

# Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

Bub / Treier

6. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-76927-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Bub/Treier  
Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Herausgegeben von

**Jost Emmerich**  
Richter am Oberlandesgericht

**Dr. Michael Schultz**  
Rechtsanwalt und Notar a. D. in Berlin

Bearbeitet von

*Hans-Joachim Beck*, Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg a. D.; *Claus Cramer*, Verwaltungsdirektor in München; *Michael Drasdo*, Rechtsanwalt in Neuss; *Dr. Fritz Drettmann*, Rechtsanwalt und Notar a. D. in Bremen; *Jost Emmerich*, Richter am OLG München; *Dr. Robert Englmann*, Richter am LG München I; *Dr. Kilian Fichtner*, Rechtsanwalt in München; *Hubert Fleindl*, Vors. Richter am OLG München; *Dr. Niklas Gustorff*, Jurist im öffentlichen Dienst in Münster; *Dr. Jürgen Herrlein*, Rechtsanwalt in Frankfurt; *Georg Hopfensperger*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Torsten Landwehr*, Richter am OLG Celle; *Dr. Eric Lindner*, Rechtsanwalt in Leipzig; *Carsten Ludley*, Rechtsanwalt in Leipzig; *Prof. Dr. Wolfgang Lüke*, Rechtsanwalt in München; *Nicolas Ohr*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Melanie Ramm*, Rechtsanwältin in Hamburg; *Nelli Schreiber*, Richterin am LG Regensburg; *Peter Schüller*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Michael Schultz*, Rechtsanwalt und Notar a. D. in Berlin; *Tim Treude*, Rechtsanwalt in Hagen

von der 4. bis zur 5. Auflage herausgegeben von

**Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub †**  
Rechtsanwalt in München

**Hans-Joerg Kraemer**  
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

von der 1. bis zur 3. Auflage herausgegeben von

**Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub †**  
Rechtsanwalt in München

**Gerhard Treier †**  
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

6. Auflage 2026



Zitiervorschlag:  
Bub/Treier MietR-HdB/Cramer § 41 Rn. 76

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck.de**

ISBN 978 3 406 76927 6

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 6. Auflage

Nach über 6 Jahren erscheint in 6. Auflage das Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, der „Bub/Treier“. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, der dieses Werk begründet, erdacht und bis zur 5. Auflage, zunächst gemeinsam mit Bundesrichter Gerhard Treier und ab der 4. Auflage gemeinsam mit Bundesrichter Hans-Jörg Kraemer, herausgegeben hat, ist am 1. November 2022 in Mattsee/Österreich verstorben. Diese Auflage ist seinem Andenken gewidmet. Das Mietrecht war eine der zahlreichen Leidenschaften von Prof. Bub. Gerade durch seinen Einsatz wurde der Bub/Treier zu einem der Standardwerke zum Mietrecht. Prof. Bub ist in der Presse mit Prozessen in anderen Rechtsgebieten bekannt geworden. Das Mietrecht hat gleichwohl in seinen Veröffentlichungen und durch die Vertretung von Mandanten vom Amtsgericht bis – begleitend – zum BGH bis zuletzt eine große Rolle gespielt.

Die 6. Auflage bringt viele Änderungen mit sich. Hans-Jörg Kraemer war neben Prof. Bub Herausgeber der 4. und 5. Auflage des Werkes und seit Beginn einer der maßgeblichen Autoren. Er ist aus Altersgründen ausgeschieden und bleibt dem Werk weiterhin verbunden. Herausgeber und Verlag konnten viele neue renommierte Autorinnen und Autoren für die Neuauflage gewinnen: Hans-Joachim Beck, Claus Cramer, Dr. Robert Englmann, Dr. Kilian Fichtner, Dr. Niklas Gustorff, Dr. Jürgen Herrlein, Georg Hopfensperger, Dr. Eric Lindner, Carsten Ludley, Nicolas Ohr, Dr. Melanie Ramm, Nelli Schreiber und Tim Treude haben gemeinsam mit dem bestehenden Autorenteam das Werk neu bearbeitet. Sie alle haben dafür gesorgt, dass das Werk in allen Teilen wieder aktuell ist.

Der Wechsel der Herausgeber war auch Anlass, den Bub/Treier völlig neu zu gliedern. Die neue Form soll den Zugang für den Leser des gedruckten Werkes sowie auch in der digitalen Form erleichtern. Wir setzen auf eine flache Gliederungshierarchie. Alle wesentlichen Themen werden mit §§ als oberster Gliederungsebene durchgezählt. Die §§ sind in Kapiteln zusammengefasst. Die Themen werden ansonsten im Wesentlichen in derselben Reihenfolge wie in der Voraufgabe behandelt.

Neue Themen bereichern das Werk, so finden sich eine Darstellung des Green Lease sowie ein Kapitel zum Datenschutz, der auch in der mietrechtlichen Praxis eine immer größere Rolle spielt. Im 16. Kapitel werden neben Ferienwohnungen und Flüchtlingsunterbringungen nun auch Genossenschaftswohnungen als besondere Miet- und Pachtobjekte dargestellt. Neu ist auch eine Darstellung der Besonderheiten des Prozesses rund um die Mietpreisbremse (§ 98). Die im Gewerberaummietrecht neu eingeführte Textform wird ebenso berücksichtigt wie die neuen gif-Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude. Im Übrigen werden alle mietrechtlichen Themen wie gewohnt praxisnah, aktuell und orientiert an der höchstrichterlichen Rechtsprechung behandelt.

München im September 2025  
Herausgeber und Verlag



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



## Bearbeiterverzeichnis

Es haben bearbeitet:

|      |                      |
|------|----------------------|
| § 1  | Dr. Fritz Drettmann  |
| § 2  | Dr. Fritz Drettmann  |
| § 3  | Peter Schüller       |
| § 4  | Dr. Fritz Drettmann  |
| § 5  | Dr. Fritz Drettmann  |
| § 6  | Nelli Schreiber      |
| § 7  | Dr. Jürgen Herrlein  |
| § 8  | Dr. Torsten Landwehr |
| § 9  | Dr. Torsten Landwehr |
| § 10 | Nelli Schreiber      |
| § 11 | Nelli Schreiber      |
| § 12 | Nelli Schreiber      |
| § 13 | Peter Schüller       |
| § 14 | Dr. Torsten Landwehr |
| § 15 | Dr. Melanie Ramm     |
| § 16 | Dr. Niklas Gustorff  |
| § 17 | Jost Emmerich        |
| § 18 | Dr. Melanie Ramm     |
| § 19 | Dr. Melanie Ramm     |
| § 20 | Peter Schüller       |
| § 21 | Peter Schüller       |
| § 22 | Dr. Eric Lindner     |
| § 23 | Dr. Eric Lindner     |
| § 24 | Hans-Joachim Beck    |
| § 25 | Dr. Eric Lindner     |
| § 26 | Dr. Eric Lindner     |
| § 27 | Dr. Kilian Fichtner  |
| § 28 | Dr. Kilian Fichtner  |
| § 29 | Dr. Kilian Fichtner  |
| § 30 | Dr. Kilian Fichtner  |
| § 31 | Dr. Kilian Fichtner  |
| § 32 | Carsten Ludley       |
| § 33 | Carsten Ludley       |
| § 34 | Tim Treude           |
| § 35 | Tim Treude           |
| § 36 | Tim Treude           |
| § 37 | Tim Treude           |
| § 38 | Tim Treude           |
| § 39 | Tim Treude           |
| § 40 | Tim Treude           |
| § 41 | Claus Cramer         |
| § 42 | Peter Schüller       |
| § 43 | Peter Schüller       |
| § 44 | Peter Schüller       |
| § 45 | Peter Schüller       |
| § 46 | Peter Schüller       |
| § 47 | Dr. Robert Englmann  |
| § 48 | Dr. Robert Englmann  |
| § 49 | Dr. Robert Englmann  |
| § 50 | Dr. Robert Englmann  |
| § 51 | Jost Emmerich        |
| § 52 | Dr. Eric Lindner     |
| § 53 | Dr. Eric Lindner     |
| § 54 | Dr. Michael Schultz  |
| § 55 | Dr. Michael Schultz  |

|       |       |                                             |
|-------|-------|---------------------------------------------|
| § 56  | ..... | Dr. Michael Schultz                         |
| § 57  | ..... | Nelli Schreiber                             |
| § 58  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 59  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 60  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 61  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 62  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 63  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 64  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 65  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 66  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 67  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 68  | ..... | Hubert Fleindl                              |
| § 69  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 70  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 71  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 72  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 73  | ..... | Dr. Torsten Landwehr                        |
| § 74  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 75  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 76  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 77  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 78  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 79  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 80  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 81  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 82  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 83  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 84  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 85  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 86  | ..... | Michael Drasdo                              |
| § 87  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger |
| § 88  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger |
| § 89  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger |
| § 90  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger |
| § 91  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger |
| § 92  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke                     |
| § 93  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke                     |
| § 94  | ..... | Prof. Dr. Wolfgang Lüke                     |
| § 95  | ..... | Jost Emmerich                               |
| § 96  | ..... | Nicolas Ohr                                 |
| § 97  | ..... | Nicolas Ohr                                 |
| § 98  | ..... | Nicolas Ohr                                 |
| § 99  | ..... | Nicolas Ohr                                 |
| § 100 | ..... | Peter Schüller                              |

# 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. Besteuerung 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 |

## 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 Geschäftsraummiете                                    | 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 |
|-------------------------|------|

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| <b>Sachverzeichnis</b> . . . . . | 2375 |
|----------------------------------|------|



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| Bearbeiterverzeichnis .....                | VII |
| Inhaltsübersicht .....                     | IX  |
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis ..... | LI  |

## 1. Kapitel. Das Mietverhältnis

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>§ 1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen .....</b>                      | <b>1</b>  |
| A. Pachtvertrag .....                                                            | 2         |
| I. Abgrenzungskriterien .....                                                    | 3         |
| II. Aus Wohnraummieta 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        |
| <b>§ 2. Qualifizierung von Mietverhältnissen .....</b>                           | <b>19</b> |
| A. Wohnraummieta .....                                                           | 20        |
| I. Definition .....                                                              | 20        |
| II. Der Wohnraumbegriff im Verfahrens- und Vollstreckungsrecht .....             | 24        |
| B. Geschäftsraummieta .....                                                      | 25        |
| I. Abgrenzung zur Wohnraummieta .....                                            | 25        |
| II. Definition .....                                                             | 25        |
| III. Mischmietverhältnisse .....                                                 | 26        |
| IV. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge .....                       | 30        |
| V. Hauptmieta und Untermieta .....                                               | 33        |

## 2. Kapitel. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrages

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>§ 3. Zweckentfremdung und Preisbindung von Wohnraum .....</b> | <b>37</b> |
| 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  |
| <b>§ 4. Anbahnungsverhältnisse</b>                            | 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 |
| <b>§ 5. Haftung für vorvertragliches Verhalten</b>            | 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 |



|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 6. Informationspflichten</b>                               | 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 |
| <b>§ 7. Green Lease – Der grüne Mietvertrag</b>                 | 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. Gewerbaum Green Lease                                       | 134 |
| III. Wohnraum Green Lease                                       | 140 |
| IV. Klauseln in Formularverträgen                               | 141 |
| <b>§ 8. Mietvertragsparteien</b>                                | 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. Wohnungseigentümergeinschaft                                 | 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        |
| <b>§ 9. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt .....</b>                             | <b>213</b> |
| 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        |
| <b>§ 10. Unwirksamkeit des Mietvertrags .....</b>                                  | <b>275</b> |
| 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 |
| <b>§ 11. Mietpreisbremse</b>                                                         | 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. Ausnahmenvorschriften                                                             | 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 |
| <b>§ 12. Schutz des Verbrauchers bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen</b> | 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 |

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 13. Datenschutz</b>                                                  | 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

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 14. Form des Mietvertrages</b>                              | 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 |
| <b>§ 15. Vereinbarungen über die Miete</b>                                                                     | 472 |
| A. Mietstruktur                                                                                                | 472 |
| B. Entgeltlichkeit                                                                                             | 482 |
| C. Umsatzmiete                                                                                                 | 483 |
| D. Fälligkeit, § 556b Abs. 1 BGB                                                                               | 485 |
| <b>§ 16. Vereinbarungen über die Mietsache und den Mietzweck</b>                                               | 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 |
| <b>§ 17. Vereinbarungen über die Vertragsdauer</b>                                                             | 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 |
| <b>§ 18. Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen</b>                                         | 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 |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 19. Inhaltskontrolle einzelner Vertragsbestimmungen</b>     | 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. Pauschalisierte 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. Schadenersatz                                                                                  | 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 Schadenersatz                                                     | 650 |
| I. Vertragsstrafe                                                                                   | 650 |
| II. Pauschalierter Schadenersatz                                                                    | 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 Militärfeldpersonen, 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 |
| <b>§ 21. Gesetzliches Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB</b>                     | 706 |
| A. Allgemeine Fragen                                                              | 706 |
| B. Entstehung                                                                     | 708 |
| C. Erlöschen                                                                      | 713 |
| D. Befriedigung des Vermieters                                                    | 722 |
| <br><b>5. Kapitel. Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis</b>            |     |
| <b>§ 22. Zahlung der Miete, § 556b BGB</b>                                        | 725 |
| A. Fälligkeit und Zahlungsweise, § 556b Abs. 1 BGB                                | 725 |
| B. Einwendungen und Einreden, § 556b Abs. 2 BGB                                   | 727 |
| <b>§ 23. Sonderzahlungen</b>                                                      | 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 |
| <b>§ 24. Besteuerung der Mieteinnahmen</b>                                        | 747 |
| A. Einkommenssteuer                                                               | 748 |
| I. Mieteinnahmen                                                                  | 748 |
| II. Besteuerung                                                                   | 749 |
| III. Einkunftsart                                                                 | 749 |
| IV. Vermietete Eigentumswohnungen                                                 | 754 |
| V. Mieteinnahmen, ABC                                                             | 756 |
| VI. Werbungskosten (WK)/Betriebsausgaben (BA), ABC                                | 759 |

|                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VII. Werkwohnungen                                                                                                                                                                               | 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 |
| <b>Vor §§ 25, 26. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung</b>                                                                              | 792 |
| <b>§ 25. Abnahme und Betrieb der Mietsache</b>                                                                                                                                                   | 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 |
| <b>§ 26. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs</b>                                                                                                                                               | 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 |
| <b>§ 27. Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters, Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters</b> | 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 Bestätigungskausaln                                                              | 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 |
| <b>§ 28. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)</b>                                            | 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 |
| <b>§ 29. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB)</b>                                  | 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<br>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 |
| <b>§ 30. Duldung der Besichtigung</b>                                                                  | 919 |
| <b>§ 31. Leistungsstörungen des Mieters</b>                                                            | 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 |
| <b>6. Kapitel. Betriebskosten und Nebenkosten</b>                                                      |     |
| <b>§ 32. Betriebs-/Nebenkosten</b>                                                                     | 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 |
| <b>§ 33. Heizkosten</b> .....                                                                   | 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 |
| <br><b>7. Kapitel. Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis</b>                      |      |
| <b>§ 34. Übergabe der Mietsache, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB</b>                               | 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 Leistungsvermögen                                             | 1076 |
| V. Nachträgliche Unmöglichkeit                                                           | 1077 |
| VI. Nachträgliches Leistungsvermögen                                                     | 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 |
| <b>§ 35. Gewährung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz), § 535 Abs. 1 S. 1 BGB</b> | 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 |
| <b>§ 36. Konkurrenzschutz</b>                                                            | 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 |
| <b>§ 37. Ver- und Entsorgungsleistungen des Vermieters</b>                               | 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 |

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 38. Verkehrssicherungspflichten und Fürsorgepflichten</b>                                   | 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 |
| <b>§ 39. Erhaltung der Mietsache</b>                                                             | 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 |
| <b>§ 40. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte, § 554 BGB</b> | 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 |
| <b>§ 41. Gewährleistung, Mangelbegriff und einzelne Mängel</b>                                   | 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 |



|                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 42. Minderung (§ 536 BGB)</b>                                                                       | 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 Nebenkostenabrechnung                                                   | 1241 |
| III. Umsatzmiete                                                                                         | 1242 |
| G. Verjährung und Verwirkung auf Vermieterseite                                                          | 1242 |
| H. Beweislast                                                                                            | 1243 |
| <b>§ 43. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)</b>                                                          | 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 |
| <b>§ 44. Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)</b>                                                       | 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 |
| <b>§ 45. Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§ 536b BGB)</b>                                           | 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 |
| <b>§ 46. Leistungsstörungen des Vermieters</b>                                                           | 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 des Vermieters                               | 1282 |



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

|                                                                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 47. Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 BGB</b>                                                             | 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<br>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 verweigert 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 |
| <b>§ 48. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung<br/>    (§ 565 BGB)</b>                           | 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<br>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,<br>§ 561 BGB | 1457 |
| <b>§ 54. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)</b>                     | 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,<br>§ 561 BGB  | 1491 |

§ 55. **Mietänderung bei der Geschäftsraummiete** ..... 1491

    A. Vertragliche Vereinbarungen im Einzelfall ..... 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 Weitervermietungproblematik ..... 1575

|                                                                           |      |
|---------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 59. Veränderungen kraft Gesetzes</b>                                 | 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 |
| <b>§ 60. Tod des Wohnraummieters</b>                                      | 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 |
| <b>§ 61. Veräußerung des Grundstücks (§ 566 BGB)</b>                      | 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

|                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 62. Kündigung. Überblick</b>                                      | 1627 |
| <b>§ 63. Kündigung des Mietverhältnisses – Allgemeine Vorschriften</b> | 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 |
| <b>§ 64. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses</b>               | 1659 |
| A. Voraussetzungen                                                     | 1659 |
| B. Kündigung, Kündigungsausschluss nach § 242 BGB.                     | 1660 |
| C. Kündigungsfristen                                                   | 1661 |
| D. Beweislast                                                          | 1662 |
| E. Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiets/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        |
| <b>§ 65. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen .....</b>                         | <b>1667</b> |
| 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        |
| <b>§ 66. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....</b>                | <b>1750</b> |
| 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,<br>§ 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        |
| <b>§ 67. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .</b>                                           | <b>1808</b> |
| 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<br>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        |



|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 68. Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen</b> | 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

|                                                                                 |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 69. Rückgabe der Mietsache</b>                                             | 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 |
| <b>§ 70. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe</b>                                 | 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 |
| <b>§ 71. Ansprüche wegen anderer Pflichtverletzungen bei Rückgabe der Mietsache</b> | 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 |
| <b>Vor § 72. Ansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses</b>         | 1925 |
| <b>§ 72. Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache</b>                              | 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 |
| <b>§ 73. Wegnahme von Einrichtungen</b>                                             | 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 |
| <b>§ 74. Rückgabe von Mietsicherheiten</b>                                          | 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 |
| <b>§ 75. Erstattung im Voraus entrichtete Miete und anderer Mieterleistungen,</b>                         |      |
| <b>§ 547 BGB</b>                                                                                          | 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 |
| <b>§ 76. Abstandszahlungen, Ablösevereinbarungen (§ 4a WoVermittG)</b>                                    | 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 |
| <b>13. Kapitel. Verjährung und Verwirkung</b>                                                             |      |
| <b>§ 77. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB und andere mietrechtliche Verjährungsfristen</b> | 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        |
| <br><b>14. Kapitel. Das vermietete Wohnungseigentum</b>                                                                  |             |
| <b>§ 78. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum .....</b>                                                        | <b>2003</b> |
| 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<br>wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung ..... | 2022        |
| IV. Umlage von Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen<br>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<br>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<br>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        |
| <b>§ 79. Die Aufteilung in Wohnungseigentum .....</b>                                                                    | <b>2072</b> |
| A. Das Vorkaufrecht 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        |
| <br><b>15. Kapitel. Gewerbliche Vermietung</b>                                                                |             |
| <b>§ 80. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnungseigentum .....</b>                                          | <b>2093</b> |
| 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        |
| <b>§ 81. Vermietungspool .....</b>                                                                            | <b>2101</b> |
| 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        |
| <b>§ 82. Die Sondermietverwaltung .....</b>                                                                   | <b>2106</b> |
| 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        |

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 83. Der Mietgarantievertrag</b>                                                                         | 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

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| <b>§ 84. Ferienwohnungen</b>                      | 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 |
| <b>§ 85. Flüchtlingsunterbringung</b>             | 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 |

|                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 86. Genossenschaftswohnungen</b>                                                          | 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 Objekts durch die Genossenschaft                                               | 2166 |
| O. Die Genossenschaft als gewerbliche Weitervermieterin                                        | 2166 |
| P. Ferienimmobilien                                                                            | 2167 |
| Q. Streitwerte                                                                                 | 2168 |
| <br><b>17. Kapitel. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung</b>                  |      |
| <b>§ 87. Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung</b>                                      | 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 |
| <b>§ 88. Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs, §§ 885, 885a ZPO</b>               | 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 |

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 89. Räumungs- und Vollstreckungsschutz</b>                              | 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 Immobiliervollstreckung                                | 2206 |
| E. Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei                             | 2208 |
| <b>§ 90. Vollstreckung in das Grundstück</b>                                 | 2209 |
| A. Zwangsversteigerung                                                       | 2210 |
| I. Allgemeines                                                               | 2210 |
| II. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung                                  | 2210 |
| III. Mieter als Verfahrensbeteiligter                                        | 2211 |
| IV. Wirkung des Zuschlags                                                    | 2211 |
| V. Voraussetzungen 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. Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche | 2234 |
| VII. Mietkaution und andere Mietsicherheiten                                 | 2235 |
| C. Sicherungshypothek                                                        | 2238 |
| <b>§ 91. Andere Vollstreckungsgegenstände</b>                                | 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 |
| <br><b>18. Kapitel. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter</b>                                                 |      |
| <b>§ 92. Grundlagen des Verfahrens</b> .....                                                                                         | 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 |
| <b>§ 93. Insolvenz des Mieters</b> .....                                                                                             | 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<br>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 Erklärungsgegnert der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109<br>Abs. 1 S. 2 InsO („Enthftungserklärung“) ..... | 2271 |
| IV. Rechtsfolgen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2<br>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<br>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 |
| <b>§ 94. Insolvenz des Vermieters</b>                                        | 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. Voraussetzungen über die Mietforderung                                    | 2296 |
| I. Anfechtungsmöglichkeit von Voraussetzungen                                | 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. Insolvenzzrechtliche 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

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

|                                                           |      |
|-----------------------------------------------------------|------|
| <b>§ 100. Makler</b> .....                                | 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 |
| <b>Sachverzeichnis</b> .....                              | 2375 |





**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG