | 141 |
| c) Ansprüche bei Veräußerung des Grundstücks | 142 |
| 2. Ansprüche des Vermieters während des bestehenden Mietverhältnisses | 144 |
| VI. Die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses | 144 |
| 1. Rechte des Mieters | 144 |
| 2. Rechte und Pflichten des Vermieters | 145 |
| a) Abrechnungspflicht des Vermieters | 145 |
| b) Prüfungs- und Überlegungsfrist | 146 |
| c) Ablauf und Überschreitung der Prüfungsfrist | 146 |
| d) Umfang der Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters ... | 147 |
| VII. Die Kaution bei Insolvenz des Vermieters | 147 |
| 1. Grundsätzliches | 147 |
| 2. Aussonderungsrecht nach § 47 Insolvenzordnung | 148 |
| 3. Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO | 148 |
| 4. Zugriff des kontoführenden Kreditinstituts | 148 |
| 5. Rechte des Mieters bei Nichtanlage der Kaution nach § 551 Abs. 3 BGB | 148 |
| a) Erzwingung der treuhänderischen Anlage der Kaution | 148 |

| | |
|---|-----|
| b) Rechte des Mieters nach Insolvenzeröffnung, falls keine treuhänderische Anlage erfolgt ist | 149 |
| VIII. Abweichende Vereinbarungen und Sonderregelung für Studenten- und Jugendwohnheime | 149 |
| IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 149 |
| Muster zu Kapitel 3 | 151 |
| 1. Auskunftersuchen des Mieters hinsichtlich der Anlage der Kautions | 151 |
| 2. Aufforderung durch Vermieter, eine teilweise verbrauchte Kautions wieder aufzufüllen | 152 |
| 3. Rückzahlungsverlangen hinsichtlich einer Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses | 153 |
| 4. Klage des Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution | 154 |
| Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch | 157 |
| I. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch | 157 |
| 1. Begriff der Schönheitsreparaturen | 157 |
| 2. Vertragsgemäßer Gebrauch | 158 |
| 3. Vertragswidriger Gebrauch | 161 |
| II. Vertragliche Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen | 164 |
| 1. Vereinbarung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder durch Individualvereinbarung | 164 |
| 2. Einzelne Schönheitsreparaturklauseln | 166 |
| a) Grundsatz (laufendes Mietverhältnis, Renovierungszustand bei Einzug) | 166 |
| b) Laufende Schönheitsreparaturen und Anfangsrenovierung | 168 |
| c) Laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung | 168 |
| d) Schönheitsreparaturen nach Fristenplan | 169 |
| e) Quotenklausel | 171 |
| f) Zahlung der Renovierungskosten ohne Nachfristsetzung | 172 |
| g) Bezugsfertige Rückgabe | 172 |
| h) Besenreine Rückgabe | 172 |
| i) Rückgabe wie übernommen | 173 |
| j) Kombination Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen | 173 |
| 3. Mieterhöhungsanspruch wegen unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtung? | 174 |
| III. Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter | 175 |
| 1. Grundsätzliches | 175 |
| 2. Der Mieter ist vertraglich nicht verpflichtet, führt aber die Schönheitsreparaturen durch | 177 |
| IV. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters .. | 177 |
| 1. Nachfristsetzung, §§ 323, 325, 281 BGB | 177 |
| 2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung | 178 |
| a) Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung | 178 |
| b) Anerkenntnis des Mieters – Individuelle Endrenovierungsverpflichtung im Übergabeprotokoll | 179 |
| V. Umfang des Schadensersatzanspruchs | 180 |
| 1. Allgemeines | 180 |
| 2. Kosten der Renovierung | 180 |

| | |
|--|-----|
| 3. Weitere Ansprüche des Vermieters | 180 |
| VI. Sonderfälle | 181 |
| 1. Umbauarbeiten nach Vertragsende | 181 |
| 2. Übernahme der Schönheitsreparaturen durch Nachmieter | 182 |
| 3. Renovierung trotz unwirksamer Schönheitsreparatur- klausel | 182 |
| a) Schadensersatzanspruch des Vermieters | 182 |
| b) Rückforderung der Renovierungsleistung durch den Mieter | 183 |
| VII. Verjährung | 184 |
| VIII. Kleinreparaturen | 185 |
| IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 187 |
| Muster zu Kapitel 4 | 189 |
| 1. Hinweis durch Vermieter auf durchzuführende Schönheits- reparaturen | 189 |
| 2. Ablehnung der Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter | 190 |
| 3. Nachfristsetzung durch den Vermieter | 191 |
| 4. Schreiben des Vermieters betreffend Beschädigungen der Miet- räume | 193 |
| 5. Schadensersatzklage nach Nichtdurchführung von Schönheits- reparaturen | 194 |
| 6. Aufforderung des Vermieters an den Mieter, die Kosten für eine Kleinreparatur zu erstatten | 198 |
| 7. Aufforderung des Mieters, verauslagte Kosten für eine Reparatur zu erstatten mit Ankündigung der Aufrechnung | 199 |
| Kapitel 5. Mietminderung | 201 |
| I. Fehler der Mieträume im Sinne von § 536 BGB | 201 |
| 1. Allgemeine Mangeldefinition | 201 |
| 2. Den Mieträumen unmittelbar anhaftende Mängel | 202 |
| a) Baumängel | 202 |
| b) Einhaltung der Bauvorschriften | 203 |
| c) Gesundheitsgefährdende Belastungen als Mangel | 203 |
| d) Verletzung der Aufklärungspflicht des Vermieters | 204 |
| 3. Bewirtschaftungsmängel | 205 |
| a) Versorgungsmängel | 205 |
| b) Entsorgungsmängel | 205 |
| c) Ausstattungsmängel | 205 |
| 4. Beschaffenheitsmängel | 206 |
| 5. Umfeldmängel und Rechtsmängel | 208 |
| a) Baulärm und Verkehrslärm | 208 |
| b) Umweltgefahren | 210 |
| c) Weitere Umweltmängel | 211 |
| d) Gebrauchsbeschränkungen | 211 |
| II. Erheblichkeit des Fehlers | 211 |
| 1. Geringfügige Beeinträchtigung | 211 |
| 2. Fehlende Nachhaltigkeit | 212 |
| III. Fehlen zugesicherter Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB | 212 |
| 1. Gegenstand der Zusicherung | 212 |
| 2. Form der Zusicherung | 213 |
| IV. Eintritt der Minderung | 213 |
| 1. Minderung kraft Gesetzes | 213 |

| | |
|--|-----|
| 2. Minderung, Erfüllungsanspruch und Zurückbehaltungsrecht | 213 |
| 3. Subjektive Betroffenheit nicht erforderlich | 214 |
| 4. Anfänglicher und nachträglicher Mangel | 215 |
| V. Ausschluss der Minderung | 215 |
| 1. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss | 215 |
| 2. Verletzung der Anzeigepflicht § 536c BGB | 216 |
| 3. Verwirkung des Minderungsrechts bei nachträglichen Mängeln | 217 |
| a) Rechtslage bis zum 31.8.2001 | 217 |
| b) Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2001 (ab dem 1.9.2001) | 218 |
| 4. Wiederaufleben verwirkter Minderungsrechte | 219 |
| 5. Weitere Ausschlussfälle | 219 |
| a) Entstehung des Mangels vom Mieter zu vertreten | 219 |
| b) Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung | 219 |
| c) Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen | 220 |
| VI. Höhe der Minderung | 221 |
| 1. Mietbegriff bei der Minderung | 221 |
| 2. Minderungsberechnung | 221 |
| 3. Minderungsprozentsätze | 222 |
| 4. Irrtum des Mieters über die Minderungshöhe | 224 |
| VII. Vertraglicher Minderungsausschluss | 225 |
| 1. Bei Wohnraum | 225 |
| 2. Bei Gewerberaum | 225 |
| VIII. Die Minderung im Prozess | 226 |
| 1. Klagearten | 226 |
| 2. Verwirkung des Vermieteranspruchs | 226 |
| 3. Urkundsprozess | 227 |
| 4. Beweislastverteilung | 227 |
| IX. Schadensersatz- und Mangelbeseitigungsanspruch nach § 536a BGB | 228 |
| 1. Der Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB | 228 |
| a) Die gesetzlichen Alternativen | 228 |
| b) Ausschluss der Haftung | 229 |
| c) Beweislast | 230 |
| 2. Mangelbeseitigungs- und Aufwendungsanspruch nach § 536a Abs. 2 BGB | 231 |
| X. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 231 |
| Muster zu Kapitel 5 | 233 |
| 1. Mangelanzeige des Mieters und Beseitigungsaufforderung | 233 |
| 2. Erwidern des Vermieters auf Mietminderung | 234 |
| 3. Klage des Vermieters auf Zahlung der vollen Miete bei Minderung durch Mieter | 235 |
| 4. Klageerwidern des Mieters im Zahlungs-Minderungsprozess | 237 |
| Kapitel 6. Betriebskosten | 239 |
| I. Vertragliche Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten und Heizkosten | 239 |
| 1. Grundsatz der vertraglichen Vereinbarung | 239 |
| 2. Zulässige Vereinbarungen im Mietvertrag | 240 |
| a) Unzulässige pauschale oder unbestimmte Vereinbarungen | 240 |

| | |
|--|-----|
| b) Abwälzung einzelner Betriebskosten | 241 |
| c) Zulässige Bezugnahme auf die BetrKV | 242 |
| 3. Ansatz von Vorauszahlungen oder Pauschalen | 242 |
| 4. „Stillschweigende“ Vereinbarung von Betriebskosten und Heizkosten | 244 |
| II. Begriff der umlegbaren Betriebskosten und der Heizkosten nach § 2 der BetrKV | 245 |
| 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks | 245 |
| 2. Die Kosten der Wasserversorgung | 246 |
| 3. Die Kosten der Entwässerung | 246 |
| 4. Die Kosten der Heizungsanlage | 247 |
| 5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage | 250 |
| 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen | 251 |
| 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges | 251 |
| 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 252 |
| 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 252 |
| 10. Die Kosten der Gartenpflege | 253 |
| 11. Die Kosten der Beleuchtung | 254 |
| 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung | 254 |
| 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung | 254 |
| 14. Die Kosten für den Hauswart | 255 |
| 15. Die Kosten der Antennenanlage | 256 |
| 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege | 257 |
| 17. Sonstige Betriebskosten | 257 |
| III. Die Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten | 258 |
| 1. Grundsatz der jährlichen Abrechnung | 258 |
| 2. Abrechnung bei Vermieter- und Mieterwechsel | 259 |
| 3. Anforderungen an die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten | 260 |
| a) Grundsätzliche Anforderungen | 260 |
| b) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit | 263 |
| 4. Belegeinsicht durch den Mieter | 264 |
| 5. Abrechnungsmaßstab | 266 |
| a) bei fehlender vertraglicher Vereinbarung | 266 |
| b) bei vertraglicher Vereinbarung | 268 |
| c) Berücksichtigung von Leerständen | 269 |
| d) Ausgliederung von Betriebskosten von Gewerberäumen bei gemischt genutzten Gebäuden | 269 |
| IV. Ausschluss von Nachforderungen | 269 |
| V. Ausschluss von Einwendungen des Mieters | 272 |
| VI. Weitere Rechte von Vermieter und Mieter | 274 |
| 1. Erfüllungsanspruch des Mieters | 274 |
| 2. Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen | 274 |
| 3. Verjährung von Nachzahlungsansprüchen des Vermieters und Rückforderungsansprüchen des Mieters | 275 |
| 4. Verwirkung von Rechten und konkludente Vertragsänderung | 275 |

| | |
|---|-----|
| VII. Die Erhöhung von Vorauszahlungen und Pauschalen | 276 |
| 1. Erhöhung der Vorauszahlungen | 276 |
| 2. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen und bei verein- barter Bruttomiete | 277 |
| VIII. Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen | 277 |
| IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 278 |
| Muster zu Kapitel 6 | 280 |
| 1. Umlage erhöhter Betriebskosten auf den Mieter | 280 |
| 2. Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen | 281 |
| 3. Beanstandung einer Abrechnung durch den Mieter | 283 |
| Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum | 285 |
| I. Abgrenzung Erhaltungsmaßnahmen – Modernisierungs- maßnahmen | 285 |
| II. Die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen | 286 |
| III. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen | 288 |
| 1. Der Begriff der Modernisierungsmaßnahme | 288 |
| a) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts | 288 |
| b) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse | 290 |
| c) Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser | 291 |
| 2. Ankündigungspflicht des Vermieters | 292 |
| 3. Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter | 294 |
| 4. Sonderkündigungsrecht des Mieters | 297 |
| 5. Duldung des Mieters | 297 |
| 6. Mitwirkungspflicht des Mieters | 298 |
| IV. Mietereinbauten und Mietermodernisierung „Barriere- freiheit“ | 298 |
| 1. Vertragsgemäßer Gebrauch und genehmigungspflichtige Veränderungen | 298 |
| a) Vertragsgemäße Nutzung | 298 |
| b) Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen | 298 |
| 2. Anspruch auf Genehmigung bzw. Duldung von baulichen Maßnahmen durch den Mieter | 299 |
| a) Anspruch bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen und bei sonstigen genehmigungspflichtigen Mieter- einrichtungen | 299 |
| b) Auflagen bei der Genehmigung | 300 |
| 3. Kündigung des Mietverhältnisses bei nicht genehmigten Einbauten | 300 |
| 4. Die Einbauten des Mieters bei Beendigung des Miet- verhältnisses | 301 |
| a) Rückbaupflicht des Mieters | 301 |
| b) Wegnahmerecht des Mieters | 301 |
| c) Übernahme der Einrichtung durch einen Nachmieter | 302 |
| d) Abwendung des Wegnahmerechts durch den Vermieter, § 552 BGB | 302 |
| 5. Vereinbarungen über Mietereinrichtungen und Mieter- modernisierung | 303 |
| 6. Allgemeines zur „Barrierefreiheit“ | 303 |
| 7. Interessenabwägung bei „Barrierefreiheit“ | 304 |
| 8. Rückbaukaution | 304 |
| 9. Wegnahmerecht | 305 |
| V. Mieterhöhung nach Modernisierung | 305 |

| | |
|--|-----|
| 1. Verhältnis zwischen Duldung nach § 555d BGB und Mieterhöhung nach § 559 BGB | 306 |
| 2. Verhältnis zwischen Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB und §§ 559 ff. BGB | 308 |
| 3. Die berücksichtigungsfähigen Kosten | 308 |
| 4. Verteilung der Kosten auf mehrere Wohnungen, § 559 Abs. 2 BGB (Umlageschlüssel) | 309 |
| 5. Zeitpunkt der Mieterhöhung | 310 |
| 6. Berechnung und Erläuterung der Erhöhung | 311 |
| a) Angabe des Gesamtaufwands | 311 |
| b) Angabe des Teilbetrags, der auf die einzelne Wohnung entfällt und des Verteilungsschlüssels | 312 |
| c) Die einzelnen Rechnungsposten | 312 |
| VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 313 |
| Muster zu Kapitel 7 | 314 |
| 1. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen (Zentralheizungseinbau) | 316 |
| 2. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Energie-/Wassereinsparungsmaßnahmen (Umwälzpumpen, Kaltwasserzähler, Durchlaufbegrenzer) | 316 |
| 3. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Speicher- ausbau) | 318 |
| 4. Entgegnung des Mieters auf Schreiben des Vermieters betreffend die Duldung von Modernisierungsarbeiten | 320 |
| 5. Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Unterbindung nicht geduldeter Modernisierungsarbeiten | 321 |
| 6. Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme | 323 |
| Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses | 325 |
| I. Mietaufhebungsvereinbarungen und Stellung eines Nachmieters | 325 |
| 1. Aufhebungsvereinbarungen | 325 |
| 2. Nachmieterstellung | 326 |
| II. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters | 326 |
| III. Allgemeine Kündigungsfragen | 328 |
| 1. Begründungspflicht und Abmahnung | 328 |
| 2. Generalklausel bei der fristlosen Kündigung | 330 |
| 3. Neue Schonfrist bei Zahlungsverzug | 332 |
| 4. Neue Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses und Kündigungsfristen in Altverträgen | 333 |
| IV. Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und Gebrauchsentziehung, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB | 335 |
| 1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts | 335 |
| 2. Erhebliche Beeinträchtigung | 336 |
| 3. Abhilfefrist | 336 |
| 4. Zeitpunkt, Form und Begründung der Kündigung | 337 |
| 5. Ausschluss des Kündigungsrechtes | 338 |
| 6. Beweislast | 338 |
| V. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs, § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB | 339 |

| | |
|--|-----|
| 1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts | 339 |
| 2. Form, Begründung und Zugang der Kündigungserklärung ... | 342 |
| 3. Abweichende Vereinbarungen und Beweislast | 342 |
| VI. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB | 343 |
| 1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts | 343 |
| a) Mietverzug über zwei aufeinander folgende Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB | 343 |
| b) Mietverzug über mehr als zwei Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB | 345 |
| 2. Begründung der Kündigung | 345 |
| 3. Tatbestände, die die Kündigung ausschließen | 346 |
| a) Nichtbeanstandung unpünktlicher Mietzahlung | 346 |
| b) Anderweitige Sicherung des Vermieters | 346 |
| 4. Heilung der Verzugsfolgen | 346 |
| a) Befriedigung des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung | 346 |
| b) Erklärung der Aufrechnung durch den Mieter | 346 |
| c) Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB | 347 |
| 5. Schadenersatzanspruch des Vermieters | 350 |
| 6. Abdingbarkeit und prozessuale Fragen | 351 |
| a) Abdingbarkeit | 351 |
| b) Prozessuales | 351 |
| VII. Zerrüttung des Mietverhältnisses, § 543 Abs. 1 BGB | 352 |
| 1. Allgemeines | 352 |
| 2. Die Verletzung vertraglicher Pflichten | 352 |
| 3. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses | 355 |
| 4. Abdingbarkeit | 355 |
| VIII. Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung | 356 |
| 1. Inhalt der Regelung | 356 |
| 2. Begründung der Kündigung und Abhilfefrist | 357 |
| IX. Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution | 358 |
| X. Ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher schuldhafter Pflichtverletzung | 358 |
| 1. Allgemeines | 358 |
| 2. Einzelfälle | 359 |
| XI. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs | 359 |
| 1. Privilegierter Personenkreis | 359 |
| 2. Der Begriff des Benötigens | 361 |
| 3. Einzelfälle | 362 |
| a) Eigenbedarf bejaht: | 362 |
| b) Eigenbedarf verneint: | 364 |
| 4. Verletzung der Anbietspflicht | 365 |
| 5. Allgemeiner Raumbedarf | 366 |
| a) Hilfs- und Pflegeperson | 366 |
| b) Öffentlicher Raumbedarf | 367 |
| c) Beruflicher Bedarf | 367 |
| 6. Betriebsbedarf | 368 |
| 7. Genossenschaftswohnungen | 370 |
| 8. Hausmeisterwohnung | 370 |
| XII. Vorgetäuschter Eigenbedarf | 371 |
| 1. Verschuldeter Eigenbedarf | 371 |
| 2. Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf ... | 372 |

| | |
|--|-----|
| a) Grundsätze und Beweislast | 372 |
| b) Anspruchsgrundlagen und Verschulden | 373 |
| c) Umfang des Schadensersatzes | 374 |
| XIII. Wartefrist nach der Begründung von Wohnungseigentum | 375 |
| 1. Voraussetzungen | 376 |
| 2. Umgehungstatbestände | 377 |
| 3. Dauer der Wartefrist | 378 |
| 4. Einzelfragen | 379 |
| XIV. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung | 379 |
| 1. Allgemeine Fragen – Begriff der wirtschaftlichen Verwertung | 379 |
| 2. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 380 |
| 3. Umbau des Hauses | 381 |
| 4. Abbruch des Hauses und gewerbliche Nutzung | 382 |
| 5. Veräußerung der Wohnung | 384 |
| XV. Sonderkündigungsrechte | 386 |
| 1. Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnraum | 386 |
| a) Allgemeines | 386 |
| b) Kein berechtigtes Interesse erforderlich | 387 |
| c) Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen | 387 |
| d) Wohnraum als Teil der Vermieterwohnung | 389 |
| e) Erklärung der Sonderkündigung | 389 |
| f) Verlängerung der Kündigungsfrist | 390 |
| 2. Teilkündigung von Nebenräumen | 390 |
| a) Nebenräume oder Teile des Grundstücks | 390 |
| b) Inhalt der Kündigung | 390 |
| c) Herabsetzung der Miete | 391 |
| 3. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch | 392 |
| 4. Möblierter Einliegerwohnraum | 392 |
| 5. Wohnraum als Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims | 393 |
| 6. Zweckbestimmte, von juristischen Personen des öffentlichen Rechts angemietete Wohnungen, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB | 393 |
| 7. Kündigungsrecht bei Mietverhältnissen über mehr als 30 Jahre | 393 |
| 8. Kündigungsrecht des Vermieters und des Erben bei Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB | 394 |
| a) Voraussetzungen des Kündigungsrechts | 394 |
| b) Ausübung, Zeitpunkt und Frist der Kündigung | 394 |
| 9. Kündigungsrecht bei Werkmietwohnungen und Werk- dienstwohnungen, §§ 576–576b BGB | 396 |
| 10. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 555e BGB | 396 |
| 11. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untermietungserlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB | 397 |
| a) Allgemeines | 397 |
| b) Voraussetzungen der Kündigung | 397 |
| c) Form, Frist, Zeitpunkt der Kündigung | 397 |
| d) Entfall des Kündigungsrechts | 398 |
| 12. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB | 399 |
| 13. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug nach Mieterhöhung, § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB | 400 |
| XVI. Neuer Zeitmietvertrag und Kündigungsausschluss- vereinbarungen | 401 |
| 1. Neuer Zeitmietvertrag | 401 |

| | |
|--|-----|
| 2. Kündigungsausschlussvereinbarungen | 402 |
| XVII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB | 404 |
| 1. Allgemeines | 404 |
| 2. Ablauf der Mietzeit | 405 |
| 3. Fortsetzung des Gebrauchs | 405 |
| 4. Widerspruchserklärung des Vermieters oder des Mieters | 405 |
| 5. Widerspruchsfrist | 406 |
| 6. Folge des Widerspruchs | 407 |
| 7. Abweichende Vereinbarungen | 407 |
| XVIII. Die Sozialklausel nach §§ 574 ff. BGB | 408 |
| 1. Widerspruch gegen die Kündigung, §§ 574, 574b BGB | 408 |
| 2. Wirkung des Widerspruchs | 408 |
| 3. Verfahren | 409 |
| XIX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen | 410 |
| 1. Praktische Hinweise bezüglich einer vorzeitigen Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis | 410 |
| 2. Praktische Hinweise bezüglich der fristlosen Kündigung | 411 |
| 3. Praktische Hinweise bezüglich der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB | 411 |
| Muster zu Kapitel 8 | 413 |
| 1. Antrag des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Miet- verhältnis | 413 |
| 2. Ablehnung der vorzeitigen Entlassung (Nachmieterstellung), bzw. der Person eines Nachmieters durch den Vermieter | 414 |
| 3. Abmahnung wegen vertragswidrigen Gebrauch | 415 |
| 4. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug | 416 |
| 5. Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses | 417 |
| 6. Privatschriftliche Aufhebungsvereinbarung für Mietverhältnis | 418 |
| 7. Mietaufhebungsvertrag mit Abstandszahlung | 419 |
| 8. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf | 420 |
| 9. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung | 421 |
| 10. Räumungsklage nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug | 423 |
| 11. Anerkennung des Räumungsanspruchs durch den Mieter | 425 |
| 12. Schreiben an Gerichtsvollzieher wegen Vollzug der Räumung | 427 |
| Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung | 429 |
| I. Klage auf Nutzungsentschädigung – Vorenthaltung der Miet- sache | 429 |
| II. Fortsetzungswiderspruch | 429 |
| III. Dritte in der Wohnung | 430 |
| IV. Räumung durch einstweilige Verfügung – Hinterlegungs- anordnung | 431 |
| V. Räumungsfrist | 432 |
| VI. Räumungsvollstreckung | 433 |
| VII. Prozessualer Vollstreckungsschutz | 434 |
| Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess | 435 |
| I. Allgemeines | 435 |
| II. Umfang der Hinweispflicht | 435 |
| III. Form und Zeitpunkt der Hinweise | 436 |

| | |
|---|------------|
| IV. Hinweise bei anwaltlich vertretener Partei | 437 |
| V. Folgen unterlassener Hinweise | 438 |
| VI. Hinweise im Mietprozess | 438 |
| 1. Mieterhöhung | 438 |
| 2. Schönheitsreparaturen | 439 |
| 3. Mietminderung | 439 |
| 4. Betriebskosten | 440 |
| 5. Fristlose Kündigung | 440 |
| 6. Ordentliche Kündigung | 440 |
| 7. Sonstige Hinweise | 441 |
| Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht | 443 |
| I. Abschluss des Wohnraummietvertrages – Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien | 443 |
| 1. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages | 443 |
| 2. Besichtigung der Mietwohnung | 443 |
| 3. Tierhaltung | 443 |
| 4. Parabolantenne | 443 |
| 5. Untervermietung | 444 |
| 6. Mietzahlung | 444 |
| II. Mietminderung | 444 |
| III. Betriebskosten | 445 |
| IV. Erhaltung und Modernisierung | 445 |
| V. Beendigung des Mietverhältnisses und Räumungsklage | 445 |
| Kapitel 12. Fragen und Antworten | 447 |
| I. Abschluss des Wohnraummietvertrages | 447 |
| II. Mieterhöhung | 450 |
| III. Mietkaution | 455 |
| IV. Schönheitsreparaturen | 457 |
| V. Mietminderung | 460 |
| VI. Betriebskosten | 462 |
| VII. Modernisierung von Wohnraum | 464 |
| VIII. Beendigung des Mietverhältnisses | 465 |
| Sachregister | 469 |