Inhaltsübersicht

Bearbeiterverzeichnis VII
Inhaltsverzeichnis XIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis LI

1. Kapitel. Das Mietverhältnis

§ 1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen 1
§ 2. Qualifizierung von Mietverhältnissen 19

2. Kapitel. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrages

§ 3. Zweckentfremdung und Preisbindung von Wohnraum 37
§ 4. Anbahnungsverhältnisse 82
§ 5. Haftung für vorvertragliches Verhalten 102
§ 6. Informationspflichten 113
§ 7. Green Lease – Der grüne Mietvertrag 122
§ 8. Mietvertragsparteien 143
§ 9. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt 213
§ 10. Unwirksamkeit des Mietvertrags 275
§ 11. Mietpreisbremse 315
§ 12. Schutz des Verbrauchers bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen 344
§ 13. Datenschutz 355

3. Kapitel. Form und Inhalt des Mietvertrages

§ 14. Form des Mietvertrages 409
§ 15. Vereinbarungen über die Miete 472
§ 16. Vereinbarungen über die Mietsache und den Mietzweck 487
§ 17. Vereinbarungen über die Vertragsdauer 518
§ 18. Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen 525
§ 19. Inhaltskontrolle einzelner Vertragsbestimmungen 558

4. Kapitel. Sicherung des Vermieters

§ 20. Mietsicherheiten 671
§ 21. Gesetzliches Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB 706

5. Kapitel. Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis

§ 22. Zahlung der Miete, § 556b BGB 725
§ 23. Sonderzahlungen 731
§ 24. Versteuerung der Mieteinnahmen 747
§ 25. Abnahme und Betrieb der Mietsache 793
§ 26. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs 802
§ 27. Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters, Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters 838
§ 28. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) 881
§ 29. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB) 888
§ 30. Duldung der Besichtigung 919
§ 31. Leistungsstörungen des Mieters 922

6. Kapitel. Betriebskosten und Nebenkosten

§ 32. Betriebs-/Nebenkosten 933
§ 33. Heizkosten 1032

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1328699765

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

Inhaltsübersicht

7. Kapitel. Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis

§ 34. Übergabe der Mietsache, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB 1067
§ 35. Gewährung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz), § 535 Abs. 1 S. 1 BGB 1100
§ 36. Konkurrenzschutz 1111
§ 37. Ver- und Entsorgungsleistungen des Vermieters 1127
§ 38. Verkehrssicherungspflichten und Fürsorgepflichten 1135
§ 39. Erhaltung der Mietsache 1140
§ 40. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte, § 554 BGB . 1149
§ 41. Gewährleistung, Mangelbegriff und einzelne Mängel 1160
§ 42. Minderung (§ 536 BGB) 1224
§ 43. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB) 1244
§ 44. Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB) 1258
§ 45. Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§ 536b BGB) 1265
§ 46. Leistungsstörungen des Vermieters 1275

8. Kapitel. Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete, Rechte und Pflichten Dritter

§ 47. Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 BGB
§ 48. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung (§ 565 BGB) 1329
§ 49. Anspruch auf Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Wohnraummiete (§ 553 BGB) 1337
§ 50. Drittschutzwirkung eines Mietvertrags und Vertrag zugunsten Dritter 1356

9. Kapitel. Änderung der Miete

§ 51. Überblick – Änderung der Miete 1361
§ 52. Vereinbarungen über Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum, §§ 557 ff. BGB 1364
§ 53. Mieterhöhung gem. § 558 BGB 1389
§ 54. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) 1457
§ 55. Mietänderung bei der Geschäftsraummiete 1491
§ 56. Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen 1525
§ 57. Mietänderung bei gefördertem Wohnraum 1547

10. Kapitel. Änderung der Mietvertragsparteien

§ 58. Änderung der Mietvertragsparteien 1559
§ 59. Veränderungen kraft Gesetzes 1576
§ 60. Tod des Wohnraummieters 1588
§ 61. Veräußerung des Grundstücks (§ 566 BGB) 1595

11. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 62. Kündigung. Überblick 1627
§ 63. Kündigung des Mietverhältnisses – Allgemeine Vorschriften 1628
§ 64. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses 1659
§ 65. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen 1667
§ 66. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund 1750
§ 67. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist 1808
§ 68. Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen 1827

12. Kapitel. Abwicklung des Mietverhältnisses

§ 69. Rückgabe der Mietsache 1847
§ 70. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe 1875
§ 71. Ansprüche wegen anderer Pflichtverletzungen bei Rückgabe der Mietsache 1904
§ 72. Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache 1926
§ 73. Wegnahme von Einrichtungen 1935
§ 74. Rückgabe von Mietsicherheiten 1947

§ 75. Erstattung im Voraus entrichtete Miete und anderer Mieterleistungen, § 547 BGB 1962
§ 76. Abstandszahlungen, Ablösevereinbarungen (§ 4a WoVermittG) 1971

13. Kapitel. Verjährung und Verwirkung

§ 77. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB und andere mietrechtliche Verjährungsfristen 1977

14. Kapitel. Das vermietete Wohnungseigentum

§ 78. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum 2003
§ 79. Die Aufteilung in Wohnungseigentum 2072

15. Kapitel. Gewerbliche Vermietung

§ 80. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnungseigentum 2093
§ 81. Vermietungspool 2101
§ 82. Die Sondermietverwaltung 2106
§ 83. Der Mietgarantievertrag 2114

16. Kapitel. Besondere Miet- und Pachtobjekte

§ 84. Ferienwohnungen 2123
§ 85. Flüchtlingsunterbringung 2135
§ 86. Genossenschaftswohnungen 2143

17. Kapitel. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung

§ 87. Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung 2169
§ 88. Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs, §§ 885, 885a ZPO 2175
§ 89. Räumungs- und Vollstreckungsschutz 2188
§ 90. Vollstreckung in das Grundstück 2209
§ 91. Andere Vollstreckungsgegenstände 2238

18. Kapitel. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter

§ 92. Grundlagen des Verfahrens 2253
§ 93. Insolvenz des Mieters 2262
§ 94. Insolvenz des Vermieters 2292

19. Kapitel. Der Mietprozess

§ 95. Zulässigkeit der Klage 2311
§ 96. Klage auf Räumung 2326
§ 97. Klage auf Mieterhöhung, § 558b Abs. 2 u. 3 BGB 2330
§ 98. Klage auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen Verstoßes gegen die §§ 556d ff. BGB 2341
§ 99. Streitwerte im Mietprozess, § 41 GKG 2346

20. Kapitel. Maklerrecht

§ 100. Makler 2355

Sachverzeichnis 2375

Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis VII
Inhaltsübersicht IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis LI

1. Kapitel. Das Mietverhältnis

§ 1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen 1
A. Pachtvertrag 2
I. Abgrenzungskriterien 3
II. Aus Wohnraummiete und Pacht gemischte Verträge 6
III. Einschränkungen der Vertragsfreiheit für Sonderformen der Pacht 7
IV. Verfahrensfragen 8
B. Leihe 8
I. Abgrenzungskriterien 8
II. Formvorschriften 10
C. Werkvertrag 10
I. Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen 10
II. Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache 11
D. Verwahrung 11
I. Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen 11
II. Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen 12
E. Leasing 12
I. Vertragsqualifizierung 12
II. Haftungsfreizeichnung 14
III. Formfragen 14
F. Mietkauf 15
G. Dingliche Rechte 16
I. Wohnungsrecht 16
II. Nießbrauch 17
III. Dienstbarkeiten 18
H. Binnenverhältnisse von Verbänden, Gesellschaften und Personenmehrheiten 18
I. Gesellschaft 18
II. Bruchteilsgemeinschaft 19
III. Verein 19
IV. Genossenschaft 19
§ 2. Qualifizierung von Mietverhältnissen 19
A. Wohnraummiete 20
I. Definition 20
II. Der Wohnraumbegriff im Verfahrens- und Vollstreckungsrecht 24
B. Geschäftsraummiete 25
I. Abgrenzung zur Wohnraummiete 25
II. Definition 25
III. Mischmietverhältnisse 26
IV. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge 30
V. Hauptmiete und Untermiete 33

2. Kapitel. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrages

§ 3. Zweckentfremdung und Preisbindung von Wohnraum 37
A. Einleitung 37
B. Zweckentfremdungsverbot 39
I. Rechtsgrundlagen und Normzweck 39
II. Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots 41

III. Örtlicher Geltungsbereich ... 42
IV. Gültigkeitsdauer ... 42
V. Schutzwürdiger Wohnraum ... 43
VI. Adressaten eines Zweckentfremdungsverbots ... 46
VII. Zweckentfremdungshandlung ... 46
VIII. Beginn und Ende der Zweckentfremdungshandlung ... 50
IX. Genehmigung der Zweckentfremdung ... 51
X. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel ... 54
XI. Erlöschen der Genehmigung ... 54
XII. Rechtsfolgen von Verstößen ... 54
C. Geförderter Wohnraum ... 55
I. Soziale Wohnraumförderung ... 56
II. Preisgebundene Wohnungen ... 57
III. Belegungsbindung und Wohnberechtigung ... 59
IV. Ermittlung der Kostenmiete ... 63
V. Rechtsfolge bei Verstößen ... 70
VI. Ende der Bindungswirkung ... 72
VII. Umwandlung in Wohnungseigentum ... 73
VIII. Rechtsfolgen des Wegfalls der Bindungen ... 74
IX. Sonstige Förderungen ... 75
X. Wohnungsfürsorgewohnungen ... 75
XI. Sonderfälle ... 76
XII. Dritter Förderungsweg ... 78
D. Belegungsberechtigte ... 78
I. Öffentliche Hand ... 79
II. Privatpersonen ... 80
§ 4. Anbahnungsverhältnisse ... 82
A. Mietvorvertrag ... 83
I. Grundlagen ... 83
II. Abgrenzungen ... 83
III. Vertragsinhalt ... 85
IV. Formfragen ... 86
V. Hauptpflichten ... 86
VI. Rechtsfolgen ... 87
VII. Übertragung ... 89
VIII. Prozessuale Fragen ... 89
IX. Vertragsgestaltung ... 91
B. Letter of Intent (LoI) ... 91
C. Vormietrecht ... 93
I. Grundlagen und Abgrenzungen ... 93
II. Vormietfall ... 95
III. Formfragen ... 97
IV. Rechtsfolgen der Ausübung des Vormietrechts ... 98
V. Rechtsinhaberwechsel ... 98
VI. Vertragsgestaltung ... 99
D. Anmietrecht (Vorhand) ... 100
I. Grundlagen und Abgrenzungen ... 100
II. Definition ... 100
III. Vertragsgestaltung ... 101
E. Begründungsoption ... 101
§ 5. Haftung für vorvertragliches Verhalten ... 102
A. culpa in contrahendo ... 103
I. Rechtsgrundlage der Haftung aus culpa in contrahendo ... 103
II. Pflichtverletzungen ... 103
III. Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadensersatzes ... 107
IV. Beweislast, Verjährung, Vertragliche Haftungsbeschränkung ... 109
B. Das Gebot allgemeiner Gleichbehandlung (AGG) ... 110
I. Zweck des AGG ... 110
II. Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich ... 111
III. Rechtsfolgen ... 113

§ 6. Informationspflichten ... 113
A. Auskunfts- und Aufklärungspflichten ... 113
I. Allgemeine Aufklärungspflichten ... 113
II. Selbstauskunft ... 116
III. Rechtsfolgen bei Verstößen ... 119
B. Energieausweis ... 120
I. Allgemeines ... 120
II. Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige ... 120
III. Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen ... 120
IV. Rechtsfolgen ... 120
C. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz ... 121
§ 7. Green Lease – Der grüne Mietvertrag ... 122
A. Einführung ... 123
I. Begriffsgeschichte und Definition ... 123
II. Zahlen und Fakten zur Einordnung ... 124
B. Rechtsgrundlagen ... 125
I. Rechtsprechung ... 125
II. Verfassungsrecht ... 125
III. Deutsche Gesetze bezüglich Umwelt- und Klimaschutz ... 126
IV. Europäische Vorgaben ... 130
V. Ziele der UN ... 133
C. Der Green Lease ... 133
I. Allgemeines und Struktur ... 133
II. Gewerberaum Green Lease ... 134
III. Wohnraum Green Lease ... 140
IV. Klauseln in Formularverträgen ... 141
§ 8. Mietvertragsparteien ... 143
A. Grundlagen ... 145
I. Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag ... 145
II. Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht ... 148
B. Natürliche Personen ... 148
I. Rechtsfähigkeit ... 148
II. Geschäftsfähigkeit ... 149
III. Gesetzliche Vertretung von natürlichen Personen ... 151
C. Personenmehrheiten ... 154
I. Besonderheiten bei allen Personenmehrheiten ... 154
II. Bruchteilsgemeinschaft ... 158
III. Ehegatten ... 161
IV. Gütergemeinschaft ... 169
V. Lebenspartner ... 170
VI. Nichteheliche Lebensgemeinschaft ... 171
VII. Gewaltschutzgesetz (GewSchG) ... 173
VIII. Wohngemeinschaften ... 174
IX. Erbengemeinschaft ... 177
X. Wohnungseigentümergemeinschaft ... 178
D. Einzelkaufleute ... 180
E. Personengesellschaften (GbR) ... 180
I. Arten der GbR ... 181
II. Errichtung der GbR ... 181
III. Entstehung der rechtsfähigen GbR ... 182
IV. Geschäftsführung und Vertretung ... 184
V. Die GbR und Mietverträge ... 187
F. Personenhandelsgesellschaften und Partnerschaftsgesellschaft ... 192
I. Die offene Handelsgesellschaft (OHG) ... 192
II. Kommanditgesellschaft (KG) ... 196
III. Partnerschaftsgesellschaft ... 196
G. Juristische Personen ... 197
I. Allgemeine Grundsätze ... 197
II. Kapitalgesellschaften (GmbH und AG) ... 198
III. Limited ... 201

IV. Wohnungsgenossenschaften ... 203
V. Rechtsfähiger Verein ... 204
VI. Stiftungen ... 205
VII. Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts ... 206
H. Verein ohne Rechtspersönlichkeit ... 207
I. Arten ... 207
II. (Teil-)Rechtsfähigkeit ... 207
III. Vertretung ... 208
IV. Der nicht eingetragene Verein als Mietvertragspartei ... 208
V. Haftung ... 208
I. Parteien kraft Amtes ... 208
I. Allgemeines ... 208
II. Arten ... 209
J. Dingliche Nutzungsberechtigte ... 210
I. Nießbraucher ... 210
II. Dinglich Wohnberechtigte nach § 1093 BGB ... 211
III. Erbbauberechtigte ... 212
§ 9. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt ... 213
A. Der Abschluss des Mietvertrages ... 215
I. Bezeichnung des Vertrages ... 215
II. Beteiligte Personen ... 215
III. Antrag und Annahme ... 216
IV. (Notwendiger) Vertragsinhalt ... 230
V. Darlegungs- und Beweislast ... 240
B. Stellvertretung und Ermächtigung ... 241
I. Stellvertretung ... 241
II. Mietverwalter, Hausverwalter ... 249
III. Ermächtigung ... 251
C. Behördliche Genehmigung, § 144 BauGB ... 253
I. Allgemeines ... 253
II. Voraussetzungen für eine Genehmigungspflicht ... 253
III. Rechtsfolge ... 254
D. Doppelvermietung ... 254
I. Einführung ... 254
II. Einstweiliger Rechtsschutz ... 255
III. Ansprüche bei Überlassung der Mietsache an den anderen Mieter ... 256
E. Auslegung ... 257
I. Allgemeines ... 257
II. Gegenstand der Auslegung ... 260
III. Auslegungsgrundsätze ... 260
IV. Prozessuales ... 267
V. Ergänzende Vertragsauslegung ... 268
VI. Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularmietverträgen ... 274
§ 10. Unwirksamkeit des Mietvertrags ... 275
A. Fehlende oder Beschränkte Geschäftsfähigkeit ... 276
I. Fehlende Geschäftsfähigkeit ... 276
II. Beschränkte Geschäftsfähigkeit ... 277
III. Rechtsfolgen ... 278
B. Anfechtung ... 278
I. Allgemeines ... 278
II. Anfechtungsgrund ... 279
III. Anfechtungserklärung ... 284
IV. Anfechtungsfrist ... 285
V. Ausschluss des Anfechtungsrechts ... 285
VI. Rechtsfolgen ... 286
C. Sittenwidrigkeit ... 287
I. Verstoß gegen gute Sitten § 138 Abs. 1 BGB ... 287
II. Wucher § 138 Abs. 2 BGB ... 291
III. Rechtsfolgen ... 292

D. Verstoß gegen gesetzliches Verbot ... 292
I. Allgemeines ... 292
II. Verbote von Mietpreisüberhöhungen ... 294
III. Sonstige gesetzliche Verbote ... 310
IV. Rechtsfolgen ... 313
E. Andere rechtshindernde Einwendungen ... 313
I. Geheimer Vorbehalt ... 313
II. Scheinmietvertrag ... 313
III. Scherzvertrag ... 315
IV. Unmöglichkeit ... 315
§ 11. Mietpreisbremse ... 315
A. Allgemeines ... 316
I. Entstehungsgeschichte ... 316
II. Anwendbarkeit der Regelungen ... 317
III. Verhältnis zu § 5 WiStG und § 291 StGB ... 319
B. Anwendungsvoraussetzungen ... 319
I. Mietvertrag über Wohnraum ... 319
II. Abschluss des Mietvertrages ... 320
III. Erlassene Landesverordnung ... 321
C. Zulässige Wiedervermietungsmiete – ortsübliche Vergleichsmiete ... 323
I. Allgemeines ... 323
II. Ermittlungswege ... 324
III. Wiedervermietungsmiete bei Brutto- und Teilinklusivmiete ... 326
IV. Betriebskostenpauschale ... 326
V. Zuschläge ... 327
D. Ausnahmevorschriften ... 327
I. Allgemeines ... 327
II. Erhöhte Vormiete ... 328
III. Einfache Modernisierung ... 330
IV. Neubau und umfassende Modernisierung ... 331
E. (Vorvertragliche) Informationsobliegenheit des Vermieters ... 333
I. Allgemeines ... 333
II. Anwendungsvoraussetzungen ... 334
III. Inhaltliche Anforderungen ... 334
IV. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Informationsobliegenheit ... 336
V. Nachholung der Informationserteilung ... 336
F. Auskunftsanspruch ... 337
G. Rechtsfolgen bei Verstößen ... 338
I. Verstoß bei allgemeinen Vereinbarungen ... 339
II. Verstoß bei der Mietpreisabrede ... 339
III. Rückforderungsanspruch ... 340
IV. Weitere Ansprüche ... 343
§ 12. Schutz des Verbrauchers bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen ... 344
A. Allgemeines ... 344
B. Persönlicher Anwendungsbereich ... 345
I. Überblick ... 345
II. Mieter als Verbraucher ... 345
III. Vermieter als Unternehmer ... 346
C. Inhaltlicher Anwendungsbereich ... 347
I. Vereinbarungen zur Begründung des Mietverhältnisses ... 348
II. Vereinbarungen im laufenden Mietverhältnis ... 349
III. Vereinbarungen zur Beendigung des Mietverhältnisses ... 350
D. Situativer Anwendungsbereich ... 350
I. Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen (Außergeschäftsraumverträge; AGV) ... 350
II. Fernabsatzverträge ... 351
E. Rechtsfolgen ... 352
I. Informationspflichten ... 352
II. Widerrufsrecht ... 353
F. Altfälle ... 355

§ 13. Datenschutz ... 355
A. Einleitung ... 358
I. Die Omnipräsenz des Datenschutzrechts ... 358
II. Eine kurze Historie des Datenschutzrechts ... 358
III. Datenschutzrechtliche Herausforderungen ... 360
IV. Denkbare Datenflüsse im Mietrecht ... 360
V. Sinn und Zweck des Datenschutzrechts ... 361
VI. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ... 361
VII. Geheimnisschutz, Datenschutz und Datensicherheit ... 362
VIII. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen ... 362
B. Rechtsrahmen ... 363
I. Das Recht der Europäischen Union ... 363
II. Verfassungsrecht der Bundesrepublik Deutschland ... 368
III. Einfaches nationales Recht der Bundesrepublik Deutschland ... 369
C. Datenschutzrechtliche Grundlagen ... 371
I. Verarbeitungsgrundsätze ... 372
II. Betroffenenrechte ... 378
III. Datenschutzbeauftragter ... 382
IV. Datensicherheit ... 382
D. Rechtsfolgen einer unrechtmäßigen Verarbeitung ... 386
I. Meldepflichten ... 386
II. Schadensersatz, Art. 82 DS-GVO ... 387
III. Unterlassungsansprüche ... 390
IV. Geldbußen, Art. 83 DS-GVO ... 390
E. Rechtsanwendung: Die datenschutzrechtliche Prüfung ... 391
I. Sachverhalt verstehen ... 391
II. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung suchen ... 392
F. Einzelne Verarbeitungsvorgänge nach Lebenszyklus ... 393
I. Anbahnung ... 393
II. Durchführung ... 398
III. Abwicklung – Löschung von Mieterdaten ... 404
G. Prozessuales ... 406
I. Datenverarbeitung im Prozess ... 406
II. Prozessuale Folge datenschutzrechtswidrig erlangter Erkenntnisse ... 406
III. Internationale Zuständigkeit deutscher Gerichte ... 407
H. Die vermietete Eigentumswohnung ... 407
I. Stellung des Vermieters ... 407
II. Stellung des Sondereigentumsverwalters ... 407
III. Stellung des WEG-Verwalters ... 408

3. Kapitel. Form und Inhalt des Mietvertrages

§ 14. Form des Mietvertrages ... 409
A. Grundlagen ... 411
I. Grundsatz der Formfreiheit ... 411
II. Arten der Form ... 411
III. Formvorschriften im Mietrecht ... 412
B. Gesetzliche Schriftform des § 550 BGB ... 413
I. Allgemeines ... 413
II. Zweck der Schriftform ... 414
III. Anwendungsbereich des § 550 BGB ... 415
IV. Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform ... 419
V. Besonderheiten bei Einschaltung eines Stellvertreters ... 426
VI. Umfang der zu beurkundenden Abreden ... 429
VII. Heilung eines Formmangels ... 438
VIII. Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen ... 439
IX. Rechtsfolge von Formmängeln ... 446
X. Treuwidrige Berufung auf Formmängel ... 448
XI. Darlegungs- und Beweislast ... 454

C. Textform: § 578 Abs. 1 S. 2 iVm § 126b BGB ... 455
I. Gesetzgebungsgeschichte ... 455
II. Allgemeines zur Textform ... 456
III. Textform bei Abschluss von Mietverträgen ... 457
IV. Prozessuale Probleme ... 459
D. Gewillkürte Form ... 459
I. Konstitutive Schriftformabrede (§ 154 Abs. 2 BGB) ... 460
II. Deklaratorische Formabrede ... 466
III. Zusammentreffen einer vereinbarten Schriftform mit der Schriftform des § 550 BGB ... 466
E. Notarielle Beurkundung ... 467
I. Allgemeines ... 467
II. Erfordernis notarieller Beurkundung bei Mietverträgen ... 468
F. Schadensersatzanspruch bei Nichteinhaltung der Form ... 471
§ 15. Vereinbarungen über die Miete ... 472
A. Mietstruktur ... 472
B. Entgeltlichkeit ... 482
C. Umsatzmiete ... 483
D. Fälligkeit, § 556b Abs. 1 BGB ... 485
§ 16. Vereinbarungen über die Mietsache und den Mietzweck ... 487
A. Mietgegenstand ... 487
I. Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit des Mietgegenstands ... 488
II. Art bzw. Umfang der Nutzung: Allein- und Gemeinschaftsgebrauch ... 489
III. Größe des Mietgegenstands, Flächenvereinbarungen ... 490
IV. Bauliche Beschaffenheit und sonstige Ausstattung des Mietgegenstands ... 499
V. Besonderheiten bei der Vermietung vor Bezugsfertigkeit ... 502
B. Mietzweck ... 510
I. Abgrenzung von Wohn- und Geschäftsraummiete ... 510
II. Differenzierung zwischen den zum Allein- und Gemeinschaftsgebrauch überlassenen Teilen des Mietgegenstands ... 511
III. Öffentlich-rechtliche Maßgaben für die zulässige Nutzung des Mietgegenstands 512
IV. Änderungen des Mietzwecks während des Mietverhältnisses ... 514
V. Aus der Vereinbarung über den Mietzweck abzuleitende Rechte und Pflichten – Vertragsgemäßer Gebrauch ... 516
§ 17. Vereinbarungen über die Vertragsdauer ... 518
A. Überblick ... 518
B. Beginn des Mietverhältnisses ... 519
C. Vertragsdauer und Ende des Mietverhältnisses ... 520
I. Allgemeines ... 520
II. Verlängerungsklauseln ... 521
III. Option auf Verlängerung ... 522
§ 18. Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen ... 525
A. Überblick ... 526
I. Mustermietverträge ... 526
II. Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB ... 527
B. Voraussetzungen der Anwendung der §§ 305 ff. BGB ... 527
I. Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB ... 527
II. Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB ... 537
III. Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB ... 538
IV. Einbeziehung in Mietverträge ... 538
C. Einzelne Regeln ... 542
I. Überraschende Klauseln, § 305c Abs. 1 BGB ... 542
II. Vorrang der Individualabrede ... 546
III. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB ... 548
D. Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen ... 550
E. Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln ... 554
F. Schadensersatzpflicht des Verwenders ... 558

§ 19. Inhaltskontrolle einzelner Vertragsbestimmungen ... 558
A. Parteien des Mietvertrages ... 561
I. Wechsel des Vermieters ... 561
II. Wechsel des Mieters ... 563
B. Mietdauer ... 566
I. Langjährige formularmäßige Bindung ... 566
II. Verlängerungsklauseln ... 567
III. Verlängerungsoption ... 567
IV. Vereinbarungen über den Beginn der Mietzeit ... 568
C. Mietgegenstand ... 569
I. Vorbehalt, andere Nebenräume zuzuweisen ... 569
II. Vorbehalt von Änderungen und Abweichungen vom Mietvertrag ... 570
III. Vereinbarung über die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses ... 570
D. Miete ... 570
I. Vertragsabschlussgebühr/Bearbeitungsgebühr ... 570
II. Lastschriftverfahren ... 571
III. Fälligkeit der Miete ... 572
IV. Rechtzeitigkeitsklauseln ... 574
V. Mietzahlung kostenfrei ... 575
E. Mahnkosten ... 575
F. Pauschalierte Verzugszinsen ... 576
G. Tilgungsbestimmung ... 576
H. Aufrechnungsverbot ... 577
I. Leistungsverweigerungsrechte ... 579
J. Betriebskosten ... 580
I. Umlagevereinbarung von Betriebskosten ... 580
II. Mehrbelastungsklausel ... 585
III. Anpassung der Kosten ... 587
IV. Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit ... 588
V. Verteilungsschlüssel ... 588
VI. Vorwegabzug bei gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ... 590
VII. Leerstandsklauseln ... 590
VIII. Genehmigung der Abrechnung ... 590
IX. Fälligkeit des Abrechnungssaldos ... 591
K. Umsatzsteuer ... 591
I. Vereinbarung über die Zahlung von Umsatzsteuer ... 591
II. Mieterhöhungsvorbehalt ... 592
L. Mietsicherheiten ... 593
I. Art und Höhe der Sicherheitsleistung ... 593
II. Verzinsung ... 594
III. Fälligkeit ... 595
IV. Rückzahlungsanspruch ... 595
V. Rückzahlung bei Veräußerung ... 596
VI. Kosten des Kautionskontos ... 596
VII. Verfall ... 597
VIII. Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen ... 597
IX. Abtretung der Forderungen gegen den Untermieter ... 597
X. Bürgschaft ... 597
XI. Sicherungszweck ... 598
XII. Vermieterpfandrecht ... 599
XIII. Vorlage von Bilanzen ... 599
M. Wertsicherung der Miete ... 599
I. Geschäftsraummietverträge ... 599
II. Wohnraummietverhältnisse ... 601
N. Übernahme der Mieträume ... 602
O. Gebrauchsüberlassung und -gewährung ... 602
I. Rechtsmängel ... 603
II. Übergabe der Mieträume, Haftung ... 603
III. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs ... 603
IV. Schlüssel ... 604

V. Herstellung des geschuldeten bautechnischen Zustands ... 605
VI. Instandhaltung und Instandsetzung ... 605
VII. Kleinreparaturen ... 607
VIII. Glasbruch ... 610
IX. Wartung ... 610
X. Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik ... 611
XI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen ... 611
XII. Heizpflicht ... 612
XIII. Wasserversorgung ... 613
XIV. Elektroinstallationen, Haushaltsgeräte ... 613
XV. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen ... 614
XVI. Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung ... 614
XVII. Konkurrenzschutz, Betriebspflicht, Störungen Dritter ... 615
P. Schönheitsreparaturen ... 616
I. Begriff ... 616
II. Abwälzung auf den Mieter ... 618
III. Fristenplan ... 619
IV. Anfangsrenovierung ... 622
V. Endrenovierung ... 623
VI. Art und Weise der Durchführung ... 624
VII. Abgeltungsklausel ... 626
VIII. Summierungseffekt ... 628
IX. Schadenersatz statt der Leistung, §§ 280, 281 BGB ... 629
Q. Nutzung der Mietsache durch den Mieter ... 630
I. Vertragszweck ... 630
II. Hausordnung ... 631
III. Werbegemeinschaft ... 635
IV. Bauliche Änderungen ... 635
R. Gebrauchsüberlassung an Dritte ... 636
I. Erlaubnis des Vermieters ... 636
II. Schriftformerfordernis ... 636
III. Untermietzuschlag ... 636
IV. Widerruf der Erlaubnis ... 637
V. Ausschluss der Gebrauchsüberlassung an Dritte/des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters ... 637
VI. Aufnahme Partner/Wechsel des Inhabers/Änderung der Gesellschaftsform ... 638
VII. Besuche ... 638
VIII. Aufnahme eines Dritten ... 638
S. Gebrauchs-, Duldungs- und Obhutspflichten des Mieters ... 638
I. Gebrauchs- und Betriebspflicht ... 638
II. Obhutspflichten ... 639
III. Versicherungen ... 639
IV. Prüfpflicht ... 640
V. Zutritts- und Besichtigungsrecht ... 640
VI. Duldungspflicht ... 641
T. Gewährleistung ... 642
I. Minderungsrecht ... 643
II. Verschuldensunabhängige Haftung ... 644
III. Schadensersatz ... 645
IV. Selbstvornahme und Aufwendungsersatz ... 646
U. Haftung ... 646
I. Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ... 646
II. Einschränkung der Haftung des Vermieters ... 646
III. Erweiterung der Haftung des Mieters ... 647
IV. Verschuldensabhängige Haftung für Dritte ... 648
V. Beweislast ... 648
VI. Haftung des Abschlussvertreters ... 649
V. Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz ... 650
I. Vertragsstrafe ... 650
II. Pauschalierter Schadensersatz ... 651

W. Beendigung des Mietverhältnisses ... 651
I. Abgabe und Empfang der Kündigungserklärung ... 651
II. Kündigungsverzicht ... 651
III. Zugang von Kündigungen ... 652
IV. Formerfordernisse ... 653
V. Widerspruchsrecht ... 653
VI. Kündigungsfristen ... 653
VII. Ordentliche Kündigung ... 654
VIII. Außerordentliche Kündigung ... 655
IX. Kündigungsrecht bei Tod des Mieters ... 656
X. Eintrittsrecht des Ehegatten und von Familienangehörigen ... 657
XI. Kündigungsrecht von Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern ... 657
XII. Rücktrittsrecht, auflösende Bedingung ... 657
XIII. Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs ... 658
XIV. Haftung für Mietausfall bei vorzeitiger Vertragsauflösung ... 658
XV. Pauschalierter Schadensersatz ... 658
XVI. Aufwendungsersatz ... 659
X. Abwicklung des Mietverhältnisses ... 659
I. Rückgabetermin ... 659
II. Räumung ... 659
III. Rückgabe Schlüssel ... 660
IV. Schönheitsreparaturen ... 660
V. Ersatz von Aufwendungen ... 661
VI. Rückbau baulicher Veränderungen ... 661
VII. Wegnahmerecht ... 662
VIII. Verjährung ... 662
IX. Nutzungsentschädigung ... 663
X. Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe ... 664
XI. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Verfallklauseln ... 664
XII. Hinweisschilder ... 664
Y. Schlussbestimmungen ... 665
I. Salvatorische Klauseln ... 665
II. Kosten und Abgaben, Provision ... 665
III. Vollmachten ... 665
IV. Wechselseitige Bevollmächtigung zum Empfang von Willenserklärungen (Empfangsvollmacht) ... 665
V. Vollmacht zur Abgabe von Willenserklärungen ... 667
VI. Schriftformklauseln ... 667
VII. Änderungen und Ergänzungen nach Vertragsschluss ... 668
VIII. Nachträgliche Herbeiführung der Schriftform – sog. Schriftformheilungsklauseln ... 668
IX. Vollständigkeitsklauseln ... 669
X. Abtretungsverbot ... 669
XI. Gerichtsstandsklauseln ... 669
XII. Erfüllungsort ... 670
XIII. Schiedsgerichtsvereinbarungen ... 670

4. Kapitel. Sicherung des Vermieters

§ 20. Mietsicherheiten ... 671
A. Allgemeine Fragen ... 671
I. Höhe der Mietsicherheit in der Wohnraummiete ... 672
II. Zusätzliche Sicherheiten ... 674
III. Erhöhung der Mietsicherheit bei Mieterhöhung ... 675
IV. Höhe der Mietsicherheit bei der Geschäftsraummiete ... 675
V. Teilnichtigkeit einer überschießenden Kautionsabrede ... 676
VI. Fälligkeit der Sicherheitsleistung ... 676
VII. Verwertung der Sicherheit ... 679
VIII. Untermieter ... 679

B. Eigentumswechsel ... 681
C. Einzelne vertragliche Sicherheiten ... 687
I. Barkaution ... 687
II. Verpfändung oder Sicherungsabtretung eines Spar- oder sonstigen Bankguthabens ... 695
III. Bürgschaft ... 697
IV. Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt, Mietbeitritt, Schuldübernahme ... 702
V. Weitere gebräuchliche Mietsicherheiten ... 705
§ 21. Gesetzliches Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB ... 706
A. Allgemeine Fragen ... 706
B. Entstehung ... 708
C. Erlöschen ... 713
D. Befriedigung des Vermieters ... 722

5. Kapitel. Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis

§ 22. Zahlung der Miete, § 556b BGB ... 725
A. Fälligkeit und Zahlungsweise, § 556b Abs. 1 BGB ... 725
B. Einwendungen und Einreden, § 556b Abs. 2 BGB ... 727
§ 23. Sonderzahlungen ... 731
A. Mietvorauszahlung ... 732
I. Begriff und Zulässigkeit ... 732
II. Mietdauer und Kündigung ... 733
III. Erhöhung der Miete ... 734
IV. Eigentumswechsel ... 735
V. Unwirksamkeit gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern ... 735
VI. Insolvenz ... 735
B. Anrechenbarer Baukostenzuschuss ... 736
I. Begriff und Zulässigkeit ... 736
II. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung ... 737
III. Eigentumswechsel ... 737
IV. Insolvenz ... 738
V. Beweisfragen ... 739
C. Verlorener Baukostenzuschuss ... 739
I. Begriff und Zulässigkeit ... 739
II. Mietdauer, Kündigung und Mieterhöhung ... 740
III. Leistungsstörungen ... 741
IV. Eigentumswechsel ... 741
D. Mieterdarlehen ... 741
I. Begriff und Zulässigkeit ... 741
II. Mietdauer, Kündigung und Erhöhung der Miete ... 742
III. Eigentumswechsel ... 743
IV. Insolvenz ... 743
E. Werkförderung ... 743
I. Begriff ... 743
II. Belegungsrecht ... 744
III. Miete ... 744
IV. Vertrag zugunsten Dritter ... 745
F. Aufbaudarlehen ... 745
G. Sonderzahlungen bei Heimverträgen ... 746
H. Wohnungsfürsorgemittel ... 746
§ 24. Versteuerung der Mieteinnahmen ... 747
A. Einkommenssteuer ... 748
I. Mieteinnahmen ... 748
II. Versteuerung ... 749
III. Einkunftsart ... 749
IV. Vermietete Eigentumswohnungen ... 754
V. Mieteinnahmen, ABC ... 756
VI. Werbungskosten (WK)/Betriebsausgaben (BA), ABC ... 759

VII. Werkswohnungen ... 763
VIII. Aufbewahrungspflichten ... 763
IX. Ausland ... 764
B. Gewerbesteuer – Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Abs. 1 S. 2 ff. GewStG für Wohnungsunternehmen bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen und der Lieferung von Strom ... 764
I. Voraussetzungen ... 765
II. Schädliche Nebentätigkeiten ... 765
III. Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen ... 765
IV. Der neue Buchstabe c des § 9 Nr. 1 S. 3 GewStG ... 766
V. Vermietung möblierter Wohnungen ... 766
C. Umsatzsteuer ... 767
I. Umsatzsteuerfreiheit der Vermietung ... 767
II. Ausnahmen von der Befreiung ... 767
III. Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung (Option) ... 769
IV. Keine Anwendung des § 9 Abs. 2 UStG auf Altbauten, § 27 Abs. 2 UStG ... 770
V. Teiloption ... 772
VI. Vorsteueraufteilung ... 773
VII. Die vereinbarte Miete ... 774
VIII. Vorsteuerabzug des Mieters ... 775
IX. Nachweis der Verwendung durch den Mieter ... 776
X. Schädliche Verwendung der Räume seitens des Mieters ... 776
XI. Ist-Besteuerung, § 20 S. 1 Nr. 1 UStG ... 778
XII. Formulierung im Mietvertrag ... 778
XIII. Steuerschuldnerschaft des Vermieters als Leistungsempfänger (Reverse charge) 779
XIV. Eigentumswohnungen ... 780
XV. Ausland ... 782
XVI. Elektronische Rechnungen ... 782
XVII. Bauabzugssteuer ... 785
D. Die neue Grundsteuer ... 786
I. Kernpunkte des neuen Bewertungsverfahrens nach dem Bundesmodell ... 787
II. Bewertung der Grundstücke im Grundvermögen ... 787
III. Erhebung der Grundsteuer ... 789
IV. Steuerschuldner ... 790
V. Erlass der Grundsteuer ... 790
VI. Fortschreibung des Bescheids über den Grundsteuerwert ... 791
VII. Die Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländer ... 792
Vor §§ 25, 26. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung ... 792
§ 25. Abnahme und Betrieb der Mietsache ... 793
A. Überlassung des Mietgegenstandes ... 794
I. Voraussetzung ... 794
II. Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters ... 796
III. Annahmeverzug des Mieters ... 796
B. Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache ... 798
I. Verpflichtung zum Gebrauch ... 799
II. Betriebspflichten ... 800
§ 26. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs ... 802
A. Veränderungen der Mietsache ... 803
I. Eingriffe in die bauliche Substanz ... 803
II. Telekommunikationseinrichtungen, Fernsehempfang ... 807
III. Sonstige Verbesserungen ... 811
IV. Veränderungen an der Fassade ... 812
V. Gestaltung der Innenräume ... 814
VI. Formularvertragliche Regelungen ... 816
VII. Sonstige Aufwendungen ... 817
B. Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs ... 817
I. Geschäftsraummiete ... 817
II. Wohnraummiete ... 819
III. Zweckentfremdungsverbot ... 821

IV. Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen ... 822
V. Abweichende Vereinbarungen ... 825
C. Tierhaltung ... 825
I. Fehlen einer mietvertraglichen Regelung ... 825
II. Vertragliche Abreden ... 827
D. Einhaltung der Hausordnung ... 830
E. Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens ... 832
F. Allgemeines zur Unterlassungsklage gem. § 541 BGB ... 836
§ 27. Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters, Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters ... 838
A. Inhalt der Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters ... 839
I. Überblick ... 839
II. Sorgfalt ... 839
III. Obhutspflicht des Mieters ... 840
B. Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ... 842
I. Überblick ... 842
II. Schönheitsreparaturen ... 844
III. Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten ... 853
C. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten ... 856
D. Um- und Ausbaupflichten ... 858
E. Vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache ... 859
I. Überblick ... 859
II. Beispielsfälle ... 860
F. Umfang der Haftung des Mieters ... 866
G. Beweislast ... 869
H. Abweichende Vereinbarungen ... 874
I. Beweislast- oder Bestätigungskauseln ... 874
II. Haftungserweiterung ... 874
III. Versicherungspflicht ... 876
I. Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB) ... 877
I. Überblick ... 877
II. Voraussetzungen der Anzeigepflicht ... 877
III. Erfüllung der Anzeigepflicht ... 878
IV. Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht ... 879
V. Beweislast ... 880
VI. Abweichende Vereinbarungen ... 881
§ 28. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) ... 881
A. Überblick ... 881
B. Erhaltungsmaßnahmen ... 882
I. Begriff ... 882
II. Sonderfall der modernisierenden Instandsetzung ... 883
C. Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1 BGB) ... 884
I. Inhalt der Duldungspflicht ... 884
II. Sonderfall Eigentumswohnung ... 885
III. Durchsetzung der Duldungspflicht ... 886
D. Ankündigung (§ 555a Abs. 2 BGB) ... 886
E. Ansprüche des Mieters ... 887
I. Aufwendungsersatz (§ 555a Abs. 3 BGB) ... 887
II. Sonstige Rechte ... 887
§ 29. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB) ... 888
A. Überblick ... 889
B. Katalog der Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) ... 890
I. Bauliche Veränderungen ... 890
II. Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Nr. 1) ... 891
III. Erneuerung der Heizungsanlage (Nr. 1a) ... 893
IV. Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie (Nr. 2) ... 894
V. Reduzierung des Wasserverbrauchs (Nr. 3) ... 895
VI. Gebrauchswerterhöhung und Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 4 und Nr. 5) ... 896

VII. Anschluss an ein Glasfasernetz (Nr. 4a) 900
VIII. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen (Nr. 6) 901
IX. Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7) 901
C. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB) 902
I. Adressat, Form, Frist (Abs. 1 Satz 1) 902
II. Inhalt (Abs. 1 Satz 2, Abs. 3) 903
III. Hinweis auf den Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 3 Satz 1 (Abs. 2) 906
IV. Ordnungsgemäße Ankündigung als Fälligkeitsvoraussetzung für den Duldungsanspruch des Vermieters 907
V. Bagatellklausel (Abs. 4) 907
D. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555d BGB) 908
I. Überblick 908
II. Duldungspflicht des Mieters (Abs. 1) 908
III. Härtefallklausel (Abs. 2) 910
E. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB) 915
F. Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555f BGB) . 916
G. Ansprüche des Mieters 916
I. Gewährleistungsrechte 916
II. Aufwendungsersatz (Abs. 6 iVm § 558a Abs. 3 BGB) 917
H. Beweislast 918
I. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 7) 918
§ 30. Duldung der Besichtigung 919
§ 31. Leistungsstörungen des Mieters 922
I. Überblick 922
II. Unmöglichkeit 922
III. Annahmeverzug des Mieters (§§ 293 ff. BGB) 923
IV. Verzug des Mieters 923
V. Pflichtverletzungen des Mieters 930
VI. Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe 931

6. Kapitel. Betriebskosten und Nebenkosten

§ 32. Betriebs-/Nebenkosten 933
A. Grundlagen 935
I. Preisfreier und geförderter Wohnraum, Geschäftsraum 935
II. Begriffsbestimmungen 935
III. Definition der Betriebskosten 937
B. Betriebskostenarten, § 2 BetrKV 942
C. Vereinbarungen über Betriebskosten 956
I. Gesetzliche Grundlagen. 956
II. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung. 958
III. Änderung der Vereinbarung 962
IV. Während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten 963
D. Vorauszahlungen und Pauschalen 964
I. Allgemeines 964
II. Pauschalen 964
III. Vorauszahlungen 965
E. Abrechnung 966
I. Allgemeines 966
II. Abrechnungspflicht 967
III. Abrechnungszeitraum 968
IV. Zuordnung der Kosten zu Abrechnungszeiträumen – Abrechnungsprinzip 969
V. Abrechnungsfrist 970
VI. Teilabrechnung 971
VII. Mieterwechsel 972
VIII. Form der Abrechnung 972
IX. Inhalt der Abrechnung – Anforderungen an die Darstellung 973
X. Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB 983
XI. Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung 985

XII. Belegeinsicht ... 986
XIII. Einwendungen gegen die Abrechnung. Einwendungsausschluss ... 990
XIV. Ergebnis der Abrechnung ... 992
F. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BGB ... 995
G. Umlage der Gesamtkosten – Umlageschlüssel, § 556a BGB ... 997
I. Überblick, Gesetzeslage ... 997
II. Funktion des Umlageschlüssels ... 998
III. Erstmalige Festlegung des Umlageschlüssels ... 998
IV. Bestimmung der Gesamtkosten ... 1000
V. Einzelne Umlageschlüssel ... 1002
VI. Besonderheiten einzelner Betriebskostenarten ... 1008
VII. Änderung des Umlageschlüssels ... 1009
H. Mietänderung gem. § 560 BGB ... 1012
I. Allgemeines ... 1012
II. Änderungen bei Betriebskostenpauschalen ... 1013
III. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ... 1020
IV. Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum ... 1022
I. Umlage von Nebenkosten in der Geschäftsraummiete ... 1023
I. Überblick ... 1023
II. Nebenkosten ... 1023
III. Umlagevereinbarung ... 1024
IV. Änderung der Betriebskosten ... 1027
V. Abrechnung ... 1027
VI. Umlageschlüssel ... 1031
VII. Umsatzsteuer auf Betriebskosten ... 1032
§ 33. Heizkosten ... 1032
A. Anwendung der Heizkostenverordnung ... 1033
I. Überblick ... 1033
II. Von der Heizkostenverordnung erfasste Versorgungsarten ... 1033
III. Persönlicher Anwendungsbereich ... 1035
IV. Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, § 2 HeizKV ... 1036
V. Ausnahmen ... 1037
B. Erfassung des Verbrauchs ... 1038
I. Verpflichtungen aus § 4 HeizKV ... 1038
II. Auszustattende Räume ... 1038
III. Kosten der Ausstattung ... 1039
IV. Mitspracherecht der Mieter ... 1039
V. Geräte zur Erfassung des Verbrauchs, § 5 HeizKV ... 1040
VI. Ablesung der Verbrauchswerte ... 1041
VII. Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungsgemäßer Erfassung, § 9a HeizKV 1043
VIII. Zwischenablesung ... 1044
C. Einzelne Kostenarten ... 1045
I. Überblick ... 1045
II. Kosten zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizKV ... 1046
III. Kosten der Wärmelieferung, Contracting, §§ 7 Abs. 3, 4 und 8 Abs. 3, 4 HeizKV ... 1049
IV. Sonstige Kosten ... 1052
D. Verteilungsmaßstäbe ... 1053
I. Von der HeizKV vorgesehene Verteilungsmaßstäbe ... 1053
II. Von der HeizKV abweichende Verteilungsmaßstäbe ... 1054
III. Bestimmung und Änderung des Verteilungsmaßstabs ... 1054
IV. Verteilung der Grundkosten ... 1055
V. Abtrennung der Warmwasserkosten bei verbundenen Anlagen ... 1056
E. Sonderfälle ... 1057
I. Vorerfassung ... 1057
II. Berücksichtigung der Lage der Wohnung und des Heizverhaltens ... 1057
III. Leerstand ... 1058
IV. Ausnahmen, § 11 HeizKV ... 1058
V. Kürzungsrecht, § 12 HeizKV ... 1060

F. Abrechnung der Heizkosten ... 1061
G. Verteilung der CO2-Kosten ... 1063

7. Kapitel. Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis

§ 34. Übergabe der Mietsache, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ... 1067
A. Einführung ... 1067
B. Übergabe der Mietsache ... 1068
I. Überlassung des Mietgegenstandes ... 1068
II. Anfängliche objektive Unmöglichkeit ... 1070
III. Anfänglicher Rechtsmangel ... 1071
IV. Sonstiges anfängliches Leistungsunvermögen ... 1076
V. Nachträgliche Unmöglichkeit ... 1077
VI. Nachträgliches Leistungsunvermögen ... 1081
VII. Verspätete Übergabe ... 1082
VIII. Leistungsverweigerung und Nebenpflichtverletzungen ... 1084
IX. Teilüberlassung ... 1086
X. Mangelhaftigkeit der Mietsache ... 1087
XI. Schadensersatzanspruch des Mieters ... 1096
XII. Vertragliche Vereinbarungen ... 1098
§ 35. Gewährung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz), § 535 Abs. 1 S. 1 BGB 1100
A. Ungestörter Mietgebrauch ... 1100
B. Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs ... 1101
I. Zeitlicher Geltungsbereich ... 1101
II. Räumlicher Geltungsbereich ... 1103
III. Nutzung von Gemeinschaftsflächen ... 1104
IV. Vertragswidriger Gebrauch ... 1104
V. Veränderungen der Mietsache ... 1106
VI. Vereinbarter Nutzungszweck ... 1107
C. Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen ... 1108
I. Störungen durch den Vermieter ... 1109
II. Störungen durch Dritte ... 1110
§ 36. Konkurrenzschutz ... 1111
A. Einführung ... 1112
B. Voraussetzungen ... 1112
I. Räumlicher Umfang ... 1114
II. Sachlicher Umfang ... 1115
C. Ausgeschlossener Konkurrenzschutz ... 1119
D. Rechtsfolgen bei Konkurrenzschutzverstößen ... 1120
I. Erfüllungsanspruch des Mieters ... 1121
II. Kündigungsrecht des Mieters ... 1121
III. Schadensersatzanspruch des Mieters ... 1122
IV. Umgehung des Konkurrenzschutzes ... 1123
E. Mietvertragliche Regelungen ... 1125
§ 37. Ver- und Entsorgungsleistungen des Vermieters ... 1127
A. Einführung ... 1127
I. Direktvertrag zwischen Mieter und Versorger ... 1127
II. Instandhaltungspflicht des Vermieters ... 1128
B. Versorgungspflicht des Vermieters ... 1129
I. Heizung und Warmwasser ... 1129
II. Contracting ... 1131
III. Mietvertragliche Regelungen ... 1132
C. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters ... 1132
I. Beendetes Mietverhältnis ... 1132
II. Unbeendetes Mietverhältnis ... 1133
III. Interessenabwägung ... 1134
D. Sonstiges ... 1134

§ 38. Verkehrssicherungspflichten und Fürsorgepflichten ... 1135
A. Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ... 1135
I. Zustand des Gebäudes ... 1135
II. Räum- und Streupflicht ... 1136
III. Schadensersatzansprüche des Mieters ... 1137
B. Die Fürsorgepflicht des Vermieters ... 1138
C. Haftungsfreizeichnung ... 1139
D. Versicherung des Mietobjekts ... 1140
§ 39. Erhaltung der Mietsache ... 1140
A. Beibehaltung des vertragsmäßigen Zustandes ... 1140
I. Erhaltungsmaßnahmen ... 1140
II. Modernisierungsmaßnahmen ... 1141
III. Erfüllungsanspruch des Mieters ... 1141
IV. Räumlich-sachlicher Umfang ... 1144
V. Zeitpunkt der Erhaltungsmaßnahmen ... 1145
VI. Durchsetzungsmöglichkeiten des Mieters ... 1145
VII. Verzug des Vermieters ... 1146
B. Regelmäßige Überprüfung der Mietsache ... 1146
C. Vertragliche Vereinbarungen ... 1147
I. Ausschluss von Gewährleistungsrechten des Mieters ... 1147
II. Übertragung von Erhaltungsmaßnahmen auf den Mieter ... 1148
D. Schönheitsreparaturen ... 1148
§ 40. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte, § 554 BGB ... 1149
A. Einführung ... 1150
I. Anspruchsinhalt ... 1150
II. Bauliche Veränderung ... 1151
B. Privilegierte Maßnahmen ... 1151
I. Barrierereduzierung ... 1151
II. E-Mobilität ... 1152
III. Einbruchsschutz ... 1153
IV. Steckersolargeräte ... 1153
V. Weitere Maßnahmen ... 1154
C. Interessenabwägung ... 1155
I. Vermieterinteresse ... 1155
II. Mieterinteresse ... 1156
D. Sicherheitsleistung ... 1157
E. Rechtsfolgen ... 1157
F. Die vermietete Eigentumswohnung ... 1158
I. Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums ... 1158
II. Der Anspruch des Mieters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... 1159
III. Sicherheitsleistung ... 1160
§ 41. Gewährleistung, Mangelbegriff und einzelne Mängel ... 1160
A. Überblick ... 1162
B. Mangelbeseitigung ... 1162
C. Zurückbehaltungsrecht an der Miete ... 1164
D. Anwendbarkeit der Gewährleistungsvorschriften ... 1166
I. Überblick ... 1166
II. Anwendbarkeit der Gewährleistungsvorschriften ... 1167
E. Mangelbegriff ... 1174
I. Sachmangel ... 1175
II. Zugesicherte Eigenschaft ... 1181
III. Rechtsmangel ... 1184
F. Mängel – Fallgruppen ... 1188
I. Bauliche Mängel ... 1188
II. Öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse ... 1208
III. Umweltmängel ... 1212
IV. Nebenleistungen ... 1221
V. Gebrauchsstörungen während Covid-19-Pandemie ... 1222

§ 42. Minderung (§ 536 BGB) ... 1224
A. Überblick ... 1224
B. Mangel ... 1225
C. Erheblichkeit des Mangels ... 1226
D. Kein Vertremüssen des Vermieters ... 1226
E. Ausschluss der Mietminderung ... 1226
I. Gesetzlicher Ausschluss ... 1226
II. Vertraglicher Ausschluss ... 1230
F. Rechtsfolge: Mietminderung ... 1234
I. Berechnung der Mietminderung ... 1234
II. Auswirkung auf Betriebs- und Nebenkostenabrechung ... 1241
III. Umsatzmiete ... 1242
G. Verjährung und Verwirkung auf Vermieterseite ... 1242
H. Beweislast ... 1243
§ 43. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB) ... 1244
A. Überblick ... 1244
B. Haftungsgrundlage ... 1245
I. Garantiehaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ... 1245
II. Verschuldenshaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB) ... 1250
III. Verzugshaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB) ... 1252
§ 44. Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB) ... 1258
A. Überblick ... 1258
B. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters ... 1259
I. Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung ... 1259
II. Notmaßnahmen ... 1260
C. Ausschluss des Aufwendungsersatzes ... 1262
D. Rechtsfolge ... 1264
I. Aufwendungsersatzanspruch ... 1264
II. Vorschussanspruch ... 1265
E. Verjährung und Verwirkung ... 1265
§ 45. Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§ 536b BGB) ... 1265
A. Gesetzlicher Gewährleistungsausschluss ... 1266
I. Mangelkenntnis des Mieters bei Vertragsschluss ... 1267
II. Grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ... 1269
III. Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis ... 1271
IV. Mangelkenntnis nach der Annahme der Mietsache während der Mietzeit ... 1272
V. Vertragsänderungen ... 1273
VI. Verletzung der Mangelanzeigepflicht ... 1273
VII. Kein Gewährleistungsausschluss bei Arglist des Vermieters ... 1273
VIII. Beweislast ... 1274
B. Vertraglicher Gewährleistungsausschluss ... 1274
§ 46. Leistungsstörungen des Vermieters ... 1275
A. Unmöglichkeit und Unvermögen – Allgemeines ... 1275
I. Anfängliche Unmöglichkeit ... 1275
II. Subjektive – anfängliche – Unmöglichkeit (Unvermögen) ... 1277
III. Nachträgliche Unmöglichkeit ... 1278
B. Annahmeverzug des Vermieters ... 1279
C. Verzug des Vermieters ... 1279
D. Sonstige Pflichtverletzungen des Vermieters (Positive Vertragsverletzung – pVV) ... 1281
E. Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters ... 1282
F. Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung desVermieters ... 1282

8. Kapitel. Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete, Rechte und Pflichten Dritter

§ 47. Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 BGB 1283
A. Bedeutung, Begriff und Rechtsgrundlagen 1284
B. Gebrauchsüberlassung an Dritte im Überblick 1285
I. Geschäftsraummiete 1285
II. Wohnraummiete 1287
C. Dritte iSv § 540 BGB 1288
I. Allgemeines 1288
II. Aufnahme privilegierter Personen in die Wohnung 1288
III. Grenzen des Rechts zur Aufnahme: Überbelegung 1293
D. Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 S. 1 BGB 1294
I. Rechtsnatur und Form der Erlaubnis 1294
II. Grundsatz der Einzelfallbezogenheit der Erlaubnis und diesbezügliche Ausnahmen 1295
III. Konkludente Erlaubnis 1296
IV. Umfang der Erlaubnis 1296
V. Widerruf der Erlaubnis 1297
E. Unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte 1298
I. Schadensersatzanspruch des Vermieters 1298
II. Unterlassungsanspruch des Vermieters 1298
III. Kündigungsrechte des Vermieters 1299
F. Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung 1302
I. Gewerberaummiete: Grundsätzlich kein Anspruch auf Erlaubnis 1302
II. Wohnraummiete: Anspruch auf Erlaubnis nach Maßgabe des § 553 BGB 1302
G. Rechte des Mieters bei zu Unrecht verweigerter Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung 1302
I. Schadensersatzanspruch des Mieters 1303
II. Kündigungsrechte des Mieters 1303
III. Rechtsschutzmöglichkeiten des Mieters 1305
H. Untermiete 1306
I. Rechtsnatur des Untermietvertrags 1306
II. Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Mieter 1306
III. Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Vermieter 1312
IV. Rechtliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter 1317
I. Haftung des Mieters für ein Verschulden des Dritten (§ 540 Abs. 2 BGB) 1320
J. Von § 540 BGB abweichende Vereinbarungen 1321
K. Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Geschäftsraummiete 1322
I. Grundlegendes 1322
II. Gebrauchsüberlassung an Dritte 1322
III. Umfang der Erlaubnis 1324
IV. Einzelthemen 1324
V. Rechtsfolgen einer verweigerten Erlaubnis 1326
VI. Widerruf der Erlaubnis 1327
VII. Abweichende Vereinbarungen 1327

§ 48. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung (§ 565 BGB) 1329
A. Anwendungsbereich, Normzweck und Entstehungsgeschichte des § 565 BGB 1329
B. Abgrenzung zu § 578 BGB 1330
C. Vereinbarung über die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts .. 1331
D. Tatbestandsvoraussetzungen des § 565 Abs. 1 BGB 1332
I. Mietvertrag 1332
II. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung 1332
III. Gewerbliches Handeln des Mieters 1332
E. Rechtsfolgen des § 565 Abs. 1 BGB 1335
F. Rechtliches Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Zwischenmieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses 1335
G. Anwendbarkeit der §§ 574 ff. BGB 1336

§ 49. Anspruch auf Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Wohnraummiete (§ 553 BGB) ... 1337
A. Normzweck des § 553 BGB und Überblick ... 1337
B. Anspruchsvoraussetzungen nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB ... 1338
I. Berechtigtes Interesse ... 1338
II. Nach Mietvertragsschluss entstandenes Interesse ... 1341
III. Teil des Wohnraums ... 1342
IV. Dritte ... 1344
C. Besonderheiten bei der Vermietung an die Mitglieder einer Wohngemeinschaft (WG) 1344
D. Antrag des Mieters auf Erlaubniserteilung und mieterseitige Auskunftsobliegenheiten im Rahmen von § 553 BGB ... 1345
E. Rechte des Mieters ... 1346
F. Unzumutbarkeit für den Vermieter (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB) ... 1347
I. Überblick ... 1347
II. Wichtiger Grund in der Person des Dritten ... 1347
III. Überbelegung ... 1348
IV. Sonstige Unzumutbarkeitsgründe ... 1348
G. Erhöhung der Miete (§ 553 Abs. 2 BGB) ... 1348
H. Abweichende Vereinbarungen (§ 553 Abs. 3 BGB) ... 1352
I. Erteilung, Erlöschen und Widerruf der Erlaubnis durch den Vermieter ... 1353
J. Prozessuales/Beweislast ... 1354
§ 50. Drittschutzwirkung eines Mietvertrags und Vertrag zugunsten Dritter ... 1356
A. Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich eines Mietvertrags ... 1356
I. Keine vertraglichen Beziehungen zwischen Vermieter und Dritten ... 1356
II. Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ... 1357
III. Drittschadensliquidation ... 1360
B. Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) ... 1360

9. Kapitel. Änderung der Miete

§ 51. Überblick – Änderung der Miete ... 1361
§ 52. Vereinbarungen über Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum, §§ 557 ff. BGB ... 1364
A. Mieterhöhungen im Wohnraummietrecht des BGB ... 1364
I. Allgemeines ... 1364
II. Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB ... 1365
III. Allgemeine Schranken der Mieterhöhung ... 1371
B. Vertragliche Vereinbarungen über Mieterhöhungen, § 557 BGB ... 1375
I. Vereinbarungen im Einzelfall ... 1375
II. Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen, § 557 Abs. 3 BGB ... 1380
C. Staffelmiete, § 557a BGB ... 1381
D. Indexmiete, § 557b BGB ... 1382
I. Vereinbarung einer Indexmiete ... 1382
II. Mietänderung nach § 557b BGB ... 1385
§ 53. Mieterhöhung gem. § 558 BGB ... 1389
A. Überblick ... 1390
B. Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs ... 1391
I. Kein Ausschluss nach § 557 Abs. 3 BGB ... 1391
II. Einheitlicher Mietbegriff ... 1395
III. Wartefrist und Sperrfrist ... 1397
IV. Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB ... 1401
C. Das Mieterhöhungsverlangen ... 1407
I. Beteiligte im außergerichtlichen Erhöhungsverfahren ... 1407
II. Textform ... 1410
III. Inhalt und Begründung des Erhöhungsverlangens ... 1412
D. Mietspiegel ... 1415
I. Funktion und Bedeutung des Mietspiegels ... 1415
II. Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln ... 1416
III. Inhaltliche Anforderungen an einen Mietspiegel ... 1418

IV. Anpassung der Mietspiegel ... 1420
V. Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels ... 1421
VI. Notwendige Angaben im Erhöhungsverlangen ... 1421
VII. Verwendung anderer oder veralteter Mietspiegel ... 1424
VIII. Zuschläge zu den Mietspiegelwerten ... 1425
E. Andere Begründungsmittel ... 1426
I. Mietdatenbank, § 558e BGB ... 1426
II. Sachverständigengutachten ... 1427
III. Vergleichsobjekte ... 1431
IV. Sonstige Begründung ... 1434
F. Die ortsübliche Vergleichsmiete ... 1436
I. Begriff ... 1436
II. Mischungsverhältnis ... 1439
III. Zeitlich und sachlich zu berücksichtigende Vergleichsdaten ... 1440
IV. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ... 1442
V. Wohnwertmerkmale ... 1445
VI. Mietzuschlag wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel ... 1450
VII. Kürzungsbeträge ... 1450
G. Zustimmung zur Mieterhöhung, § 558b BGB ... 1451
I. Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung ... 1451
II. Zustimmung des Mieters ... 1452
III. Änderung des Erhöhungsverlangens ... 1456
IV. Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht, § 561 BGB ... 1457
§ 54. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) ... 1457
A. Normzweck ... 1458
B. Formale Voraussetzungen und Verfahren ... 1459
I. Vertragliche Vereinbarung im Einzelfall ... 1459
II. Erhöhungsberechtigter ... 1461
III. Keine Duldungspflicht ... 1462
IV. Modernisierungsankündigung ... 1462
V. Form der Erhöhungserklärung ... 1463
VI. Formale Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs ... 1463
VII. Begründung der Erhöhungserklärung ... 1464
VIII. Berechnung des Erhöhungsbetrages ... 1467
IX. Einsichtsrecht des Mieters ... 1469
X. Rechtsfolge bei fehlender Begründung und Berechnung ... 1469
XI. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 559c BGB ... 1470
C. Modernisierungsmaßnahmen ... 1473
I. Überblick ... 1473
II. Anschluss an ein Glasfasernetz, § 559 Abs. 1 S. 2 BGB ... 1473
III. Austausch der Heizungsanlage, § 559e BGB ... 1474
D. Umfang des Erhöhungsanspruchs ... 1476
I. Umlagefähige Kosten ... 1477
II. Abzug von Erhaltungskosten, § 559 Abs. 2 BGB ... 1478
III. Aufteilung der Kosten, § 559 Abs. 3 BGB ... 1479
IV. Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB ... 1480
V. Anrechnung von Drittmitteln, § 559a BGB ... 1482
E. Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen, § 559 Abs. 4 BGB ... 1486
I. Allgemeines ... 1486
II. Ausschluss des Härteeinwandes ... 1486
III. Härtegründe ... 1487
F. Verwirkung ... 1488
G. Verhältnis zu § 558 BGB ... 1488
H. Verhältnis zu §§ 557a, 557b BGB ... 1489
I. Abweichende Vereinbarungen, § 559 Abs. 6 BGB ... 1490
J. Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht, § 561 BGB ... 1491

§ 55. Mietänderung bei der Geschäftsraummiete ... 1491
A. Vertragliche Vereinbarungen im Einzellfall ... 1492
B. Vertraglich bereits vorgesehene Mietänderung ... 1496
I. Staffelmietvereinbarung ... 1496
II. Sonstige Mietänderungs- und Wertsicherungsvereinbarungen ... 1497
C. Allgemeine Schranken der Mieterhöhung ... 1522
D. Änderung der Betriebs- und Nebenkosten bei der Geschäftsraummiete ... 1524
E. Änderung der Umsatzsteuer ... 1524
§ 56. Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen ... 1525
A. Bedeutung und Begriff ... 1525
B. Sonderregelungen während der Corona-Pandemie ... 1526
I. Art. 240 § 7 EGBGB ... 1526
II. Reales Element ... 1527
III. Hypothetisches Element des § 313 BGB ... 1527
IV. Normatives Element/Unzumutbarkeit/Rechtsfolgen ... 1527
C. Anwendungsbereich und Einschränkungen ... 1528
D. Wirtschaftliche Risikoverteilung ... 1535
E. Kaufkraftverlust ... 1538
F. Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse ... 1541
G. Änderung von Gesetz und Rechtsprechung ... 1541
H. Gemeinschaftlicher Irrtum ... 1543
I. Rechtsfolgen ... 1545
§ 57. Mietänderung bei gefördertem Wohnraum ... 1547
A. Allgemeines ... 1547
B. Preisgebundener Wohnraum ... 1547
I. Erhöhungserklärung nach § 10 WoBindG ... 1548
II. Vertragliche Vereinbarung ... 1555
III. Mieterhöhung nach Ablauf der Kostenbindung ... 1556
IV. Verringerung der Miete ... 1557
C. Mietänderung für ab dem 1.1.2002 gefördertem Wohnraum ... 1557

10. Kapitel. Änderung der Mietvertragsparteien

§ 58. Änderung der Mietvertragsparteien ... 1559
Überblick ... 1559
A. Allgemeines zu Vertragsänderungen ... 1560
I. Abgrenzung zur Novation ... 1560
II. Zustandekommen eines Änderungsvertrages ... 1562
B. Vertragsübernahme ... 1563
I. Dreiseitiger Vertrag ... 1563
II. Zweiseitiger Vertrag mit Zustimmung/Genehmigung ... 1564
III. Form der Vertragsübernahme ... 1564
IV. Rechtsfolgen ... 1565
C. Kombination von Aufhebungsvertrag und Abschluss eines neuen Vertrages ... 1565
D. Vertragsbeitritt ... 1566
E. Abgrenzungsfragen ... 1566
F. Ausscheiden eines von mehreren Mietern ... 1566
G. Anspruch auf Vertragsänderung ... 1567
I. Allgemeines ... 1567
II. Nachfolgeklauseln ... 1567
III. Auslegung des Vertrages ... 1568
IV. § 242 BGB ... 1568
H. Ersatzmieter ... 1569
I. Anspruch auf Vertragsentlassung ... 1569
II. Entschlussfreiheit des Vermieters ... 1572
III. Ablehnung oder Vereitelung der Ersatzmietergestellung ... 1573
IV. Umsetzung der Vertragsentlassung ... 1574
V. Prozessuales ... 1574
VI. Geschäftsraummiete ... 1574
VII. Die Weitervermietungsproblematik ... 1575

§ 59. Veränderungen kraft Gesetzes ... 1576
A. Tod einer natürlichen Person ... 1577
B. Erlöschen juristischer Personen/Personen(handels)gesellschaften ... 1578
I. Liquidation der rechtsfähigen GbR ... 1578
II. Liquidation von Personenhandelsgesellschaften ... 1579
III. Liquidation von juristischen Personen ... 1580
C. Inhaberwechsel bei Unternehmen ... 1580
I. Allgemeines ... 1580
II. Wechsel der Gesellschafter ... 1581
III. Vereinigung der Gesellschaftsanteile in einer Hand ... 1582
IV. Umwandlungen ... 1582
V. Unternehmensveräußerungen ... 1585
§ 60. Tod des Wohnraummieters ... 1588
A. Allgemeines ... 1588
B. Eintritt des Ehegatten/Lebenspartners oder anderer Familienangehöriger ... 1588
I. Tod des Mieters ... 1589
II. Gemeinsamer Haushalt mit dem verstorbenen Mieter ... 1589
III. Eintrittsberechtigte Personen ... 1590
IV. Rechtsfolgen des Eintritts ... 1592
C. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Mitmietern ... 1593
I. Voraussetzungen ... 1593
II. Rechtsfolge ... 1594
§ 61. Veräußerung des Grundstücks (§ 566 BGB) ... 1595
A. Einführung ... 1596
B. Tatbestandliche Voraussetzungen ... 1597
I. Mietvertrag ... 1597
II. Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter ... 1599
C. Rechtsfolgen der Veräußerung ... 1607
I. Allgemeines ... 1607
II. Rechte und Pflichten im Einzelnen ... 1609
III. Rechtslage zwischen Vertragsschluss und Umschreibung im Grundbuch ... 1622
IV. Forthaftung des Veräußerers ... 1623
V. Rechtslage bei Anfechtung der Grundstücksveräußerung ... 1624
D. Abdingbarkeit ... 1625
E. Weiterveräußerung ... 1625

11. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 62. Kündigung. Überblick ... 1627
§ 63. Kündigung des Mietverhältnisses – Allgemeine Vorschriften ... 1628
A. Formalien der Kündigungserklärung ... 1629
I. Erklärender ... 1629
II. Erklärungsinhalt ... 1635
III. Form und Zugang der Kündigung ... 1639
IV. Besonderheiten bei der Kündigung von Wohnraum ... 1644
V. Kündigung im Rechtsstreit; Nachschieben von Kündigungen ... 1646
VI. Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung ... 1650
VII. Dispositives Recht; AGB ... 1652
B. Wegfall der Kündigungsfolgen ... 1654
I. Widerruf und Rücknahme der Kündigung ... 1654
II. Aufrechnung und Nachzahlung ... 1655
III. Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB ... 1655
§ 64. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ... 1659
A. Voraussetzungen ... 1659
B. Kündigung, Kündigungsausschluss nach § 242 BGB. ... 1660
C. Kündigungsfristen ... 1661
D. Beweislast ... 1662
E. Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete/AGB ... 1662
I. Abdingbarkeit der ordentlichen Kündigung ... 1662

II. Kündigungsfristen bei Geschäftsräumen ... 1663
III. Kündigungsfristen bei Wohnraum ... 1664
IV. Kündigungsbeschränkungen bei Wohnraum, Sozialklausel ... 1664
V. Werkwohnungen ... 1665
F. Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag ... 1665
§ 65. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen ... 1667
A. Begriff des Wohnraums ... 1669
I. Ausnahmetatbestände, § 549 BGB ... 1670
II. Zwischenmietverträge, § 565 BGB ... 1670
III. Anmietung durch gemeinnützige Institutionen ... 1672
IV. Mischmietverhältnisse ... 1673
V. Heimverträge ... 1674
B. Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht ... 1675
I. Regelmäßige Kündigungsfristen ... 1675
II. Ausnahmebestimmungen ... 1675
III. Überlassung des Wohnraums ... 1675
IV. Übergangsregelungen zur Schuldrechtsmodernisierung ... 1677
C. Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht ... 1678
I. Grundsatz: Berechtigtes Interesse an der Kündigung, § 573 BGB ... 1678
II. Kündigung wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ... 1679
III. Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... 1684
IV. Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ... 1706
V. Kündigungsgründe nach der Generalklausel, § 573 Abs. 1 BGB ... 1713
D. Angabe von Kündigungsgründen, § 573 Abs. 3 BGB ... 1718
I. Darstellung der Kündigungsgründe ... 1719
II. Einzelfälle ... 1720
E. Erleichterte Vermieterkündigung ohne berechtigtes Interesse, §§ 573a und 573b BGB ... 1723
I. Zweifamilienhäuser, § 573a Abs. 1 BGB ... 1723
II. Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, § 573a Abs. 2 BGB ... 1726
III. Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen, § 573b BGB ... 1726
F. Schadensersatzpflicht bei unwirksamen und vorgeschobenen Kündigungen ... 1729
I. Allgemeine Voraussetzungen des Anspruchs ... 1729
II. Mitverschulden des Mieters ... 1730
III. Besonderheiten beim Abschluss eines Räumungsvergleichs ... 1730
IV. Beweislast im Räumungsrechtsstreit und im Schadensersatzprozess ... 1731
G. Übergangsregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR ... 1732
H. Wohnraummietrecht und Sozialklausel, §§ 574 ff. BGB ... 1733
I. Grundzüge, Anwendungsbereich ... 1733
II. Beendigung des Mietverhältnisses ... 1734
III. Besondere Härte, geschützter Personenkreis ... 1734
IV. Einzelfälle ... 1735
V. Abwägung ... 1738
VI. Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen ... 1740
VII. Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen ... 1741
VIII. Wiederholte Vertragsfortsetzung ... 1743
IX. Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel ... 1745
I. Werkwohnungen, §§ 576 ff. BGB ... 1745
I. Werkmietwohnungen, § 576 BGB ... 1746
II. Werkdienstwohnungen, § 576b BGB ... 1749
III. Übergangsregelungen ... 1750
§ 66. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ... 1750
A. Gesetzessystematik ... 1752
I. Verhältnis der Kündigungsvorschriften zueinander; Abgrenzung zu § 313 BGB 1752
II. Historie und Gesetzessystematik des § 543 BGB ... 1753
B. Abmahnung und Fristsetzung, § 543 Abs. 3 BGB ... 1754
I. Formelle Anforderungen an die Abmahnung ... 1755
II. Ausnahmetatbestände, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1–3 BGB ... 1756

C. Formvorschriften im Wohnraummietrecht: Schriftform und Begründungspflicht 1757
D. Wegfall der Geschäftsgrundlage 1758
E. Kündigungsfrist, Auslauffrist 1758
I. Beendigungszeitpunkt; Auslauffrist 1758
II. Kündigungsfrist; Form und Inhalt der Erklärung 1759
F. Schadensersatzanspruch des Kündigenden, § 280 Abs. 1 BGB 1759
I. Anspruchsvoraussetzung 1760
II. Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs 1761
III. Beweislast 1763
IV. Verjährung 1763
G. Dispositives Recht/AGB 1763
H. Einzelne Kündigungsgründe 1764
I. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB 1764
II. Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 3 BGB 1772
III. Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unerlaubte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB 1775
IV. Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB 1782
V. Kündigung aus wichtigem Grund nach der Generalklausel, § 543 Abs. 1 BGB 1796
§ 67. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist 1808
A. Allgemeines 1809
I. Form, Frist und Inhalt der Kündigung 1809
II. Wohnraum, Kündigungsschutz 1809
III. Dispositives Recht/AGB 1809
B. Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 Abs. 1 S. 2 BGB 1809
I. Überlassung des Gebrauchs an Dritte, selbständiger Gebrauch 1810
II. Unselbstständiger Mitgebrauch 1810
III. Erlaubnis, Widerruf 1811
IV. Versagung der Erlaubnis, Kündigung 1811
V. Ausschluss des Kündigungsrechts; wichtiger Grund in der Person des Dritten 1812
VI. Mietverhältnisse über Wohnraum 1813
VII. Beweislast 1815
VIII. Dispositives Recht/AGB 1815
C. Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB 1816
I. Voraussetzungen 1816
II. Kündigender, Kündigungsempfänger 1817
III. Kündigungserklärung 1817
IV. Besonderheiten bei der Wohnraummiete 1818
V. Beweislast 1818
VI. Dispositives Recht/AGB 1818
D. Sonderkündigungsrecht bei Eintritt nach dem Tod des Mieters, §§ 563 Abs. 4, 563a Abs. 2 BGB 1819
E. Mieterhöhung bei Wohnraum, § 561 Abs. 1 BGB 1820
F. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum/Kostenmiete 1821
G. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen, § 555e BGB 1821
I. Voraussetzungen 1822
II. Fristen, Form 1823
III. Beweislast 1823
IV. Dispositives Recht/AGB 1823
H. Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 544 BGB 1823
I. Voraussetzungen 1823
II. Kündigung, Kündigungsausschluss 1824
III. Mietverträge auf Lebenszeit, § 544 S. 2 BGB 1824
IV. Besonderheiten bei der Wohnraummiete 1825
V. Beweislast 1825
VI. Dispositives Recht/AGB 1825
I. Zwangsversteigerung, Insolvenz 1825
J. Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB 1825
K. Eintritt der Nacherbfolge, §§ 2135, 1056 BGB 1826
L. Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbauRG 1826

§ 68. Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen 1827
A. Rücktritt 1827
I. Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht 1827
II. Besonderheiten bei Wohnraum 1828
III. Dispositives Recht/AGB 1828
B. Beendigung durch Zeitablauf, §§ 542, 575 BGB 1829
I. Allgemeine gesetzliche Regelung 1829
II. Zeitmietvertrag, § 575 BGB 1831
III. Beweislast 1840
IV. Dispositives Recht/AGB 1840
C. Auflösende Bedingung, § 572 Abs. 2 BGB 1840
I. Allgemeine gesetzliche Regelung 1840
II. Besonderheiten im Wohnraummietrecht 1841
III. Beweislast 1841
IV. Dispositives Recht/AGB 1842
D. Aufhebungsvertrag 1842
I. Zustandekommen und Inhalt 1842
II. Wohnraummiete 1845
III. Beweislast 1845
E. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen 1845

12. Kapitel. Abwicklung des Mietverhältnisses

§ 69. Rückgabe der Mietsache 1847
A. Die Rückgabepflicht des Mieters gemäß § 546 Abs. 1 BGB 1848
I. Allgemeines 1848
II. Voraussetzungen des Anspruchs aus § 546 BGB 1849
III. Zeitpunkt der Rückgabe 1851
IV. Inhalt der Rückgabepflicht 1853
V. Rückgabepflicht: Teilleistungen, Pflichtverletzungen 1862
VI. Rückgabeprotokoll und Wohnungsabnahme 1864
VII. Eigenmächtige Inbesitznahme durch den Vermieter, Versorgungssperre 1867
VIII. Räumungsklage und Vollstreckung 1868
B. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts, § 570 BGB 1869
I. Allgemeines 1869
II. Anwendungsbereich 1869
III. Umfang des Ausschlusses 1870
IV. Abweichende Vereinbarungen 1870
C. Rückforderungsanspruch gegen Dritte, § 546 Abs. 2 BGB 1870
I. Allgemeines 1870
II. Entstehen der Rückgabepflicht 1871
III. Inhalt der Rückgabepflicht 1873
IV. Zurückbehaltungsrecht 1874
V. Prozessuales 1874
§ 70. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe 1875
A. Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB 1875
I. Gesetzliche Regelung 1875
II. Geltungsbereich 1876
III. Voraussetzungen des Anspruchs 1877
IV. Rechtsfolgen der Vorenthaltung 1882
V. Prozessuale Besonderheiten 1888
B. Sonstige Ansprüche bei verspäteter Räumung und Herausgabe, § 546a Abs. 2 BGB . 1889
I. Mietausfallschaden 1890
II. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) 1895
III. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff. BGB ... 1897
IV. Ansprüche gegen Untermieter und Dritte 1898
C. Besonderheiten bei der Wohnraummiete, § 571 BGB 1900
I. Verschulden des Mieters 1901
II. Einschränkung nach Billigkeitserwägungen 1902

III. Kündigung des Mieters ... 1902
IV. Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist ... 1902
V. Abweichende vertragliche Vereinbarungen ... 1903
VI. Prozessuale Besonderheiten ... 1903
§ 71. Ansprüche wegen anderer Pflichtverletzungen bei Rückgabe der Mietsache ... 1904
A. Schadensersatz statt der Leistung und einfacher Schadensersatz ... 1904
I. Überblick ... 1904
II. Schadensersatz bei der Verletzung von Leistungspflichten ... 1905
III. Umfang des Schadensersatzes ... 1911
B. Pflichtverletzungen des Mieters ... 1912
I. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Mietende ... 1912
II. Schadensersatz wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ... 1919
Vor § 72. Ansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses ... 1925
§ 72. Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache ... 1926
A. Allgemeines ... 1926
B. Anspruchsgrundlagen ... 1927
I. § 536a Abs. 2 BGB ... 1927
II. § 539 Abs. 1 BGB ... 1927
III. Bereicherungsansprüche ... 1929
IV. § 994 ff. BGB ... 1933
C. Prozessuale Durchsetzung ... 1934
I. Zurückbehaltungsrecht ... 1934
II. Aufrechnung/Widerklage ... 1934
§ 73. Wegnahme von Einrichtungen ... 1935
A. Einführung ... 1935
B. Einrichtungen ... 1936
I. Begriff ... 1936
II. Unerheblichkeit der Eigentumslage ... 1937
III. Das Problem von Anpflanzungen ... 1938
C. Ausübung des Wegnahmerechts ... 1939
I. Zeitlicher Rahmen ... 1939
II. Trennung und Entfernung ... 1939
III. Anzeigepflicht ... 1939
IV. Wiederherstellung des früheren Zustandes ... 1940
V. Ausschluss des Wegnahmerechts ... 1940
VI. Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts ... 1940
VII. Verlust und Zerstörung der Einrichtung ... 1940
VIII. Besitzrechtliche Lage bei Nichtausübung des Wegnahmerechts ... 1940
D. Aktiv- und Passivlegitimation ... 1941
I. Grundsätze ... 1941
II. Abtretung ... 1941
III. Eigentümerwechsel ... 1942
E. Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB ... 1942
I. Ausübung der Abwendungsbefugnis ... 1942
II. Angemessene Entschädigung ... 1943
III. Berechtigtes Interesse des Mieters ... 1944
F. Verjährung des Wegnahmerechts ... 1944
G. Abweichende Vereinbarungen ... 1944
I. Wohnraummiete ... 1945
II. Sonstige Mietverhältnisse ... 1946
H. Prozessuale Fragen ... 1947
§ 74. Rückgabe von Mietsicherheiten ... 1947
A. Allgemeines ... 1948
I. Interessen ... 1948
II. Sicherungsabrede ... 1948
B. Abrechnung über die Mietsicherheit ... 1949
I. Form und Inhalt der Abrechnung ... 1949
II. Abrechnungsfrist; Fälligkeit des Rückgabeanspruchs ... 1951
III. Vorbehaltlose Rückzahlung der Kaution ... 1952

C. Rückgewähr der Mietsicherheit ... 1952
I. Allgemeines ... 1952
II. Besonderheiten der verschiedenen Kautionsformen ... 1956
III. Verjährung ... 1957
D. Verwertung der Mietsicherheit ... 1957
I. Allgemeines ... 1957
II. Verwertung im laufenden Mietverhältnis ... 1958
III. Verwertung nach Beendigung des Mietverhältnisses ... 1959
E. Prozessuales ... 1961
§ 75. Erstattung im Voraus entrichtete Miete und anderer Mieterleistungen, § 547 BGB ... 1962
A. Grundsätzliches ... 1962
B. Anspruchsvoraussetzungen ... 1963
I. Beendigung des Mietverhältnisses ... 1963
II. Im Voraus erbrachte Mieterleistungen ... 1963
III. Vertretenmüssen des Vermieters ... 1966
C. Rechtsfolgen ... 1967
I. Allgemeines, Zeitpunkt der Rückgabe ... 1967
II. Rückgabe der Vorauszahlung nach § 547 Abs. 1 S. 1 BGB ... 1968
III. Rückgabe nach Bereicherungsrecht ... 1969
IV. Anspruchsinhaber ... 1969
V. Anspruchsgegner ... 1970
D. Abweichende Vereinbarungen ... 1970
§ 76. Abstandszahlungen, Ablösevereinbarungen (§ 4a WoVermittG) ... 1971
A. Grundlagen ... 1971
B. Voraussetzungen des § 4a WoVermittG ... 1972
I. Abstandszahlungen nach § 4a Abs. 1 WoVermittG ... 1972
II. Ablösevereinbarungen nach § 4a Abs. 2 WoVermittG ... 1972
III. Vereinbarungen mit dem Vermieter ... 1973
IV. Rückforderungsanspruch nach § 5 Abs. 2 WoVermittG ... 1974
C. Preisgebundener Wohnraum ... 1974
D. Wirkungen einer Vereinbarung ... 1974

13. Kapitel. Verjährung und Verwirkung

§ 77. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB und andere mietrechtliche Verjährungsfristen ... 1977
A. Überblick ... 1977
I. Inhalt und Zweck ... 1977
II. Anwendungsbereich, entsprechende Anwendung ... 1978
III. Die 3-jährige Regelverjährung ... 1979
B. Ansprüche des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB) ... 1981
I. Von Abs. 1 erfasste Ansprüche ... 1981
II. Beginn der Verjährung, § 548 Abs. 1 S. 2 BGB ... 1986
III. Höchstdauer der Verjährung, § 548 Abs. 1 S. 3 BGB ... 1989
C. Ansprüche des Mieters, § 548 Abs. 2 BGB ... 1989
I. Erfasste Ansprüche ... 1990
II. Beginn der Verjährung ... 1992
D. Abweichende Vereinbarungen ... 1993
E. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts ... 1993
I. Fristberechnung ... 1993
II. Hemmung der Verjährung ... 1993
III. Neubeginn der Verjährung ... 1994
IV. Wirkung des Verjährungseintritts ... 1995
F. Längere mietrechtliche Verjährungsfristen ... 1995
I. Die 4-jährige Verjährung ... 1995
II. Die 1-jährige Verjährung ... 1996
III. Unverjährbare Ansprüche ... 1996

G. Verwirkung ... 1996
I. Voraussetzungen ... 1996
II. Einzelfälle ... 1998

14. Kapitel. Das vermietete Wohnungseigentum

§ 78. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum ... 2003
A. Einleitung ... 2005
I. Miet- und Wohnungseigentumsrechtsreformen ... 2006
II. Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum ... 2007
III. Praktische Auswirkungen ... 2007
B. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum ... 2010
I. Vereinbarungen über die Vermietung ... 2010
II. Gegenstand der Vermietung ... 2012
III. Vorgaben durch das Wohnungseigentumsrecht ... 2014
C. Das vermietete Wohnungseigentum ... 2014
I. Hausordnungen ... 2014
II. Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung ... 2018
III. Die Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung aus der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung ... 2022
IV. Umlage von Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Rundfunkversorgung ... 2039
V. Anspruch des Mieters auf bestimmte Maßnahmen ... 2040
VI. Die Folgen eines Leistungsausschlusses bei dem Mieter ... 2048
VII. Gewerbliche Vermietung von Sondereigentum ... 2051
VIII. Duldungspflichten des Mieters bei der Erhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums ... 2054
IX. Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter ... 2057
D. Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen ... 2058
I. Einleitung ... 2058
II. Die Rechtslage nach dem 1.9.2001 ... 2059
III. Die Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter ... 2059
E. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum ... 2062
I. Einleitung ... 2062
II. Zulässigkeit ... 2063
III. Die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" als Vermieterin ... 2064
IV. Steuerrechtliche Folgen ... 2066
V. Die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter ... 2067
VI. Die wohnungseigentumsrechtliche Behandlung der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten ... 2068
VII. Ausblick ... 2068
F. Die Ansprüche des Mieters ... 2068
I. Ansprüche gegen Wohnungseigentümer ... 2068
II. Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter ... 2070
III. Ansprüche gegen außenstehende Verwaltungsbeiratsmitglieder ... 2071
IV. Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte ... 2071
V. Ansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... 2071
§ 79. Die Aufteilung in Wohnungseigentum ... 2072
A. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB ... 2073
I. Allgemeines ... 2075
II. Voraussetzungen ... 2076
III. Ausübung des Vorkaufsrechts ... 2077
IV. Ausschluss des Vorkaufsrechts ... 2078
V. Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts ... 2078
VI. Personenmehrheiten ... 2079
VII. Blockverkauf ... 2079
VIII. Mehrverkaufsrabatt ... 2080
IX. Bruchteilsübertragungen ... 2081
X. Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts ... 2081

B. Kündigungsschutz des Mieters, § 577a BGB ... 2082
I. Dreijährige Sperrfrist ... 2083
II. Ausdehnung bis zu zehn Jahren ... 2083
III. Permanente Überprüfung ... 2083
IV. Rechtswegkontrolle ... 2084
C. Probleme bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum ... 2084
I. Einleitung ... 2084
II. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... 2084
III. Fortbestand der jeweiligen Mietverträge ... 2085
IV. Kündigungsprobleme ... 2086
V. Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres ... 2089
VI. Übergang der Kaution auf den ehemaligen Mieter ... 2091

15. Kapitel. Gewerbliche Vermietung

§ 80. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnungseigentum ... 2093
A. Einleitung ... 2093
B. Gewerbliche Tätigkeit ... 2094
C. Rechtliche Einordnung ... 2095
D. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer ... 2095
I. Abgrenzung zur Untervermietung des § 540 BGB ... 2096
II. Rechtslage bei Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses nach § 565 BGB ... 2096
E. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer 2097
F. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter 2098
I. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durch den gewerblichen Weitervermieter ... 2098
II. Mangel der Mietsache und seine Auswirkung auf das gewerbliche Weitervermietungsverhältnis ... 2099
III. Insolvenz des gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses ... 2099
IV. Kautionsverrechnung durch den gewerblichen Weitervermieter vor Beendigung des Vertragsverhältnisses ... 2100
V. Schadensersatzansprüche des Vermieters ... 2101
G. Ansprüche des Eigentümers ... 2101
§ 81. Vermietungspool ... 2101
A. Einleitung ... 2102
I. Allgemeine Aspekte ... 2102
II. Organisation des Vermietungspools ... 2102
III. Wirtschaftlicher Zweck des Vermietungspools ... 2103
B. Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander ... 2103
C. Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . 2103
D. Verhältnis der Mieter zum Vermietungspool ... 2104
I. Innengesellschaft ... 2104
II. Außengesellschaft ... 2104
III. Abwägung ... 2104
E. Rechtsberatung durch den „Geschäftsführer" ... 2105
§ 82. Die Sondermietverwaltung ... 2106
A. Einleitung ... 2106
B. Übertragung der Aufgabe ... 2107
C. Tätigkeitsbeschreibung ... 2107
D. Rechtliche Einordnung ... 2108
E. Vertragsinhalte ... 2108
F. Vergütung ... 2110
G. Der Verkauf des Sondereigentums ... 2110
H. Das Verhältnis des Sondermietverwalters zu dem Wohnungseigentumsverwalter 2111
I. Verhältnis des Sondermietverwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... 2112
J. Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter ... 2112
K. Verhältnis des Sondermietverwalters zu dritten Personen ... 2112
L. Die Stellung des Sondereigentumsverwalters in der Zwangsverwaltung ... 2113

§ 83. Der Mietgarantievertrag ... 2114
A. Einleitung ... 2114
B. Wesen des Garantievertrags ... 2114
C. Allgemeine Einführung in die Mietgarantie ... 2115
I. Wirtschaftlicher Hintergrund und finanzielle Auswirkungen der Mietgarantie ... 2115
II. Risikomanagement des Garantienehmers ... 2115
D. Vertrieb ... 2116
E. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten ... 2116
I. Umfang ... 2116
II. Vertragsverhältnis zu dem Mieter ... 2117
III. Durchführung der Vermietung ... 2117
IV. Mehrerlösklausel ... 2118
V. Vergütung des Garantiegebers ... 2119
VI. Vertragslaufzeit ... 2119
VII. Selbsteintrittsrecht des Garanten ... 2119
F. Übergang der Rechte des Garantienehmers ... 2120
I. Verkauf der Immobilie ... 2120
II. Abtretung oder Pfändung der Miete ... 2120
G. Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern ... 2120
H. Prozessuales ... 2121
I. Rechtsweg ... 2121
II. Verfahrensstandschaft ... 2121
III. Rechtsmissbrauch ... 2121

16. Kapitel. Besondere Miet- und Pachtobjekte

§ 84. Ferienwohnungen ... 2123
A. Einleitung ... 2123
B. Mietrechtliche Besonderheiten ... 2123
I. Zeitmietverträge ... 2124
II. Kündigungsschutz ... 2124
III. Betriebskosten ... 2125
IV. Sonstige Besonderheiten ... 2125
C. Ferienwohnungen im Rahmen der Untermiete ... 2125
I. Vollständige Wohnungsüberlassung ... 2126
II. Zimmervermietung ... 2126
D. Auswirkungen der Ferienwohnung im Gebäude ... 2127
E. Ferienwohnungen im Rahmen von Wohnungseigentum ... 2127
I. Ferienwohnungsanlagen ... 2127
II. Einzelvermietung von Wohnungen ... 2128
III. Sonderregelungen für Ferienwohngen ... 2130
IV. Vermietetes Wohnungseigentum ... 2130
F. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen ... 2130
G. Lizenzgebühren ... 2133
H. Rundfunkgebühren ... 2133
I. Anmietung über Reiseveranstalter ... 2134
J. Prozessuale Fragen ... 2135
§ 85. Flüchtlingsunterbringung ... 2135
A. Einleitung ... 2136
B. Allgemeine Grundsätze ... 2136
C. Mietrechtliche Aspekte ... 2136
D. Wohnungseigentumsrechtlichen Aspekte ... 2138
E. Exkurs: Wohnungsbeschlagnahmen ... 2140
F. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen ... 2141
G. Steuerliche Probleme ... 2142
I. Mietrecht ... 2142
II. Genossenschaften ... 2142
H. Ausblick ... 2143

§ 86. Genossenschaftswohnungen ... 2143
A. Überblick ... 2144
B. Die Genossenschaftsbeteiligung ... 2145
C. Die vertragliche Regelung der Überlassung ... 2145
D. Der Genossenschaftsbeitritt als verbundenes Geschäft ... 2147
E. Der genossenschaftsrechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz ... 2148
F. Die Berechnung des Nutzungsentgelts ... 2149
I. Methoden ... 2149
II. Folgen einer Ungleichbehandlung ... 2150
G. Anwendung der mietrechtlichen Kautionsvorschriften auf den Kauf von Genossenschaftsanteilen ... 2150
I. Genossenschaftsrechtliche Betrachtungsweise ... 2150
II. Exkurs: Sozialrechtliche Aspekte ... 2151
H. Tod des Genossen ... 2152
I. Insolvenz des Bewohners ... 2153
I. Kündigung des Mitgliedschaftsverhältnisses durch den Insolvenzverwalter ... 2153
II. Verbleib des Nutzers in der Immobilie ohne genossenschaftliche Beteiligung ... 2154
J. Familienrechtliche Wohnungszuweisungen nach § 1568a BGB ... 2156
I. Familienrechtliche Grundlagen ... 2156
II. Fehlende Genossenschaftsmitgliedschaft des verbleibenden Ehegatten ... 2157
III. Abschlussanspruch ... 2158
K. Kündigung des Nutzungsverhältnisses ... 2158
I. Kündigung durch das Genossenschaftsmitglied ... 2159
II. Ausschluss aus der Genossenschaft ... 2159
III. Kündigung durch die Genossenschaft aus anderen Gründen ... 2160
IV. Genossenschaftsrechtliche Folgen des Ausscheidens ... 2163
L. Rechte und Pflichten des Genossen aus dem bestehenden Treueverhältnis ... 2164
M. Die Veräußerung des Wohnobjekts durch die Genossenschaft ... 2165
N. Erwerb eines Objektes durch die Genossenschaft ... 2166
O. Die Genossenschaft als gewerbliche Weitervermieterin ... 2166
P. Ferienimmobilien ... 2167
Q. Streitwerte ... 2168

17. Kapitel. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung

§ 87. Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung ... 2169
A. Überblick ... 2169
B. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen ... 2170
C. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen ... 2171
I. Titel ... 2171
II. Klausel ... 2174
III. Zustellung des Vollstreckungstitels ... 2174
IV. Vollstreckungsorgan und Verfahren, Schuldnerauskunft ... 2174
D. Kosten der Vollstreckung ... 2175
§ 88. Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs, §§ 885, 885a ZPO ... 2175
A. Allgemeines ... 2176
B. Besondere Voraussetzungen der Räumungsvollstreckung ... 2176
I. Benachrichtigung ... 2176
II. Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen durch den Gerichtsvollzieher ... 2177
C. Vollstreckungsschuldner ... 2177
I. Räumungsvollstreckung und betroffene Mitbewohner ... 2177
II. Räumungsanspruch gegen Außen-GbR ... 2182
III. Besonderheiten der Räumungsvollstreckung ... 2182
D. Arten von Räumungstiteln ... 2183
I. Allgemeines ... 2183
II. Sicherungsanordnung und Leistungsverfügung ... 2183
III. Voraussetzungen einer Sicherungsanordnung ... 2183
E. Durchführung der Räumungsvollstreckung ... 2184
I. Kompletträumung ... 2184
II. Eingeschränkter Vollstreckungsauftrag, § 885a ZPO ... 2187

§ 89. Räumungs- und Vollstreckungsschutz ... 2188
A. Einstellung der Zwangsvollstreckung ... 2189
B. Räumungsfrist, § 721 ZPO ... 2190
I. Antrag auf Räumungsfrist ... 2190
II. Urteil auf Räumung von Wohnraum ... 2190
III. Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist ... 2191
IV. Entscheidung über Bewilligung der Räumungsfrist ... 2192
V. Wirkung der Entscheidung ... 2194
VI. Verzicht auf die Räumungsfrist ... 2194
VII. Rechtsmittel ... 2195
C. Räumungsschutz nach § 794a ZPO ... 2195
I. Gerichtlicher Vergleich ... 2195
II. Antragsfrist ... 2196
III. Verfahren und Entscheidung ... 2196
D. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO ... 2197
I. Bedeutung der Regelung im System des Vollstreckungsschutzes ... 2197
II. Anwendungsbereich der Vorschrift ... 2198
III. Voraussetzungen ... 2199
IV. Verfahren ... 2204
V. Mehrfacher Vollstreckungsschutz ... 2206
VI. § 765a ZPO in der Immobiliarvollstreckung ... 2206
E. Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei ... 2208
§ 90. Vollstreckung in das Grundstück ... 2209
A. Zwangsversteigerung ... 2210
I. Allgemeines ... 2210
II. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung ... 2210
III. Mieter als Verfahrensbeteiligter ... 2211
IV. Wirkung des Zuschlags ... 2211
V. Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche ... 2215
VI. Die Mietkaution und andere Mietsicherheiten in der Zwangsversteigerung ... 2220
B. Zwangsverwaltung ... 2221
I. Allgemeines ... 2221
II. Voraussetzungen ... 2221
III. Wirkung der Anordnung ... 2223
IV. Rechtstellung des Mieters ... 2225
V. Rechtstellung des Zwangsverwalters ... 2226
VI. Vorausverfügungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche ... 2234
VII. Mietkaution und andere Mietsicherheiten ... 2235
C. Sicherungshypothek ... 2238
§ 91. Andere Vollstreckungsgegenstände ... 2238
A. Vollstreckung des Überlassungsanspruchs ... 2238
B. Vollstreckung der Mietforderung ... 2239
C. Durchsuchung ... 2240
I. Voraussetzungen einer Durchsuchung ... 2240
II. Verfahren auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung ... 2242
III. Prüfungsmaßstab ... 2243
IV. Entscheidung und deren Wirkung ... 2243
V. Vollstreckung zur Nachtzeit ... 2244
D. Besondere Vollstreckungsgegenstände ... 2245
I. Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§§ 562, 578 BGB) ... 2245
II. Mietkaution ... 2246
III. Entfernung von Werbetafeln ... 2246
IV. Erstellung einer Betriebs-Nebenkostenabrechnung ... 2246
V. Sperrung von Heizung und Kaltwasser ... 2248
VI. Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung ... 2248
E. Vollstreckung durch Dritte ... 2248
I. Unpfändbarkeit des Mietrechts ... 2248
II. Pfändung des Überlassungsanspruchs ... 2248

III. Pfändung eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum ... 2249
IV. Pfändung eines Anspruchs auf Nutzungsentschädigung ... 2249
V. Pfändung einer Mietforderung ... 2250
VI. Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses ... 2252

18. Kapitel. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter

§ 92. Grundlagen des Verfahrens ... 2253
A. Ziele des Verfahrens – Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungsverfahren ... 2253
B. Prinzipien des Verfahrens ... 2254
I. Gleichbehandlung ... 2254
II. Gläubigerautonomie ... 2254
III. Marktkonformität ... 2255
C. Einheitsverfahren – unterschiedliche Verfahren ... 2255
D. Verfahrensablauf ... 2256
I. Ablauf eines Regelverfahrens mit Fremdverwalter ... 2256
II. Verbraucherinsolvenzverfahren ... 2258
III. Verfahren zur Erlangung der Restschuldbefreiung ... 2259
E. Qualifizierung der Forderungen im Insolvenzverfahren ... 2260
F. Beiderseitig noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge in der Insolvenz ... 2261
I. Wahlrecht des Verwalters ... 2261
II. Besonderheiten bei teilbaren Leistungen ... 2261
§ 93. Insolvenz des Mieters ... 2262
A. Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz ... 2262
I. Interessen der Beteiligten ... 2262
II. Gesetzliche Regelung ... 2263
B. Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag ... 2265
C. Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach Überlassung des Mietgegenstandes ... 2266
I. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts des Verwalters ... 2266
II. Kündigungsfrist ... 2266
III. Besonderheiten bei Masseunzulänglichkeit ... 2266
IV. Mietermehrheit ... 2267
V. Kündigungsfolgeschaden ... 2267
VI. Beschränkungen der Kündigungsrechte des Vermieters ... 2268
D. Sonderregelung für die Wohnung des Schuldners ... 2270
I. Anwendungsbereich von § 109 Abs. 1 S. 2 InsO ... 2270
II. Mietvertrag mit mehreren Mietern ... 2271
III. Inhalt und Erklärungsgegner der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO („Enthaftungserklärung") ... 2271
IV. Rechtsfolgen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO ... 2271
V. Besonderheiten bei Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ... 2274
E. Ansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses ... 2275
I. Rückgabe und Räumung der Mietsache ... 2275
II. Weigerung des Mieters die Mietsache zu räumen ... 2277
F. Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters ... 2278
I. Qualifizierung der Vermieterforderungen ... 2278
II. Inhalt der Vermieterforderungen ... 2278
III. Anmeldung von Insolvenzforderungen ... 2279
IV. Forderungen in der Restschuldbefreiung – Keine Restschuldbefreiung bei Mietnomaden ... 2280
G. Rechte des Vermieters in der Insolvenz des Mieters ... 2280
I. Kündigung durch den Vermieter ... 2280
II. Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters ... 2282
III. Inanspruchnahme der Kaution – Aufrechnung ... 2284
IV. Prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche ... 2286
H. Die Anfechtung von Rechtshandlungen im Mietverhältnis ... 2287
I. Funktion der Anfechtung im Insolvenzverfahren ... 2287

II. Besonderheiten nach dem COVInsAG ... 2287
III. Besonderheiten nach dem StaRUG ... 2287
IV. Das Mietverhältnis und die Anfechtung ... 2287
V. Die allgemeinen Voraussetzungen der Anfechtung ... 2288
VI. Anfechtungstatbestände ... 2288
VII. Die Bargeschäftsausnahme ... 2291
§ 94. Insolvenz des Vermieters ... 2292
A. Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz ... 2293
I. Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenem Gegenstand ... 2293
II. Besonderheiten bei Weitervermietung ... 2293
III. Anspruch auf Gebrauchsüberlassung ... 2294
IV. Abrechnung über Nebenkosten und Erstattung von Überzahlungen des Mieters 2294
B. Aufrechnungsmöglichkeiten ... 2295
C. Vorausverfügungen über die Mietforderung ... 2296
I. Anfechtungsmöglichkeit von Vorausverfügungen ... 2296
II. Baukostenvorschüsse ... 2297
D. Veräußerung des Mietgegenstandes während des Insolvenzverfahrens ... 2297
E. Kündigung des Mietverhältnisses – Lösungsklauseln ... 2298
F. Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses ... 2299
I. Wegnahmeanspruch ... 2299
II. Ersatz von Aufwendungen ... 2299
III. Insolvenzrechtliche Qualifizierung der Forderungen ... 2299
IV. Besonderheiten des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution ... 2300
G. Besonderheiten im Eröffnungsverfahren ... 2301
H. Vollzogenes Mietverhältnis nach Eröffnung des Verfahrens ... 2301
I. Rechtslage bei noch nicht vollzogenen Mietverträgen ... 2301
J. Probleme der Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht ... 2301
I. Frühere Regeln des Eigenkapitalersatzrechts ... 2301
II. Regelungen des MoMiG ... 2302
III. Fehlende Übergangsregelungen ... 2302
IV. Regelungen nach dem MoMiG ... 2303
V. Verhältnis des § 135 Abs. 3 InsO zu den §§ 103 ff. InsO ... 2304
VI. Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen ... 2304
VII. Rechtsfolgen ... 2305
K. Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG ... 2306
I. Das StaRUG im Sanierungsrecht ... 2306
II. Kernelemente des StaRUG ... 2306
III. Gegenseitiger Vertrag im Restrukturierungsverfahren ... 2308

19. Kapitel. Der Mietprozess

§ 95. Zulässigkeit der Klage ... 2311
A. Zuständigkeit ... 2311
I. § 23 Nr. 2a GVG ... 2311
II. § 29a ZPO ... 2315
III. § 29 ZPO ... 2317
IV. Art. 24 Nr. 1 EuGVVO ... 2317
V. Art. 22 Nr. 1 LuGÜ ... 2319
B. Klageantrag und Klagegrund ... 2319
C. Besondere Klagearten ... 2321
I. Klage auf zukünftige Zahlung der Miete ... 2321
II. Feststellungsklage ... 2321
III. Widerklage ... 2323
IV. Urkundenprozess ... 2324
V. Beseitigung eines Prozessvergleichs ... 2325
§ 96. Klage auf Räumung ... 2326
A. Besonderheiten bei der Zulässigkeit ... 2326
I. Klageantrag ... 2326
II. Rechtsschutzbedürfnis ... 2327

III. Klage auf zukünftige Räumung ... 2327
IV. Streitgenossenschaft ... 2328
B. Kündigungen im beA-Zeitalter ... 2328
I. Schriftsatzkündigung im Prozess ... 2328
II. Klageänderung ... 2329
III. Auskunftsanspruch über mitbesitzende Dritte ... 2329
IV. Subjektive Klageerweiterung ... 2329
§ 97. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung, § 558b Abs. 2 u. 3 BGB ... 2330
A. Allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen – ... 2330
I. Klageantrag ... 2330
II. Notwendige Streitgenossenschaft ... 2331
B. Besondere Sachurteilsvoraussetzungen ... 2331
I. Überlegungsfrist ... 2331
II. Klagefrist ... 2332
C. Schlüssigkeit der Klage ... 2333
D. Bestreiten des Mieters ... 2333
E. Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozess ... 2333
I. Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen ... 2334
II. Form der Mängelbeseitigung ... 2334
III. Wirkung ... 2334
IV. Verfahrensweise des Gerichts ... 2334
V. Nachholung im Berufungsverfahren ... 2336
F. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ... 2336
I. Mietspiegel ... 2337
II. Sachverständigengutachten ... 2339
III. Sonstige Erkenntnisquellen ... 2340
G. Zustimmung des Mieters ... 2340
H. Gerichtlicher Vergleich ... 2340
I. Urteil ... 2340
§ 98. Klage auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen Verstoßes gegen die §§ 556d ff. BGB ... 2341
A. Nachlassende Bedeutung von Mieterhöhungsklagen ... 2341
B. Rechtsdurchsetzung durch einen Inkassodienstleister ... 2341
I. Leitsatzentscheidung VIII ZR 285/18 ... 2341
II. Ergänzung des Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt ... 2342
III. Spruchpraxis des VIII. Senats in der Kritik ... 2343
C. Auskunftsanspruch nach § 556g Absatz 1a BGB ... 2343
§ 99. Streitwerte im Mietprozess, § 41 GKG ... 2346
A. Der Begriff des Entgelts in § 41 GKG ... 2347
B. Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses ... 2347
I. Räumungsklagen ... 2347
II. Fortsetzungsklagen ... 2348
III. Sonstige Klagen ... 2348
C. Mieterhöhung ... 2349
D. Erhaltung und Modernisierung der Mieträume ... 2349
E. Miete/Nutzungsentschädigung ... 2350
F. Beseitigungsansprüche ... 2350
G. Sonstige Ansprüche ... 2351
H. Beweisverfahren ... 2351
I. Klagehäufung ... 2352
J. Beteiligung Dritter am Rechtsstreit ... 2352
K. Rechtsmittelbeschwer ... 2352
I. Mieterhöhungsklagen ... 2353
II. Streit um das Bestehen oder die Dauer eines Mietvertrages ... 2353
III. Sonstige Klagen ... 2354

20. Kapitel. Maklerrecht

§ 100. Makler 2355
A. Grundlagen der Maklertätigkeit 2355
B. Der Maklervertrag 2356
C. Der Provisionsanspruch 2357
I. Entstehen des Provisionsanspruches 2357
II. Höhe des Provisionsanspruches 2364
III. Ausschluss des Provisionsanspruches/Verwirkung 2365
D. Andere Ansprüche des Maklers 2370
E. Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten 2372
I. Durch den Auftraggeber 2372
II. Durch den Makler 2372

Sachverzeichnis 2375