
Inhaltsverzeichnis	
Vorwort zur 5. Auflage	5
Autorenverzeichnis	7
Alphabetisches Musterverzeichnis	19
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	33

Teil 1:
Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen	37
A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	37
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen	37
II. Wohnraummietverhältnisse	39
III. Geschäftsraummietverhältnisse	41
IV. Raummietverhältnisse	41
V. Grundstücksmietverhältnisse	42
B. Mischmietverhältnisse	42
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	42
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	43
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	43
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	44
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	44
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	45
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	47
§ 2 Der Wohnraummietvertrag.....	50
A. Erläuterung der Einzelregelungen	51
I. Mietvertragsparteien	51
II. Mieträume, Mietgegenstand	57
III. Mietzeit	62
IV. Miet-(Zins-)Vereinbarung	65
V. Zahlung der Miete und der Betriebskosten	80
VI. Aufzug	84
VII. Benutzung der Mieträume	85
VIII. Anbringung von Schildern usw, Antennenanlagen einschließlich Parabolantennen	98
IX. Tierhaltung	100
X. Verbraucherwiderrufsrecht des Mieters, Zustand der Räume	102

XI. Haftung/Haftungsausschluss	104
XII. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	105
XIII. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	108
XIV. Vermieterpfandrecht	109
XV. Betreten der Mieträume	110
XVI. Beendigung des Mietverhältnisses	112
XVII. Personenmehrheit als Vermieter/Mieter – Bevollmächtigungsklausel	113
XVIII. Abschluss und Änderungen des Vertrages – Vollständigkeitsklausel	114
XIX. Sicherheitsleistung des Mieters	115
XX. Verjährung der Vermieter-/Mieteransprüche	117
XXI. E-Kommunikation	118
XXII. Sonstige Vereinbarungen	118
B. Verhältnis der Mieter untereinander – Hausordnung	121
 § 3 Situationen im laufenden Mietverhältnis	128
A. Übergabeprotokoll	132
I. Interessenlage der Parteien	132
II. Inhalt	133
B. Duldungspflichten des Mieters	141
I. Besichtigung der Mietsache	141
II. Bauliche Veränderung	144
III. Modernisierungsvereinbarung	156
IV. Wegnahmerecht des Mieters	159
C. Mieterhöhung	162
I. Einleitung	162
II. Allgemeine Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen	162
III. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – § 558 BGB	164
IV. Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB	181
V. Mieterhöhung nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren, § 559c BGB	187
VI. Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete, § 557b BGB	187
VII. Staffelmietvereinbarung, § 557a BGB	189
D. Betriebskostenabrechnung	190
I. Vorbereitung des Mandats	190
II. Inhalt und Form der Abrechnung	191
III. Folgen von Abrechnungsfehlern	193
IV. Betriebskosten	195
V. Abrechnungsmaßstäbe/Verteilungsschlüssel	202
VI. Kostentragungspflicht des Mieters	203
VII. Einwendungen des Mieters	204

VIII. Abrechnungs- und Einwendungsfrist	208
IX. Fälligkeit der Nachforderung bzw. des Guthabens	211
X. Betriebskostenabrechnung	212
XI. Abrechnungsverlangen bei unterlassener Abrechnung	214
XII. Betriebskostenerhöhung	216
XIII. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Betriebskosten	222
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	225
I. Vertragswidrige Nutzung	225
II. Rechtsmittel/Abmahnung	228
F. Mängel der Mietsache	238
I. Mietminderung	238
II. Die häufigsten Mängel	244
III. Ausschluss der Mietminderung	257
IV. Zurückbehaltungsrecht des Mieters	261
V. Selbsthilfe (Ersatzvornahme) und Vorschuss	263
VI. Aufrechnungserklärung, § 556b BGB	266
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	267
I. Beratungssituation	267
II. Besitzverschaffung	267
III. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargerätefreiheit, § 554a BGB	273
IV. Parabolantenne	278
V. Rechtsmittel	279
H. Kautions- und Vermieterpfandrecht	279
I. Kautions	280
II. Vermieterpfandrecht	299
I. Schönheitsreparaturen	315
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	315
II. Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses	320
III. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	324
IV. Sachbeschädigung als allgemeine Pflichtverletzung	327
V. Verjährungsproblematik	329
VI. Anspruch nach Quotenklausel	331
J. Einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages	332
I. Interessenlage der Parteien	332
II. Einigung über Mietaufhebungsvertrag	334
III. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages	335
IV. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages	337
K. Kündigung des Mietverhältnisses	345
I. Ordentliche Kündigung des Mieters	345

II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	347
III. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, § 574 BGB	381
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	386
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	397
L. Rückgabeprotokoll	413
I. Interessenlage der Parteien	413
II. Bedeutung des Rückgabeprotokolls	414
III. Vorbereitung der Rückgabe	415
IV. Erstellen des Rückgabeprotokolls	416
M. Die Mietpreisbremse	423
I. Anwendbarkeit	423
II. Ermittlung der zulässigen Miethöhe	425
III. Ausnahmen	433
IV. Auskunftspflicht des Vermieters und Verfahren bei Verstößen	434
§ 4 Der Prozess im Wohnraummietrecht	441
A. Zuständigkeit	443
B. Duldungspflichten des Mieters	444
I. Besichtigung	444
II. Bauliche Veränderung/Modernisierung	448
C. Mieterhöhung	462
I. Zustimmungsklage nach § 558 BGB	462
II. Klageerwiderung auf Mieterhöhungsverlangen	467
III. Mieterhöhung im Prozess	470
IV. Klage Indexmiete	473
D. Betriebskostenabrechnung	474
I. Klage auf Betriebskostenabrechnung	474
II. Klage Einsicht in die Betriebskostenbelege	477
III. Klage auf Herausgabe der zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen	479
IV. Klage auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen	480
V. Stufenklage auf Abrechnung und Rückzahlung	483
VI. Klage des Vermieters auf Zahlung der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	484
VII. Klage des Vermieters auf Zahlung der abgerechneten Betriebskosten	487
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	489
I. Einstweilige Verfügung	489
II. Unterlassungsklage	490
III. Klage wegen nicht gestatteter Tierhaltung	491
F. Mängel der Mietsache	493
I. Prozessuales	493

II. Selbstständiges Beweisverfahren	494
III. Einwand der Minderung und Zurückbehaltungsrecht	499
IV. Klage auf Mangelbeseitigung	502
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	505
I. Einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes	505
II. Einstweilige Verfügung auf Beheizung	506
H. Zahlungsklage gegen den säumigen Mieter	507
I. Beratungssituation	507
II. Vereinbarungen über die Miete	508
III. Fälligkeit der Miete	521
IV. Erfüllung der Miete	523
V. Aufrechnung und Zurückbehaltung	534
VI. Verjährung und Verwirkung	537
VII. Verzug der Mietzahlung	542
VIII. Realisierung der Mietforderung im Prozess	549
I. Kautions- und Vermieterpfandrecht	629
I. Allgemeines	629
II. Klage auf Stellung/Wiederauffüllung der Mietsicherheit	631
III. Klage auf Auskunft, Auskehrung und Rückgabe der Mietsicherheit	647
IV. Klagen wegen Vermieterpfandrecht	662
J. Klagen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen	675
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Mieteranspruch	675
II. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Verpflichtung des Mieters	678
III. Schadensersatzklage des Vermieters	679
K. Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	681
L. Räumungsklagen	685
I. Räumung und Herausgabe, Miete, Nutzungsentschädigung, Kautions	685
II. Eigenbedarfskündigung	695
III. Hauswartdienstwohnung	697

Teil 2:
Das Gewerberaummietverhältnis

§ 5 Vertragsgestaltung im Gewerberaummietrecht	699
A. Rechtsgrundlagen	700
I. Abgrenzung Gewerberaum und Wohnraum	700
II. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB	703
III. Betreutes Wohnen	703

B. Der Geschäftsraummietvertrag	704
I. Anbahnung	704
II. Die Mietsache	710
III. Die Mietvertragsparteien	711
IV. (Text-)Form des Mietvertrages	722
V. Mietzeit	727
VI. Miete und Miethöhe	729
C. Vermieterpflichten	736
I. Gebrauchsgewährung	736
II. Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wartung; und Modernisierung und Erneuerung	739
III. Konkurrenzschutz	745
IV. Haftung und Haftungsausschluss	748
D. Mieterpflichten	762
I. Mietzahlung	762
II. Vertragsgemäßer Gebrauch	762
III. Betriebspflicht	765
IV. Schönheitsreparaturen	768
E. Beendigung des Mietverhältnisses	772
I. Zeitablauf	772
II. Rücktritt	773
III. Kündigung	773
F. Rückgabe der Mietsache	785
I. Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabeverpflichtung	785
II. Umfang der Räumungspflicht	787
III. Rückbauverpflichtung und Übergabeprotokoll	787
IV. Schönheitsreparaturen bei Rückgabe	790
V. Verweigerte Rückgabe	791
VI. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	791
VII. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	792
VIII. Rückerstattung der Kaution	793
IX. Kündigungsfolgeschaden	794
G. Vermietung von Gewerbeflächen in Einkaufszentren	794
I. Einkaufszentren	794
II. Mietvertrag	794
III. Mangel der Mietsache	795
IV. Zusicherung von Eigenschaften	796
V. Werbegemeinschaft	797
H. Gewerberaummietvertrag – mit Anmerkungen	798

§ 6 Prozessuale Besonderheiten im Gewerberaummietrecht	813
A. Zuständigkeit	813
I. Sachliche Zuständigkeit	813
II. Örtliche Zuständigkeit	813
B. Klagearten	813
I. Klage auf zukünftige Räumung	813
II. Zahlungsklage, Verzugszins	814
III. Klage auf zukünftige Zahlung einer Nutzungsentschädigung	814
IV. Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten	815
V. Urkundenverfahren	815
VI. Einstweiliger Rechtsschutz	815
VII. Selbstständiges Beweisverfahren	818

Teil 3: Das Pachtverhältnis

§ 7 Die Pacht	819
A. Rechtsgrundlagen	819
B. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	820
I. Vertragszweck, Vertragsgegenstand	820
II. Abgrenzung zur Miete, § 535 BGB	820
III. Abgrenzung zur Landpacht, § 585 BGB	822
IV. Abgrenzung zum Kauf, § 433 BGB	823
V. Abgrenzung zum Werkvertrag, § 631 BGB	823
VI. Abgrenzung zum Dienstvertrag, § 611 BGB	823
VII. Abgrenzung zum Vertrag sui generis	824
C. Besonderheiten der Pacht	824
I. Hauptleistungspflicht des Verpächters	824
II. Pflichten des Pächters	826
III. Vom Mietrecht abweichende Regelungen	828
D. Abschluss des Pachtvertrages	829
I. Form, Schriftform/Textform	829
II. Steuerliche Hinweise	837
E. Beendigung des Pachtvertrages	841
I. Kündigung	841
II. Räumungsanspruch des Verpächters; Rückgabepflicht des Pächters; Rückgabe trotz unwirksamer Kündigung	843
III. Nachvertragliche Pflichten	843

§ 8 Einzelne Pachtverhältnisse	845
A. Vertragsinhalt	845
B. Standard-Pachtvertrag	846
C. Pacht einer Gaststätte	857
I. Grundsätzliches	857
II. Bezugsverpflichtung	859
III. Wirtswohnung	859
IV. Konzession	859
V. Gaststättenpachtvertrag	860
D. Pacht eines Gewerbebetriebes	874
E. Landpacht	881
I. Rechtsgrundlagen	881
II. Abgrenzung zu anderen Pachtverträgen	881
III. Genehmigungspflicht nach LPachtVG	882
IV. Vertragsinhalt und Form	883
V. Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	883
F. Jagdpacht	891
I. Rechtsgrundlagen	891
II. Gegenstand der Jagdpacht; Vertragsparteien	892
III. Vertragsabschluss, Form und Dauer; Haftung	894
IV. Genehmigungspflicht	895
V. Voraussetzungen des Pächters und Kündigung; Haftung; Mängelansprüche ...	896
VI. „Kauf bricht nicht Miete bzw. Jagdpacht“	898
VII. Jagdpachtvertrag	898
G. Kleingartenpacht	906
I. Grundlagen	906
II. Kleingartenpachtvertrag	908

Teil 4: Das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung

§ 9 Das Mietverhältnis in der Insolvenz	913
A. Grundzüge des Insolvenzrechts	913
I. Insolvenzverfahren und Rechtsstellung des Insolvenzverwalters	913
II. Zuständigkeit	917
III. Mietrechtliche Regelungen in der InsO	917
B. Insolvenz des Mieters	918
I. Anspruch auf Miete	919
II. Nutzungsentschädigung	936

III. Mietsicherheiten	938
IV. Renovierung, Schönheitsreparaturen und Rückbau	946
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache	947
VI. Besonderheiten bei der Verbraucherinsolvenz	950
C. Insolvenz des Vermieters	955
I. Besonderheiten der Vermieterinsolvenz	955
II. Mietzinszahlung	955
III. Vermieterpflichten	957
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	961
D. Masseunzulänglichkeit	963
I. Anzeige der Masseunzulänglichkeit	963
II. Miete als Altmasseverbindlichkeit	963
III. Miete als Neumasseverbindlichkeit	963
§ 10 Das Mietverhältnis in der Zwangsverwaltung	965
A. Das Zwangsverwaltungsverfahren	965
I. Zwangsverwaltung als Form der Vollstreckung in ein Grundstück	965
II. Titel	966
III. Risiken der Zwangsverwaltung	966
IV. Antrag und Beschluss der Zwangsverwaltung, Verwalterbestellung	967
V. Beschlagnahme des Grundstücks	969
VI. Auflassungsvormerkung	969
VII. Mieten	970
B. Der Zwangsverwalter	973
I. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	973
II. Sonderfall: Schuldner bewohnt Zwangsvollstreckungsobjekt	976
III. Weitere Maßnahmen des Zwangsverwalters	978

Teil 5:
Das Mandat im Mietrecht

§ 11 Die Abwicklung des Mandats im Mietrecht	982
A. Interessenlage des Mandanten	983
B. Der Anwaltsvertrag im Mietrecht	984
I. Rechtsnatur	984
II. Vollmacht	984
III. Anwaltliche Aufklärungspflicht	986
C. Rationelle Mandatsbearbeitung im Mietrecht	987
I. Rationelle Erstberatung	987

II. Rationelles Lesen	998
III. Rationelle Besprechungen	999
IV. Pedantische und querulatorische Mandanten	1002
D. Der rechtsschutzversicherte Mandant	1003
I. Mandatsannahme	1003
II. Versicherungsumfang	1004
III. Versicherungsobjekt	1005
IV. Versicherungsnehmer	1005
V. Versicherungsfall	1005
VI. Wartefrist	1006
VII. Vorvertraglichkeit	1006
VIII. Korrespondenz mit Rechtsschutzversicherung	1006
E. Anwaltsgebühren nach RVG	1011
I. Einleitung	1011
II. Gegenstandswerte	1012
III. Außergerichtliche Gebühren	1016
IV. Gerichtliche Gebühren	1031
F. Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	1052
I. Einleitung	1052
II. Beratungshilfe, Nr. 2500 ff. VV, BerHG	1053
III. Prozesskostenhilfe	1056
G. Betreuungsrecht im Mietverhältnis	1066
I. Einleitung	1066
II. Der betreute Wohnraummieter	1066
III. Vermieter des Betreuten	1068
H. Haftungsrisiko, Haftpflichtversicherungsfragen	1069
I. Haftungsrisiko	1069
II. Haftpflichtversicherung	1069
III. Haftungsbegrenzung	1070
Stichwortverzeichnis	1073