

Münchener Anwaltshandbuch **Mietrecht**

6. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-81244-6
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein

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

Hannemann/Wiegner/Heilmann/Rehfeld (Hrsg.)

Münchener AnwaltsHandbuch
Mietrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht

Herausgegeben von

Beate Heilmann
Rechtsanwältin in Berlin

Dennis Rehfeld
Rechtsanwalt in Berlin

Begründet von

Thomas Hannemann
Rechtsanwalt in Karlsruhe

Michael Wiegner
Rechtsanwalt in Bietigheim-Bissingen

Bearbeitet von:

Elke Altner, Rechtsanwältin in Köln; *Fabian Bagusche* LL. M., Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Belser*, Ass. iur. in Konstanz; *Hartmut Bister*, Ass. iur. in Bonn; *Kai-Peter Breiholdt*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Carsten Brückner*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Patrick Bruns*, Rechtsanwalt in Baden-Baden; *Alice Burgmair*, Rechtsanwältin in München; *Henrike Butenberg*, Rechtsanwältin in München; *Aline Diez*, Rechtsanwältin in München; *Michael Drasdo*, Rechtsanwalt in Köln; *Verena Düker*, Rechtsanwältin in Minden; *Wolfgang Flintrop*, Rechtsanwalt in Köln; *Lena Forster*, Rechtsanwältin in München; *Charlotte Gräf*, Rechtsanwältin in Göttingen; *Markus Groll* LL. M., Rechtsanwalt in München; *Beate Heilmann*, Rechtsanwältin in Berlin; *Luzia Hilmer*, Rechtsanwältin in München; *Johannes Hofele*, Rechtsanwalt in Berlin; *Serdar C. Karabulut*, Rechtsanwalt in Bremen; *Yvonne Lange*, Rechtsanwältin in Köln; *Benedikt Lehr* LL. M., Rechtsanwalt in München; *Dr. Marc Leonhard*, LL. M., Rechtsanwalt in Berlin; *Stefan Lück*, Rechtsanwalt in Magdeburg; *Mag. jur. Carl Mang*, Rechtsanwalt in Lindau; *Kirsten Metter*, Rechtsanwältin in Berlin; *Erich-Wolfgang Moersch*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Kathrin Otto*, Rechtsanwältin in Saarbrücken; *Dr. Henrik Over*, Rechtsanwalt in Köln; *Andrea Pflügl*, Rechtsanwältin in München; *Thomas Pliester*, Rechtsanwalt in Mönchengladbach; *Dr. Melanie Ramm*, Rechtsanwältin in Hamburg; *Dennis Rehfeld*, Rechtsanwalt in Berlin; *Andreas Reschke*, Rechtsanwalt in Dresden; *Patrick Schmitz*, Rechtsanwalt in Würzburg; *Wolfgang Schneider*, Rechtsanwalt in Ludwigsburg; *Ulrich Sefrin*, Rechtsanwalt in Euskirchen; *Martina Seyfarth*, Ass. iur. in Düsseldorf; *Norbert Slomian*, Rechtsanwalt in Heilbronn; *Dr. Hubertus Wegmann*, Rechtsanwalt in Hamburg; *Jörg Weißker*, Rechtsanwalt in München; *Maximilian Wildt*, Rechtsanwalt in Heilbronn

6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2026



Zitiervorschlag:
MAH MietR/Bearbeiter § ... Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 81244 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

Seit dem Erscheinen der Voraufgabe sind nunmehr schon wieder sechs Jahre vergangen. Eine Zeitspanne, in der Gesetzgeber und Rechtsprechung das Mietrecht durch vielfältige gesetzliche Änderungen und höchstrichterliche Entscheidungen nachhaltig verändert bzw. geprägt haben. Sei es die mit der Novelle des Wohnungseigentumsrechtes einhergegangene Einführung des § 554 BGB, die Änderung des § 556a BGB, die Einführung der neuen Modernisierungstatbestände in § 555b Nr. 1a und Nr. 4a BGB, die Schaffung der neuen Mieterhöhungsregelung in § 559e BGB, die Neuregelung der Schriftform als Textform sowie die Kodifizierung des Belegeinsichtsrechtes des Mieters oder die Anpassung von Betriebskostenpositionen – die vorgenannten Neuerungen und Änderungen finden in der Neuauflage ebenso Berücksichtigung, wie allgemein die aktuelle Rechtsprechung des BGH. Der Tatendrang des Gesetzgebers hält an und ist natürlich grundsätzlich zu begrüßen, wenn auch mit einer Ausnahme: Für jedes Werk gilt irgendwann ein Redaktionsschluss, so auch hier. Weitere gesetzliche Änderungen mit Auswirkungen auf das Mietrecht stehen unmittelbar bzw. für den Jahresanfang 2027 (Mietrecht II) bevor und können daher bedauerlicherweise nicht mehr berücksichtigt werden.

Dringend erforderlich erschien die Ergänzung des Werkes um zwei Kapitel, welche sich den völker- und europarechtlichen Vorgaben im Themenbereich Klimaschutz sowie Energie- und Wärmewende und den sich hieraus ergebenden Folgen in der bundesdeutschen Gesetzgebung widmen. Die mit dem GModG und infolge der Umsetzung der Gebäude Richtlinie eintretenden Neuerungen konnten aufgrund der Schnelligkeit des Gesetzgebers in den Sitzungen des Bundestages und Bundesrates vom 10.7.2026 für das GModG, das KostaufG und das GEIG noch in die Bearbeitung einfließen.

Sodann heißt es, mit der Neuauflage Abschied zu nehmen von den bisherigen Herausgebern des Werkes. Thomas Hannemann und Michael Wiegner haben sich nach langem umfassenden Wirken entschieden, das von Ihnen begründete Werk in neue Hände zu legen. Ihnen gilt unser ganz besonderer und herzlicher Dank für Ihren jahrelangen unermüdlichen Einsatz um das Münchener Anwaltshandbuch und das nun in uns gesetzte Vertrauen. Ohne sie wäre dieses Handbuch nicht möglich gewesen.

Auch viele Mitautorinnen und Mitautoren haben – wie auch schon in Voraufgaben geschehen – ihre Mitwirkung am Anwaltshandbuch aufgegeben. Wir freuen uns sehr über alle neuen Autorinnen und Autoren, die den Mut gefasst haben, sich an ihrer Stelle in das gemeinsame Werk zu stürzen und insbesondere natürlich über diejenigen Autorinnen und Autoren, die das Handbuch nun schon über so lange Zeit, oft sogar von Anfang an, stetig mit ihren wertvollen Beiträgen unterstützen und begleiten. Ihnen allen sagen wir herzlich „Dankeschön“! Wir wissen nur zu gut, dass die hiesige Mitarbeit neben der Tätigkeit in der beruflichen Praxis eine große Herausforderung bedeutet.

Schließlich möchten wir uns natürlich ganz besonders beim C.H. Beck-Verlag und dem Team um Herrn Dr. Burkhard Schröder herzlich bedanken, ohne dessen unermüdlichen Einsatz auch diese Neuauflage ganz gewiss nicht hätte erscheinen können.

Nicht zuletzt wären wir Ihnen, verehrte Leserinnen und Leser, zudem für Anregungen und Kritik zu dem nun vorliegenden Werk dankbar.

Im Juli 2026

Beate Heilmann/Dennis Rehfeld

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Mit dem Wohnraummietrecht befasst sich die überwiegende Zahl der Anwaltskanzleien. Es nimmt ebenfalls im Gerichtsalltag breiten Raum ein. Leider steht die rein quantitative Bedeutung dieser Fälle oft in keinem Verhältnis zu den hieraus günstigs-tenfalls für den Anwalt zu erwirtschaftenden Erträgen. Es tut daher Not, im Alltag des Mietrechtsanwalts das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag günstiger zu gestalten. Dies umso mehr, als sich mit der Umsetzung der seit Jahren angekündigten Mietrechts-reform zum 1.9.2001 zahlreiche Änderungen und damit neue Grundsatz- und Detail-fragen ergeben haben, die zT völlig ungeklärt sind.

Hierzu soll dieses Mietrechtshandbuch beitragen und schnell ohne nennenswerten Zeitaufwand alle für die tägliche wohnraummietrechtliche Praxis notwendigen Infor-mationen zur Verfügung stellen. Der Praktiker wird mit diesem Werk in die Lage versetzt, bereits bei Mandatsannahme die nötigen Angaben einzuholen und die gebote-nen Maßnahmen einzuleiten, um von Anfang an die richtige Handhabung bei der Mandatsbearbeitung zu gewährleisten. Das Handbuch orientiert sich daher an allen Fallkonstellationen der Mietrechtspraxis und zwar in der Abfolge, wie sich ein Wohn-raummietverhältnis gewöhnlich chronologisch darstellt. An relevanten Weichenstellun-gen der außergerichtlichen wie auch forensischen Fallbearbeitung erfolgen Praxistipps und Checklisten als weitere Mittel, Haftungsfallen zu vermeiden. Die ausschließlich praxisbezogene Darstellung, ergänzt durch Formulierungsmuster, soll nicht nur dem Berufsanfänger und jungen Rechtsanwalt den Blick auf das Ganze öffnen, sondern auch dem Mietrechtsprofi das praxisnahe Erkennen von Details erleichtern.

Dieses Ziel wird ua dadurch gewährleistet, dass das Handbuch von forensisch tätigen Mietrechtspraktikern für Praktiker geschrieben ist. Es erhebt zwar keinen Anspruch auf Beantwortung aller denkbaren wohnraummietrechtlichen Konstellationen, gibt aber umfassende Hilfestellung in sämtlichen praxisrelevanten Problemfeldern.

[...]

Im Oktober 2001

Thomas Hannemann/Michael Wiegner

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Autorenverzeichnis	XLVII
Abkürzungsverzeichnis	LI
Literaturverzeichnis	LIX

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1	Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	1
§ 2	Rechtsschutzversicherung	38
§ 3	Streitwerte und Kosten	52
§ 4	Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	71
§ 5	Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht	98

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6	Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete	122
§ 7	Vorvertragliche Rechte und Pflichten	134

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8	Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	166
§ 9	Formfragen	182
§ 10	Formularmietverträge und AGB-Recht	184
§ 11	Gesetzliche Widerrufsrechte	276

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12	Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge	284
§ 13	Gebrauchsüberlassung an Dritte	375

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 14	Mietsache	405
§ 15	Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache	408

6. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 16	Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte	421
§ 17	Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk	481

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 18	Haftung und Gewährleistung	536
------	----------------------------------	-----

Inhaltsübersicht

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19	Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten	581
§ 20	Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	650

9. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 21	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	696
§ 22	Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	720
§ 23	Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB	737
§ 24	Betriebs- und Nebenkosten	795
§ 25	Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau	900
§ 26	Mietsicherheiten	954

10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 27	Vorzeitiger Auszug des Mieters	998
§ 28	Vertragsbeendigung durch Kündigung	1012
§ 29	Vertragsbeendigung ohne Kündigung	1151
§ 30	Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB	1208

11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 31	Wechselseitige Abwicklungsansprüche	1213
§ 32	Verjährung und Verwirkung	1226

12. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 33	Besondere Mietobjekte	1255
§ 34	Zweckentfremdung	1341
§ 35	Wohnungsvermittlung und Maklerrecht	1356
§ 36	Gewaltschutzgesetz	1366
§ 37	Versicherungsrechtliche Fragen	1381

13. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 38	Erkenntnisverfahren	1387
§ 39	Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1398
§ 40	Außergerichtliche Konfliktlösung	1428

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41	Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	1451
§ 42	Streitwerte und Kosten	1471
§ 43	Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht	1474

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 44	Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete	1486
§ 45	Vorvertragliche Rechte und Pflichten	1506

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 46	Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	1543
§ 47	Formfragen	1549
§ 48	Formularmietverträge und AGB-Recht	1564

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses

§ 49	Mietvertragsparteien und Parteiwechsel	1639
§ 50	Gebrauchsüberlassung an Dritte	1658

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 51	Mietsache	1671
§ 52	Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache	1674

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53	Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer	1682
------	---	------

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54	Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte	1686
§ 55	Konkurrenzschutz und Betriebspflicht	1770
§ 56	Vertragstypen der Gewerberaummiete	1821

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 57	Haftung und Gewährleistung	1894
------	----------------------------------	------

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58	Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung	1939
§ 59	Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	1957

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60	Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer	1961
§ 61	Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	1977
§ 62	Betriebs- und Nebenkosten	2001
§ 63	Mietsicherheiten	2019

11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses

§ 64	Vorzeitiger Auszug des Mieters	2045
§ 65	Vertragsbeendigung durch Kündigung	2049
§ 66	Vertragsbeendigung ohne Kündigung	2076

12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 67	Wechselseitige Abwicklungsansprüche	2079
§ 68	Verjährung und Verwirkung	2081

13. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 69	Maklerrechtliche Probleme	2084
------	---------------------------------	------

Inhaltsübersicht

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 70	Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaum-	
	miete	2122
§ 71	Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung	2130
§ 72	Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis	2136
§ 73	Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren	2152

Teil C. Pacht

§ 74	Unterschiede zum Mietrecht	2167
§ 75	Überlassung von Inventar	2178
§ 76	Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht	2187

Teil D. Leasing

§ 77	Immobilienleasing	2259
------	-------------------------	------

Teil E. Klimaschutz und Mietrecht

§ 78	Völker- und Europarechtliche Grundlagen	2279
§ 79	Nationaler Rechtsrahmen	2288
§ 80	Green Leases	2332

Sachverzeichnis	2351
-----------------------	------

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Autorenverzeichnis	XLVII
Abkürzungsverzeichnis	LI
Literaturverzeichnis	LIX

Teil A. Wohnraummiete

1. Abschnitt. Das wohnraummietrechtliche Mandat

§ 1 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten

I. Einleitung	1
II. Checklisten	2
1. Mandatsannahme	2
2. Vertragsschluss	2
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	5
4. Mietpreisrecht	11
5. Vertragsbeendigung	24
6. Prozessuales	34
7. Mandatsabschluss	37

§ 2 Rechtsschutzversicherung

I. Einleitung	39
II. Anmeldung des Rechtsschutzmandates	39
1. Freie Anwaltswahl, eigenständige Tätigkeit	39
2. Die einschlägigen Rechtsbeziehungen	40
3. Verjährung des Rechtsschutzanspruchs	40
4. Obliegenheit	41
5. Erforderliche Versicherungsdaten	41
6. Anschriften der Versicherungsgesellschaften	41
7. Objektversicherung	42
8. Verschiedene Arten von Rechtsschutzfällen (Versicherungsfällen) ..	42
9. Wartezeit	44
10. Nachmeldefrist	44
11. Welche Unterlagen sind dem Versicherer vorzulegen?	44
12. Kostentragungspflicht des Versicherers	45
III. Reaktion des Rechtsschutzversicherers	45
1. Rückfragen	45
2. Ablehnungsgründe	46
3. Deckungszusage	47
IV. Mandatsbegleitende Tätigkeit	48
1. Kostenauslösende Maßnahmen	48
2. Keine unnötige Korrespondenz	49
V. Informationen und Unterlagen zur Abrechnung der Gebühren und Kosten	49
1. Rahmengebühren	49
2. Streitwertabhängige Gebühren	49

Inhaltsverzeichnis

3. Vergleichsgebühr	49
4. Gerichtskosten	50
5. Kostenausgleichsverfahren	50
VI. Checklisten	50
§ 3 Streitwerte und Kosten	52
I. Allgemeines	52
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis	53
1. Übersicht	53
2. Störung und Schädigung von Rechtsgütern	54
3. Verletzung von Aufklärungs- und Mitteilungspflichten	54
4. Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages	54
III. Streitwerte im Vertragsverhältnis	54
1. Übersicht (Alphabetisch)	54
2. Vertragsparteien/Vertragsobjekt/Vertragsinhalt	59
3. Leistungsverpflichtung	59
4. Nebenpflichten	62
5. Leistungsstörung	63
6. Vertragsverlängerung	64
IV. Streitwerte bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses	64
1. Kündigung/Räumung	64
2. Einvernehmliche Aufhebung	65
3. Vorzeitige Entlassung	65
4. Tod	65
5. Kumulation von Herausgabe- und Räumungsanspruch sowie Beseitigungsanspruch der auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten	65
6. Räumungs- und Herausgabeanspruch gegen Untermieter	65
V. Streitwert nach Beendigung des Vertragsverhältnisses	66
1. Nutzungsausfall	66
2. Schadensersatz	66
3. Kaution	66
VI. Prozessuales	66
1. Klagearten	66
2. Besondere Verfahren	67
VII. Streitwerte in der Zwangsvollstreckung	68
VIII. Streitwerte in der Zwangsversteigerung	68
IX. Kosten	68
1. Entscheidung über die Kostentragungspflicht	68
2. Erstattungsfähigkeit von Kosten/notwendige Kosten	70
§ 4 Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	71
I. Einleitung	71
II. Prozesskostenhilfe	72
1. Hinweispflicht des Rechtsanwalts	72
2. Bearbeitung eines PKH-Antrags	72
3. Das PKH-Bewilligungsverfahren	83
4. Beiordnungsverfahren	87
5. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	88
III. Beratungshilfe	90
1. Erstkontakt im Beratungshilfe-Mandat	91
2. Aufhebung der Beratungshilfe	95
3. Rechtsbehelfe	95
4. Honoraransprüche des Rechtsanwalts	95

§ 5 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Wohnraummietrecht	98
I. Einleitung	98
II. Vertragsabschluss und -inhalt	99
1. Schriftform	99
2. Mehrheit von Vertragsparteien	99
3. Mietflächenangabe	99
4. Schönheitsreparaturen	100
5. Kleinreparaturen	104
6. Mietstruktur	104
7. Wirksame Vereinbarung von Betriebskosten	105
8. Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten	105
9. Zeitmietvertrag/Bedingter Mietvertrag	106
III. Durchführung des Mietvertrages	106
1. Gewährleistung	106
2. Untervermietung	107
3. Besichtigung der Mietsache	108
4. Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht	108
5. Schadensersatz gegenüber dem Mieter – Fristsetzung notwendig? ..	108
6. Haftungsproblem gem. §§ 566 Abs. 2, 566a S. 2 BGB	109
IV. Mietpreisrecht	109
1. Verrechnung von Teilzahlungen	109
2. Konkludente Betriebskostenumlagevereinbarung?	110
3. Betriebskostenabrechnung	110
4. Mieterhöhung	111
5. Mietsicherheiten	113
V. Vertragsbeendigung	113
1. Personenmehrheit	113
2. Stellvertretung	114
3. Ordentliche Kündigung	114
4. Außerordentliche unbefristete (fristlose) Kündigung	115
5. Stillschweigende Vertragsverlängerung	116
6. Nutzungsentschädigung	117
VI. Verjährung nach § 548 BGB	118
1. Anwendungsbereich	118
2. Fristbeginn	118
3. Mietsicherheiten	119
4. Verjährungshemmung durch Mahnbescheid	119
VII. Mietprozess und Zwangsvollstreckung	119
1. Beklagte im Räumungsprozess	119
2. Sofortiges Anerkenntnis	119
3. (Teil-)Erledigung vor Rechtshängigkeit	120
4. Saldoklage	120
5. Klage auf künftige Leistung	120
6. Räumungsschutzantrag	120
7. Abwendung der vorläufigen Vollstreckbarkeit	121
8. Vollstreckungsschutzantrag	121

2. Abschnitt. Vertragsanbahnung

§ 6 Rechtliche Einordnung der Wohnraummiete	122
I. Einleitung	122
II. Begriff	123

Inhaltsverzeichnis

III. Abgrenzung zu anderen Gebrauchsüberlassungsverträgen	125
1. Pacht, §§ 581 ff. BGB	125
2. Leihe, §§ 598 ff. BGB	126
3. Dingliches Wohnungsrecht, § 1093 BGB	127
4. Unterbringung Obdachloser/Einweisung in die Mietwohnung	128
5. Verwahrungsvertrag, §§ 688–700 BGB	129
6. Leasingvertrag	130
IV. Abgrenzung zu Gewerberaummietverhältnis	130
V. Mischmietverhältnis	131
 § 7 Vorvertragliche Rechte und Pflichten	 134
I. Allgemeines	134
II. Anmietrecht	136
1. Allgemeines	136
2. Praktische Bedeutung	137
3. Vertragsgestaltung und Muster	138
III. Vormietrecht	139
1. Allgemeines	139
2. Begründung des Vormietrechts	142
3. Ausübung des Vormietrechts	143
4. Vertragsgestaltung	145
IV. Mietvorvertrag	146
1. Allgemeines	146
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	148
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	149
4. Vertragsgestaltung und Muster	153
V. Option	154
1. Allgemeines	154
2. Begründung des Optionsrechts	155
3. Ausübung des Optionsrechts	156
4. Vertragsgestaltung	156
VI. Culpa in contrahendo	157
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	157
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen	159
3. Verletzung von Aufklärungspflichten	160

3. Abschnitt. Vertragsabschluss

§ 8 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	166
I. Vertragsabschluss	166
1. Vertragsabschlussfreiheit und ihre Grenzen	166
2. Vertragsabschlussfreiheit und Diskriminierung	167
3. Angebot und Annahme	171
4. Notwendiger Vertragsinhalt	174
5. Checkliste Vertragsabschluss	175
II. Mängel beim Vertragsschluss	175
1. Dissens	175
2. Willensmängel und ihre Folgen	176
3. Störung der Geschäftsgrundlage	179
4. Checkliste	181
 § 9 Formfragen	 182

§ 10 Formularmietverträge und AGB-Recht	184
I. Einleitung	186
II. Das AGB-Recht	188
1. Überblick	188
2. Anwendbarkeit der §§ 305–310 BGB	189
3. Einbeziehungskontrolle	198
4. Inhaltskontrolle	202
5. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	210
6. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	213
7. Schadensersatzpflicht des Verwenders	214
8. Verbandsklageverfahren/Vorabentscheidung des EuGH	215
III. Gestaltungsmöglichkeiten einzelner Wohnraummietvertragsklauseln	215
1. Rechtsgeschäftliche Regelungen	216
2. Vertragspartner	217
3. Mietobjekt	222
4. Mietzeit	226
5. Miete	228
6. Betriebskosten	233
7. Mietsicherheiten	238
8. Änderung der Miete	240
9. Mietgebrauch	242
10. Schönheitsreparaturen	249
11. Gewährleistung	262
12. Pflichten-/Kostenüberbürdungen auf den Mieter	263
13. Freizeichnungen des Vermieters und Haftungsüberbürdungen auf den Mieter	266
14. Pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe	270
15. Vertragsbeendigung	270
16. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	272
17. Schlussbestimmungen	274
§ 11 Gesetzliche Widerrufsrechte	276
I. Einleitung	276
II. Anwendungsfälle	277
1. Der Mietvertrag als Verbrauchervertrag, §§ 310, 312 Abs. 1 BGB	277
2. Vertragssituationen	278
3. Ausnahmen	279
III. Die Widerrufsfrist, Beginn und Berechnung der Frist, §§ 355 Abs. 2, 356 Abs. 3 BGB	283
IV. Die Rechtsfolgen des Widerrufs, § 357 Abs. 1 BGB	283

4. Abschnitt. Parteien des Wohnraummietverhältnisses

§ 12 Mietvertragsparteien und Rechtsnachfolge	284
I. Mietvertragsparteien	285
1. Grundsätzliches	285
2. Vermieterseite	286
3. Mieterseite	302
4. Personenzusammenschlüsse	313
5. Stellvertretung	314
6. Hausbesetzungen	318

Inhaltsverzeichnis

II. Rechtsnachfolge	319
1. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	319
2. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	327
III. Tod einer Vertragspartei	346
1. Grundsätzliches	346
2. Tod des Vermieters	347
3. Tod des Mieters	348
4. Wirkung des Todes einer Vertragspartei auf bereits abgegebene Erklärungen	372
§ 13 Gebrauchsüberlassung an Dritte	375
I. Gebrauchsüberlassung durch Aufnahme Dritter in die Wohnung	375
1. Begriffsbestimmung	375
2. Erlaubnis des Vermieters	379
3. Übertragung der Mieterrechte	391
4. Moderne Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung	392
II. Untermiete	395
1. Rechtsverhältnisse Vermieter – Mieter	395
2. Rechtsverhältnisse Mieter – Untermieter	396
3. Rechtsverhältnisse Vermieter – Untermieter	398
III. Haftungsfragen und Kündigungsbefugnisse	399
1. Haftungsfragen	399
2. Kündigungsrechte des Mieters	400
3. Kündigungsrechte des Vermieters	402
IV. Vertragsgestaltung	403
5. Abschnitt. Mietobjekt	
§ 14 Mietsache	405
I. Bestimmung der Mietsache	405
II. Nachträgliche Veränderungen der Mietsache	406
1. Vertraglicher Vorbehalt	406
2. Bauliche Veränderungen der Mietsache	406
§ 15 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache	408
I. Überlassung und Gebrauch der Mietsache	408
1. Verschaffung des Mietgebrauchs	408
2. Gebrauch der Mietsache	409
II. Veräußerung der Mietsache	411
1. Einführung	411
2. Sinn und Zweck	411
3. Anwendungsbereich	411
4. Folgen	415
5. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	417
6. Abschnitt. Mietgebrauch	
§ 16 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte	421
I. Abgrenzungsfragen	423
II. Gebrauchsrechte des Mieters	423
1. Allgemeines	423

2. Lärmentwicklung, insbes. Kinderlärm	425
3. Bauliche Veränderungen, Mietermodernisierung	428
4. Fernsehen und Telekommunikationseinrichtungen	433
5. Gartennutzung	435
6. Gemeinschaftsflächen und -räume	438
7. Gebrauchsüberlassung an Dritte	441
8. Gewerbliche Nutzung	441
9. Tierhaltung	443
10. Nutzung von Bad und Balkon	443
11. Musizieren	446
12. Haushaltsgeräte und Möblierung	446
13. Rauchen in der Wohnung	447
III. Gebrauchspflicht des Mieters, Pflichten des Mieters beim Gebrauch	448
1. Gebrauchspflicht	448
2. Instandhaltung und Instandsetzung durch den Mieter	449
3. Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung der Miet- sache	449
4. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	449
5. Obhutspflichten	449
6. Anzeigepflichten	452
7. Einhaltung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	453
IV. Rechte des Vermieters bei Pflichtverletzungen des Mieters	457
1. Erfüllung/Unterlassung	457
2. Schadensersatz	458
3. Kündigung	458
V. Pflichten des Vermieters	458
1. Überlassungspflicht	458
2. Gebrauchsgewährung	459
3. Instandhaltung und Instandsetzung	461
4. Fürsorge-, Aufklärungs- und Treuepflicht	461
5. Verkehrssicherungs-, Überwachungs- und Reinigungspflichten	463
6. Aufwendungsersatz	465
7. Duldung der Wegnahme von Einrichtungen	465
VI. Rechte des Mieters bei Pflichtverletzungen des Vermieters	467
1. Erfüllung	467
2. Gewährleistungsansprüche, Mängelhaftung	467
VII. Hausordnung	467
1. Verbindlichkeit	467
2. Inhalt	470
3. Änderungen	472
4. Folgen bei Zuwiderhandlungen	473
VIII. Zutritt und Besichtigung der Wohnung	474
1. Anspruch des Vermieters	474
2. Ankündigung und Ausübung des Betretungs- und Besichtigungs- rechts	476
3. Durchsetzung des Besichtigungsrechts	478
4. Vertragliche Vereinbarungen	479
§ 17 Sonderprobleme: Tierhaltung, Rundfunk und Fernsehen, Mobilfunk	481
I. Tierhaltung	482
1. Rechtsnatur von Tieren	482
2. Tierhaltung	483
3. Rechtliche Grundlagen	485
4. Vorherige Erlaubnis der Tierhaltung	495

Inhaltsverzeichnis

5. Nachträgliche Genehmigung der Tierhaltung	499
6. Tierhaltung während des Mietverhältnisses	500
7. Rechte von Mietern und sonstigen Nachbarn	501
8. Beendigungsverlangen des Vermieters	502
9. Beendigung des Mietverhältnisses	506
II. Radio und Fernsehen	507
1. Rechtliche Grundlagen	507
2. Das Verhältnis zum Wohnungseigentumsrecht	514
3. Erlaubnis zur Neuinstallation	515
4. Nachträgliche Genehmigung der Neuinstallation	526
5. Pflichten des Mieters bei Gebrauch der Installation	528
6. Beseitigungsanspruch des Vermieters	528
7. Beendigung des Mietverhältnisses	531
III. Mobilfunk	531
1. Allgemeine Grundlagen	531
2. Problemstellungen im Wohnungsmietrecht	533
3. Problemstellungen im Wohnungseigentumsrecht	535

7. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 18 Haftung und Gewährleistung	536
I. Mieterhaftung	537
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	537
2. Haftung während des Mietgebrauchs	540
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	551
4. Haftung des Mieters für Dritte	554
II. Vermieterhaftung	555
1. Gebrauchsüberlassung	555
2. Gebrauchsgewährung	557
3. Leistungsstörungen	560
4. Haftungsausschlüsse	566
5. Verjährung	566
III. Sachmängelhaftung	566
1. Mangel	566
2. Folgen	567
IV. Rechtsmängel	570
1. Rechte Dritter	571
2. Folgen	572
V. Gewährleistungsausschlüsse	572
1. Gesetzliche Ausschlüsse	572
2. Vertragliche Ausschlüsse	574
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	575
VI. Typische Minderungsfälle	575
1. Sachmängel	575
2. Rechtsmängel	579

8. Abschnitt. Instandhaltung und Instandsetzung

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung, Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungspflichten	581
I. Instandhaltung und Instandsetzung	583
1. Gesetzliche Regelung	583
2. Umfang	585

3. Abwälzung auf Mieter	596
4. Pflichten des Mieters	599
5. Prozessuales	601
II. Schönheitsreparaturen	602
1. Begriff	602
2. Hauptpflicht	609
3. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	610
4. Muster Leistungsaufforderung des Vermieters an den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen gem. § 281 Abs. 1 BGB mit Erklärung gem. § 281 Abs. 4 BGB	643
III. Kleinreparaturen	643
1. Begriff	643
2. Gesetzliche Regelung	644
3. Übertragung auf Mieter	644
IV. Wartungspflichten	648
1. Allgemeines	648
2. Übertragung auf den Mieter	648
§ 20 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	650
I. Normzweck/Anwendungsbereich	651
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	653
III. Recht des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	654
1. Materielle und formelle Voraussetzungen	654
2. Rechte des Vermieters auf Grund des zu duldenden Modernisierungsvorhabens	679
IV. Mieterrechte auf Grund einer Modernisierung	680
1. Erstattung von Aufwendungen	680
2. Anspruch auf vertragsgemäße Erhaltung, Minderung und Schadensersatz	681
3. Sonderkündigung gem. § 555e Abs. 3 S. 2 BGB	683
V. Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f BGB	683
VI. Unwirksamkeit abweichender Regelungen	684
VII. Mietermodernisierung	684
1. Anspruch auf Erlaubniserteilung zur Durchführung	685
2. Daraus resultierende Ansprüche und Rechtsfolgen	685
3. Barrierefreiheit, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolaranlagen	686
VIII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes/Änderungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz	691
1. Anwendung des neuen Rechts	691
2. Ausnahmen von der Anwendung des neuen Rechts/Fortgeltung des alten Rechts	691
3. Rechtslage bei Fortgeltung des alten Rechts	692
IX. Abgrenzungsfragen/Ausbau-Umbau-Anbau	693
X. Gesetzliche Regelungen	693
XI. Abweichende Vereinbarungen	694
XII. Übergangsregelung/Rechtslage vor Einführung des Mietrechtsänderungsgesetzes	695

9. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 21 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	696
I. Die zulässige Miete bei Mietbeginn	697
1. Allgemeines	697
2. Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete (Mietpreisbremse), § 556d BGB	698
II. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG ..	707
1. Räume zum Wohnen	707
2. Nebenleistungen	708
3. Unangemessen hohe Entgelte – Berechnung der höchstzulässigen Miete	708
4. Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen	711
5. Fordern, Versprechen lassen, Annehmen	713
III. Darlegungs- und Beweislast	713
IV. Zivilrechtliche Rechtsfolgen der Mietpreisüberhöhung	715
1. Umfang des Anspruches	715
2. Ausschluss des Anspruches	717
3. Verjährung	717
4. Passivlegitimation des Vermieters	718
V. Anwendungsbereich und Tatbestandsvoraussetzungen des § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB iVm § 134 BGB	718
1. Ausbeutung des Mieters	718
2. Auffälliges Missverhältnis	719
VI. Rechtsfolgen des Mietwuchers	719
§ 22 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	720
I. Einleitung	720
II. Staffelmiete im preisfreien Wohnraum	721
1. Voraussetzung einer wirksamen Vereinbarung	721
2. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	724
3. Verbrauchervertrag: Widerrufsmöglichkeit	725
4. Anderweitige Mieterhöhungen bei Unwirksamkeit der Staffelmiet- vereinbarung	725
5. Kündigungsrecht	725
6. Grenzen der Mieterhöhung außerhalb von §§ 557 ff. BGB, Miet- preisbremse ua	726
7. Unwirksamkeit gemäß § 557a Abs. 4 BGB	728
8. Rechtsfolgen einer unwirksamen Vereinbarung	729
9. Verjährung und Verwirkung	729
III. Staffelmiete im preisgebundenen Wohnraum	731
IV. Indexmiete	731
1. Index	731
2. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	732
3. Erhöhungsverlangen	734
4. Rechtsfolgen einer wirksamen Vereinbarung	735
V. Überblick Vor- und Nachteile der verschiedenen Mieterhöhungsmög- lichkeiten	736
§ 23 Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB	737
I. Grundsätzliches zur Mieterhöhung	738
1. Anwendungsbereich	738
2. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 Abs. 3 BGB	739

II. Mieterhöhung nach § 558 BGB	740
1. Allgemeines	740
2. Formelle Voraussetzungen	741
3. Materielle Voraussetzungen	744
4. Rechtsfolgen	764
5. Gerichtsverfahren	767
6. Rechtsanwaltsvergütung	771
III. Mieterhöhung nach §§ 559, 559a, 559b, 559c und § 559e BGB	772
1. Einleitung	772
2. Materielle und formelle Voraussetzungen	776
3. Vereinfachtes Verfahren gem. § 559c BGB	790
4. Mieterhöhung nach § 559e BGB	791
5. Mieterrechte auf Grund des Mieterhöhungsverlangens	792
6. Abweichende Vereinbarungen/Ausschlüsse	793
7. Übergangsregelung/Rechtslage vor Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes	794
8. Übergangsregelung bzgl. der Anwendung des MietAnpG	794
§ 24 Betriebs- und Nebenkosten	795
I. Begriffsbestimmung	796
II. Gesetzliche Regelung, § 535 Abs. 1 S. 3 BGB	797
III. Vertragliche Vereinbarung zur Überwälzung der Betriebskosten auf den Wohnungsmieter, § 556 BGB	798
IV. Bruttomiete	802
V. Nettokalt- und Teilklausivmiete	802
VI. Betriebskostenpauschalen	802
VII. Änderung der Mietstruktur	804
VIII. Vorauszahlungen, § 556 Abs. 2 BGB	807
IX. Einzelne Betriebskosten	811
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV	811
2. Die Kosten der Wasserversorgung, § 2 Nr. 2 BetrKV	812
3. Die Kosten der Entwässerung, § 2 Nr. 3 BetrKV	815
4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, § 2 Nr. 8 BetrKV	816
5. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, § 2 Nr. 7 BetrKV	819
6. Die Kosten der Gartenpflege, § 2 Nr. 10 BetrKV	821
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, § 2 Nr. 9 BetrKV	823
8. Die Kosten der Beleuchtung, § 2 Nr. 11 BetrKV	825
9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, § 2 Nr. 13 BetrKV	825
10. Die Kosten für den Hauswart, § 2 Nr. 14 BetrKV	827
11. Die Kosten nach § 2 Nr. 15 BetrKV	830
12. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, § 2 Nr. 16 BetrKV	832
13. Die Kosten der Schornsteinreinigung, § 2 Nr. 12 BetrKV	833
14. Sonstige Betriebskosten, § 2 Nr. 17 BetrKV	833
15. Betriebskostenmehrbelastungsklauseln	835
X. Betriebskostenabrechnung	835
1. Passivlegitimation	835
2. Form der Abrechnung	838

Inhaltsverzeichnis

3. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	838
4. Materielle Anforderungen	841
5. Belegeinsichts- und Prüfungsrecht	846
6. Abrechnungsfrist, Abrechnungszeitraum und Ausschlussfristen	851
7. Verjährung und Verwirkung	862
8. Prüfungsfrist und Ausgleich des Saldos	863
9. Leerstände	865
10. Abrechnung nach Wirtschaftseinheit	866
11. Umlageschlüssel	868
12. Kosten bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode	874
13. Übergangsvorschriften	875
14. Zwangsvollstreckung	875
15. Streitwert	876
XI. Besonderheiten bei der Heizkostenverordnung	876
1. Geltungsbereich der Heizkostenverordnung	876
2. Heizkosten	879
3. Verbrauchserfassung	881
4. Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	883
5. Kostenumlage	884
6. Heizkostenabrechnung	888
7. Einführung von Wärmecontracting	892
8. Mängel und Fehler der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung	896
§ 25 Preisgebundener Wohnraum und Sozialer Wohnungsbau	900
I. Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	902
II. Förderung nach dem I. und II. WohnBauG	903
1. Sozialwohnungen	904
2. Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderter Wohnraum §§ 87a–87b II. WohnBauG	904
3. Steuerbegünstigter Wohnungsbau	905
4. Eigentumswohnung, Eigenheim	905
5. Bauherrenwohnung	905
6. Bundes-, Landes- und Gemeindeeigene Wohnungen	905
7. Sonstige geförderte Wohnungen	906
III. Die Kostenmiete	906
1. Die vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung § 4 II. BV/ § 72 II. WohnBauG und die Schlussabrechnung gemäß § 72 Abs. 2 WohnBauG/§ 8a Abs. 4 WohnBindG	906
2. Besonderheiten	914
3. Durchschnittsmiete/Einzelmiete	915
4. Einfrierungsgrundsatz und spätere Veränderungen	916
5. Rechte des Mieters bei der Festsetzung der Kostenmiete	918
IV. Die Mieterhöhung	919
1. Vorbemerkung	919
2. Die einzuhaltenden Formalien	919
3. Sonderfälle	926
4. Rechte des Mieters	931
5. Folgen einer unwirksamen Mieterhöhungserklärung	932
V. Einmalige Mieterleistungen	932
1. Vorbemerkung	932
2. Übernahme der Kleinreparaturen und der Schönheitsreparaturen ..	933
3. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zum Bau der Wohnung ...	933

4. Mietvorauszahlung und Mieterdarlehen zur Modernisierung der Wohnung	934
5. Übernahme von Finanzierungsbeiträgen durch den Nachmieter	934
6. Kautio n	934
7. Möblierungszuschlag, Übernahme von Arbeiten, Kauf von Gegenständen	935
8. Erstattungsanspruch des Mieters	935
9. Erstattungspflichtiger	935
VI. Betriebskosten	935
1. Umlagefähigkeit	936
2. Aufteilung	937
3. Jahresfrist	940
4. Erhöhung der Vorauszahlung	940
VII. Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel	940
1. Sozialer Wohnungsbau	940
2. Bei Wohnungsfürsorgemitteln	941
3. Sonstige öffentliche Förderung	941
4. Wohnungseigentum	942
VIII. Mieterhöhung zum Ende der öffentlichen Bindung	942
1. Anzuwendende Vorschriften	942
2. Zeitpunkt der Erhöhung	943
3. Kappungsgrenze und Fehlbelegungsabgabe	943
4. Auskunftsanspruch § 558 Abs. 4 BGB	944
5. Vereinbarung einer Staffelmiete	945
IX. Umwandlung in Wohnungseigentum	945
1. Verfahren	945
2. Vorkaufsrecht § 577 BGB (früher in § 2b WohnBindG geregelt) ...	946
3. Kündigungsschutz nach § 577a BGB	947
X. Verstöße gegen die öffentliche Bindung	948
1. Allgemein	948
2. Mietpreisüberhöhung	948
3. Fehlbelegung, § 4 WohnBindG	948
4. Folgen des Verstoßes	950
§ 26 Mietsicherheiten	954
I. Kautio n	955
1. Einführung	955
2. Begrenzungen der Pflicht zur Stellung einer Mietsicherheit (§ 551 BGB)	965
3. Zuständigkeitswechsel/Rechtsnachfolge	976
4. Die Mietsicherheit nach Vertragsende	980
5. Prozessuales	993
II. Vermieterpfandrecht (§§ 562-562d BGB)	997
1. Bedeutung für die Wohnraummiete	997
2. Keine Besonderheiten für das Wohnraummietrecht	997

10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

§ 27 Vorzeitiger Auszug des Mieters	998
I. Zahlungspflicht	998
1. Allgemeines	998
2. Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters	1000
3. Übersicht: Zahlungspflicht bei Auszug	1005

Inhaltsverzeichnis

II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	1005
1. Vertragliche Nachmieterklausel	1005
2. Stellung eines Nachmieters nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ..	1006
3. Übersicht: Nachmieterstellung	1011
§ 28 Vertragsbeendigung durch Kündigung	1012
I. Allgemeine Grundlagen	1013
1. Begriff und Arten der Kündigung	1013
2. Kündigungsbefugter	1015
3. Erklärungsempfänger	1016
4. Erklärungsinhalt	1019
5. Form der Kündigung	1022
6. Zugang der Kündigung	1024
II. Außerordentliche fristlose Kündigung	1025
1. Fristlose Kündigung des Mieters	1025
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	1043
III. Ordentliche Kündigung	1078
1. Ordentliche Kündigung des Mieters	1078
2. Ordentlich befristete Kündigung des Vermieters	1082
IV. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1136
1. Sonderkündigungsrechte des Mieters	1136
2. Sonderkündigungsrechte des Vermieters	1149
§ 29 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	1151
I. Zeitmietvertrag	1152
1. Einführung	1152
2. Voraussetzungen eines Zeitmietvertrags	1153
3. Zeitmietvertrag	1160
4. Alt-Zeitmietvertrag mit Bestandsschutz	1174
5. Vereinbarungen über den Kündigungsausschluss	1180
6. Befristung und AGB-Recht	1185
7. Zeitmietvertrag und Mieterhöhung	1187
8. Weiternutzung durch den Mieter	1190
9. Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus einem Zeit-	
mietvertrag	1191
II. Vereinbartes Rücktrittsrecht/Auflösende Bedingung (§ 572 BGB)	1196
1. Allgemeines	1196
2. Rücktrittsrecht	1197
3. Auflösende Bedingung	1197
III. Mietaufhebungsvertrag	1198
1. Einleitung	1198
2. Anspruch auf Abschluss	1200
3. Inhalt	1202
4. Widerrufsrecht	1205
IV. Öffentlich-rechtliche Gründe	1206
§ 30 Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB	1208
I. Einleitung	1208
II. Tatbestandliche Voraussetzungen	1208
1. Ablauf der Mietzeit	1208
2. Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter	1209
3. Widerspruchserklärung	1210
4. Widerspruchsfrist	1211

III. Rechtsfolgen	1211
IV. Abweichende Vereinbarung	1212
V. Darlegungs- und Beweislast	1212
 11. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	
§ 31 Wechselseitige Abwicklungsansprüche	1213
I. Fälle des beendeten Mietverhältnisses	1213
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1215
1. Räumung und Herausgabe	1215
2. Folgen bei verspäteter Herausgabe	1218
3. Durchführung von Schönheitsreparaturen	1219
4. Schadensersatz wegen Beschädigung/Verschlechterung oder vertragsgemäßer Gebrauch	1219
5. Rückbauverpflichtungen	1220
6. Vermieterpfandrecht	1221
III. Ansprüche des Vermieters gegen einen Untermieter oder Dritte	1221
1. Räumung und Herausgabe	1221
2. Nutzungsentgelt	1222
IV. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter	1222
1. Wegnahme von Einrichtungen	1222
2. Kautionsabrechnung	1223
3. Nutzungsrecht bei verspäteter Herausgabe	1223
4. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1223
5. Aufwendungsersatz	1223
V. Ansprüche des Mieters gegen einen Untermieter	1224
VI. Checklisten zur Abwicklung	1224
§ 32 Verjährung und Verwirkung	1226
I. Verjährung	1227
1. Allgemeines und Begriff	1227
2. Miete	1227
3. Rückforderung überzahlter Kostenmiete (Altförderung)	1227
4. Auskunftsanspruch: §§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 NMV (Altförderung)	1228
5. Mietpreisüberhöhung: § 5 WiStG	1229
6. Betriebskostenabrechnung	1229
7. Kautions	1231
8. Sonstige Ansprüche	1233
9. Das Eintreten Dritter in das Mietverhältnis	1243
10. Abweichende Vereinbarungen	1244
11. Verjährungseinrede als unzulässige Rechtsausübung	1245
12. Verhältnis altes zu neuem Verjährungsrecht	1245
13. Fristenberechnung	1245
II. Verwirkung	1246
1. Begriff	1246
2. Zahlung der Miete	1246
3. Rückerstattung preisrechtswidriger Leistungen, § 8 WoBindG	1247
4. Rückerstattung wegen Mietpreisüberhöhung	1248
5. Räumungs- und Herausgabeanspruch	1248
6. Räumungstitel	1249
7. Außerordentliche Kündigungsbefugnis des Vermieters	1249
8. Kündigungsbefugnis des Mieters	1249

Inhaltsverzeichnis

9. Mieterhöhung	1250
10. Betriebskosten, § 556 BGB	1251
11. Einzelfälle	1252
III. Übersicht: Verjährungsfristen	1253
 12. Abschnitt. Sonderprobleme	
§ 33 Besondere Mietobjekte	1255
I. Die vermietete Eigentumswohnung	1256
1. Konfliktsituation zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht ...	1257
2. Mietvertragsabschluss trotz Vermietungsbeschränkungen	1257
3. Betriebskostenumlage und -abrechnung	1259
4. Wohnungseigentumsrechtswidrige Einräumung von Gebrauchs-	
rechten	1263
5. Willensbildungen der Eigentümer über bauliche Veränderungen	
und die Duldungspflicht des Mieters	1267
6. Problem der Versorgungssperre	1270
7. Mängel im Gemeinschaftseigentum	1271
8. Anpassungsklauseln an wohnungseigentumsrechtliche Bindungen .	1272
9. Der Umwandlungsfall	1272
II. Die Werkswohnung	1281
1. Die Werkmietwohnung (§ 576 BGB)	1281
2. Werkdienstverhältnis (§ 576b BGB)	1291
III. Die Genossenschaftswohnung	1295
1. Vorbemerkungen	1295
2. Grundlagen	1296
3. Nutzungsverhältnis	1297
4. Rechte und Pflichten des Mitgliedes	1301
5. Rechte und Pflichten der Genossenschaft	1308
6. Beendigung des Nutzungsverhältnisses	1309
7. Erbgang	1314
IV. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG)	1316
1. Einführung	1317
2. Vertragliche Einordnung	1317
3. Gestaltungsmöglichkeiten	1318
4. Die einzelnen Regelungstatbestände des W BVG	1319
5. Gewährleistungsansprüche	1334
6. Schadenersatzansprüche	1337
7. „Betreutes Wohnen“	1338
8. Sonstige alters- oder behindertengerechte Wohnformen	1338
9. Verfahrensfragen	1339
 § 34 Zweckentfremdung	 1341
I. Die formellen Voraussetzungen	1341
1. Einleitung	1341
2. Begriff des Wohnraums	1348
II. Die materiellen Tatbestände	1349
1. Umwandlung in Geschäftsraum	1349
2. Fremdenbeherbergung	1349
3. Dauerndes Leerstehen lassen	1350
4. Unbewohnbarmachen	1351
5. Abbruch von Wohnraum	1351

III. Erteilung und Versagung der Genehmigung	1351
1. Überwiegende öffentliche Interessen	1351
2. Überwiegende private Interessen	1352
IV. Bedingungen, Befristungen und Auflagen	1353
1. Befristung	1353
2. Bedingungen	1353
3. Auflagen, insbesondere Ausgleichszahlungen	1353
V. Rechtsbehelfe	1353
VI. Auswirkungen auf ein bestehendes Mietverhältnis	1354
1. Wiederzuführung zum Wohnungsmarkt durch Verwaltungsakt	1354
2. Aufhebung/Kündigung/Anfechtung des Mietvertrages	1354
VII. Zweckentfremdungsverbot auf der Grundlage anderer Rechtsvor- schriften	1354
§ 35 Wohnungsvermittlung und Maklerrecht	1356
I. Anwendungsbereich	1356
II. Wohnungsvermittler	1357
1. Anspruch auf Entgelt	1357
2. Vertrag	1358
3. Ausschluss des Provisionsanspruches	1358
III. Verflechtung	1360
1. Verwalter	1360
2. Verwaltungsaufgaben	1361
3. WEG-Verwalter	1361
4. Wirtschaftliche Beteiligung	1362
IV. Entgelt und Auslagen	1363
1. Erfolgsunabhängige Provisionen	1363
2. Provisionsteilung	1363
3. Provisionshöhe	1363
4. Monatsmiete	1363
5. Aufwendungen/Auslagen	1364
6. Weitere Dienste	1364
V. Vertragsstrafe	1365
1. Begrenzung	1365
2. Rückzahlung	1365
§ 36 Gewaltschutzgesetz	1366
I. Überblick	1367
II. Wohnungsüberlassung nach § 2 GewSchG	1367
1. Anspruchsvoraussetzungen	1367
2. Ausschluss nach § 2 Abs. 3 GewSchG	1370
3. Regelungsmöglichkeiten und Regelungszweck des § 2 GewSchG ..	1371
4. Sonstige Anordnungen	1372
5. Einfluss auf bestehende Mietverträge	1373
III. Schutzanordnungen nach § 1 GewSchG	1374
1. Anspruchsvoraussetzungen	1374
2. Allgemeine Maßnahmen	1375
IV. Zuständigkeit, Verfahren und Vollstreckung	1375
1. Zuständigkeit	1375
2. Verfahren	1376
3. Streitwert	1378
4. Vollstreckung	1378

Inhaltsverzeichnis

5. Titelverbrauch und Titelherausgabe	1379
6. Strafbarkeit gemäß § 4 GewSchG	1379
§ 37 Versicherungsrechtliche Fragen	1381
I. Versicherungen des Vermieters	1381
1. Wohngebäudeversicherung	1382
2. Gebäudehaftpflichtversicherung	1384
II. Versicherung des Mieters	1384
1. Hausratversicherung	1384
2. Versicherte Gefahren, VHB 2010	1385
3. Versicherte Kosten, § 8 VHB 2010	1385
4. Versicherungswert, § 8 VHB 2010	1385
5. Nicht versicherte Schäden § 5 Abs. 4 VHB 2010	1385
6. Privathaftpflichtversicherung	1385
III. Schutzbereich der Versicherungsverträge	1386
 13. Abschnitt. Verfahrensfragen	
§ 38 Erkenntnisverfahren	1387
I. Zuständigkeit	1387
1. Örtliche Zuständigkeit	1387
2. Sachliche Zuständigkeit	1387
II. Parteien des Mietprozesses	1388
1. Vertragspartner	1388
2. Dritte	1389
3. Bereits ausgezogene Vertragspartei	1389
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	1389
IV. Klage auf künftige Räumung	1390
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	1391
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	1392
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	1393
VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	1394
IX. Mieterhöhungsverlangen im Prozess	1394
1. Fristen des § 558b Abs. 2 BGB als Sachurteilsvoraussetzung	1394
2. Formen des nachgeholten Mieterhöhungsbegehrens	1394
3. Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB	1395
X. Der Urkundenprozess	1395
XI. Einstweilige Verfügung	1396
1. Räumung	1396
2. Besitzentzug und Entzug von Versorgungsleistungen	1397
§ 39 Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1398
I. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlas- sungen	1398
Vorbemerkung	1398
1. Erteilung einer Nebenkostenabrechnung	1399
2. Wegschaffung eines Haustieres	1399
3. Durchführung von Reinigungsarbeiten	1399
4. Verpflichtung des Vermieters zur ausreichenden Beheizung der Mieträumlichkeiten	1400
5. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	1400

II. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1400
1. Räumungstitel	1400
2. Durchführung	1400
3. Räumungskostenvorschuss	1404
III. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Wohnraum	1404
1. Allgemeines	1404
2. Zwangsversteigerung	1406
3. Zwangsverwaltung	1412
IV. Insolvenz im Wohnraummietverhältnis	1425
1. Allgemeines	1425
2. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Mieters	1425
3. Insolvenzrechtliche Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen in der Insolvenz des Vermieters	1426
§ 40 Außergerichtliche Konfliktlösung	1428
I. Ausgangslage	1428
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	1430
1. Aktuelle Entwicklung	1430
2. Begriff und Arten der außergerichtlichen Konfliktlösung	1436
III. Verhandeln	1437
IV. Schlichtung	1438
1. Obligatorische Schlichtung	1438
2. Freiwillige Schlichtung	1440
V. Mediation	1442
1. Allgemeines	1442
2. Mediation im Mietrecht	1446
VI. Resümee	1449

Teil B. Gewerberaummiete

1. Abschnitt. Das gewerberaummietrechtliche Mandat

§ 41 Mandatsannahme, -bearbeitung und -abwicklung anhand von Checklisten	1451
I. Allgemeines	1451
II. Checklisten	1452
1. Mandatsannahme	1452
2. Vertragsschluss	1452
3. Rechte und Pflichten während der Vertragslaufzeit	1456
4. Mietpreisrecht	1460
5. Vertragsbeendigung	1464
6. Prozessuales	1469
7. Mandatsabschluss	1470
§ 42 Streitwerte und Kosten	1471
I. Einleitung	1471
II. Streitwerte im vorvertraglichen Verhältnis, im Vertragsverhältnis, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, Prozessuales, Streitwerte in der Zwangsvollstreckung, in der Zwangsversteigerung	1471

Inhaltsverzeichnis

III. Besondere Streitwerte im Gewerberaummietrecht	1472
1. Klage, mit der ein Gewerberaummietler gegen seinen Vermieter einen Unterlassungsanspruch aufgrund eines Konkurrenzverbots geltend macht	1472
2. Klage auf Vornahme von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im Ge- werberaummietverhältnis	1473
IV. Kosten	1473
§ 43 Besondere anwaltliche Haftungsrisiken im Gewerberaummietrecht	1474
I. Allgemeines	1474
II. Form	1475
III. Allgemeine Geschäftsbedingungen	1477
IV. Flächenberechnung	1477
V. Vertrags- bzw. Nutzungszweck	1478
VI. Umsatzsteuer	1478
VII. Mieterhöhung	1478
VIII. Nebenkosten	1479
IX. Mietsicherheiten	1480
X. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	1481
XI. Wartungspflichten	1482
XII. Betriebspflicht	1482
XIII. Konkurrenzschutz	1482
XIV. Versorgungssperre	1482
XV. Haftungsproblem gem. §§ 578 Abs. 1, 566 Abs. 2, 566a S. 2 BGB	1482
XVI. Schadensersatz gegenüber dem Mieter	1483
XVII. Kündigung	1484
XVIII. Nutzungsentschädigung	1484
2. Abschnitt. Vertragsanbahnung	
§ 44 Rechtliche Einordnung der Gewerberaummiete	1486
I. Checkliste	1487
II. Zweck der Vermietung	1487
III. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften	1488
IV. Öffentlich-rechtliche und andere Nutzungsbeschränkungen	1490
V. Abgrenzung zwischen einzelnen Vertragstypen	1493
1. Mischmietvertrag	1493
2. Andere Mischverträge mit mietrechtlichem Einschlag	1499
3. Abgrenzung zur Leihe	1503
§ 45 Vorvertragliche Rechte und Pflichten	1506
I. Allgemeines	1507
II. Anmietrecht	1509
1. Allgemeines	1509
2. Praktische Bedeutung	1509
3. Vertragsgestaltung	1510
III. Vormietrecht	1511
1. Allgemeines	1511
2. Begründung des Vormietrechts	1513
3. Ausübung des Vormietrechts	1514
4. Vertragsgestaltung	1518

IV. Mietvorvertrag	1518
1. Allgemeines	1518
2. Zustandekommen des Mietvorvertrages	1521
3. Rechte und Pflichten aus dem Mietvorvertrag	1524
4. Vertragsgestaltung und Muster	1530
V. Option	1531
1. Allgemeines	1531
2. Begründung des Optionsrechts	1532
3. Ausübung des Optionsrechts	1533
4. Vertragsgestaltung	1533
VI. Culpa in contrahendo	1534
1. Allgemeines/Haftungsgrundlagen	1534
2. Abgrenzung zu anderen Rechtsinstituten	1534
3. Relevante Fallgruppen	1535
4. Anspruchsverpflichteter	1541
5. Haftungsumfang	1541
 3. Abschnitt. Vertragsabschluss	
§ 46 Vertragsabschluss und Mängel beim Vertragsabschluss	1543
I. Einführung	1543
II. Vertragsangebot	1543
III. Verhandlungsphase vs. Vertragsabschluss	1544
IV. Letter of Intent	1544
1. Regelungsbereich	1544
2. Rechtsfolgen	1545
V. Rahmenvertrag	1545
VI. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	1546
1. Persönlicher Geltungsbereich	1546
2. Sachliche und inhaltliche Parameter, Rechtsfolgen	1546
VII. Störung der Geschäftsgrundlage	1547
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	1548
 § 47 Formfragen	 1549
I. Einleitung	1549
II. Schriftform iSd § 550 BGB	1551
1. Anwendungsbereich	1551
2. Voraussetzungen	1551
3. Rechtsfolge bei Verstoß gegen § 550 BGB	1557
4. Heilungsmöglichkeiten	1557
5. Treuwidrigkeit	1558
6. Beweislast	1559
7. Fallbeispiele	1559
III. Textform gemäß § 578 Abs. 1 S. 2	1560
1. Allgemeine Erläuterungen und aktueller Stand	1560
2. Vertragsschluss in Textform	1561
3. Vertragsinhalt	1562
4. Übergangsregelung	1562
 § 48 Formularmietverträge und AGB-Recht	 1564
I. Einleitung	1566
II. Mietvertragsabschluss	1570

Inhaltsverzeichnis

III. Vertragsparteien	1570
1. Personenmehrheit/Bevollmächtigungsklauseln	1571
2. Vermieterwechsel	1571
3. Mieterwechsel	1572
IV. Mietobjekt	1573
1. Zuweisung anderer Räume	1574
2. Änderung der Baupläne	1574
3. Beschilderung/Werbung	1574
V. Nutzungszweck	1575
1. Konkrete Festlegung des Nutzungszweckes	1575
2. Änderung des Nutzungszweckes	1575
VI. Öffentlich-rechtliche Vorschriften	1576
1. Abgrenzung	1576
2. Abweichende Regelungen	1576
3. Sonderproblem: Gesetzesänderungen	1577
VII. Mietbeginn/Gebrauchsüberlassungspflicht des Vermieters	1577
1. Übergabetermin	1577
2. Haftung des Vermieters für die nicht rechtzeitige Übergabe des Mietobjekts	1577
3. Klauselgestaltung	1578
VIII. Abnahmepflicht des Mieters	1580
IX. Mietzeit	1580
1. Langfristig formularmäßige Bindung, ggf. auch über sog. Verlänge- rungsklauseln	1580
2. „Unechte“ Befristung	1581
3. Optionsrechte	1581
4. Befristung und vorformulierte Kündigungsregelungen	1582
X. Miete	1582
1. Höhe/Umsatzmiete	1582
2. Umsatzsteuer	1583
3. Befreiung von der Mietzahlungspflicht	1584
4. Vorauszahlungsklauseln	1584
5. Rechtzeitigkeitsklauseln	1585
6. Abbuchungs- und Lastschriftverfahren	1585
7. Tilgungs-/Verrechnungsbestimmungen	1586
8. Aufrechnungsrechte	1586
9. Zurückbehaltungsrechte	1588
10. Klauselkombinationen	1588
XI. Änderung der Miete	1589
1. Mieterhöhungsvereinbarung im Einzelfall	1589
2. Staffelmietvereinbarung	1589
3. Preisgleitklausel/Indexmiete	1590
4. Leistungsvorbehaltsklauseln	1590
5. Spannungsklauseln	1591
6. Neufestsetzungsklausel/Schiedsgutachten	1592
7. Umsatz- und Gewinnbeteiligung	1592
8. Klauselkombinationen	1592
XII. Nebenkosten	1593
1. Umlagevereinbarung	1594
2. Hinweis auf die BetrKV	1594
3. Mehrbelastungsklauseln/Umlage neuer Kosten	1597
4. Änderungsvorbehalte	1597
5. Abrechnungsmaßstab	1598
6. Abrechnung/Einwendungsfristklauseln	1598

XIII. Mahnkosten/Pauschalierte Verzugszinsen/Vorfälligkeitsentschädigung/ Vertragsstrafe	1599
1. Mahnkosten	1599
2. Pauschalierte Verzugszinsen	1600
3. Vorfälligkeitsentschädigung	1600
4. Vertragsstrafe	1600
XIV. Mietsicherheiten	1601
1. Allgemeines	1601
2. Barkaution	1602
3. Mietbürgschaft	1603
4. Sonstige Sicherheiten	1604
XV. Zustandsbeschreibungen	1604
XVI. Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln	1605
XVII. Instandhaltung und Instandsetzung	1606
XVIII. Schönheitsreparaturen	1607
XIX. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	1612
XX. Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflichten	1613
XXI. Versicherungspflicht	1614
XXII. Verkehrssicherungspflichten	1614
XXIII. Gewährleistung	1615
1. Minderung	1615
2. Schadensersatz	1617
3. Aufwendungsersatz	1618
4. Fristlose Kündigung	1618
5. Besonderheiten bei der Rechtsmängelhaftung	1618
XXIV. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters	1619
1. Verschlechterung der Mietsache	1619
2. Schadensverursachung durch Dritte	1619
3. Beweislast	1620
XXV. Gebrauchsüberlassung an Dritte	1620
1. Anspruch auf Vermieterzustimmung	1620
2. Untermietzuschlag	1621
XXVI. Konkurrenzschutz	1621
XXVII. Betriebspflicht/Offenhaltungspflicht	1623
1. Hintergrund/Abgrenzung	1624
2. Klauselgestaltung	1624
XXVIII. Werbegemeinschaft	1626
1. Formularmäßige Beitrittsverpflichtung	1626
2. Hinweise zur Klauselgestaltung	1626
XXIX. Beendigung des Mietverhältnisses	1627
1. Formalien	1627
2. Fristgerechte, ordentliche Kündigung	1628
3. Fristlose Kündigung	1629
4. Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	1630
5. Sonstige Beendigungsgründe	1631
XXX. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	1631
1. Rückgabe der Mietsache	1631
2. Zurückgelassene Sachen des Mieters	1631
3. Verspätete Rückgabe des Mietobjektes	1632
4. Mieteransprüche	1632
5. Verjährung nach § 548 BGB	1633
6. Neuvermietung und Betriebsübergang	1634
XXXI. Rechtsgeschäftliche Regelungen	1634
1. Vollmachtsklauseln	1634

Inhaltsverzeichnis

2. Schriftformklauseln	1635
3. Vollständigkeitsklauseln	1635
4. Salvatorische Klauseln	1636
5. Kostentragungsklauseln	1636
6. Rechtswahlklauseln	1637
7. Schiedsklauseln und Schiedsgutachterklauseln	1637
XXXII. Schlussbestimmungen	1638
1. Erfüllungsort	1638
2. Gerichtsstandsvereinbarungen	1638

4. Abschnitt. Parteien des Gewerberaummietverhältnisses

§ 49 Mietvertragsparteien und Parteiwechsel	1639
I. Grundsätzliches	1639
II. Mietvertragsparteien	1640
1. Natürliche Personen	1640
2. Personenmehrheiten/Gesellschaften	1641
3. Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB)	1646
4. Juristische Personen	1647
5. Besondere Parteikonstellationen	1648
III. Parteiwechsel	1650
1. Wechsel des Mieters	1650
2. Wechsel des Vermieters	1653
§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte	1658
I. Nach dem Vertragszweck gestattete Untervermietung	1658
II. Sonderformen der Gebrauchsüberlassung/Personelle und Rechtsform- änderungen auf Seiten des Mieters	1659
1. Aufnahme eines Dritten in den Betrieb des Mieters	1659
2. Änderung der Rechtspersönlichkeit des Mieters	1659
3. Wechsel von Gesellschaftern oder Geschäftsführern	1660
4. Veräußerung des Einzelhandelsunternehmens	1660
5. Gebrauchsüberlassung an eine personenidentische juristische Person	1661
6. Briefkastenfirmen, Treuhandschaften	1661
III. Erlaubnis des Vermieters	1662
1. Zustimmungsverlangen des Mieters	1662
2. Auskunftspflicht des Mieters bei Untervermietungswunsch	1662
3. Inhalt der Erlaubnis	1664
4. Wichtiger Grund in der Person des Dritten	1664
IV. Gewerbliche Zwischenvermietung	1664
1. Interessenlage	1665
2. Voraussetzungen	1665
3. Rechtsfolgen	1666
4. Wechsel des Zwischenvermieters	1667
5. Gewährleistung	1668
V. Vertragsgestaltung	1668
1. Genereller Ausschluss der Untervermietung	1668
2. Ausschluss des außerordentlichen Kündigungsrechts	1668
3. Auflösende Bedingung	1669
4. Widerruflichkeit der Erlaubnis des Vermieters	1669
5. Untermietzuschlag	1669
6. Mehrerlösabführung	1670
7. Abtretung der Untermiete	1670

5. Abschnitt. Mietobjekt

§ 51 Mietsache	1671
I. Bestimmung des Vertragsgegenstandes	1671
II. Nachträgliche Veränderungen des Mietobjekts	1672
1. Vertraglicher Vorbehalt	1672
2. Bauliche Veränderungen	1672
§ 52 Überlassung, Betrieb und Veräußerung der Mietsache	1674
I. Überlassung und Betrieb der Mietsache	1674
1. Mietobjekt	1674
2. Betriebspflicht	1676
3. Besitzschutzansprüche	1676
4. Rechtsfolgen	1677
II. Veräußerung der Mietsache	1677
1. Einführung	1677
2. Anwendungsbereich	1677
3. Folgen	1678
4. Konsequenzen für die anwaltliche Vertretung	1679

6. Abschnitt. Mietzeit

§ 53 Vertragslaufzeit und Änderung der Vertragsdauer	1682
I. Vertragslaufzeit	1682
1. Feste Laufzeit	1682
2. Verlängerung um bestimmte Zeiträume	1683
3. Verlängerung auf unbestimmte Zeit	1683
4. Kündigungs-/Widerspruchsklausel	1683
II. Option	1684
1. Vertragliche Regelung	1684
2. Schriftform	1684
3. Rechtsfolge	1685

7. Abschnitt. Mietgebrauch

§ 54 Allgemeine Gebrauchsrechte und -pflichten, Hausordnung und Zutrittsrechte	1686
I. Überblick	1688
II. Mietzweck/Nutzungsrechte im Rahmen des Vertragszwecks	1690
1. Vereinbarungen zum Mietzweck	1690
2. Bindung an den vereinbarten Mietzweck und Nutzungsänderung ..	1692
3. Folgen einer vertragswidrigen Nutzung	1695
4. Vorgetäuschter Zweck	1696
5. Rechtliche Unmöglichkeit der vertraglichen Nutzung	1696
III. Hausordnung	1698
IV. Obhutspflichten	1699
1. Überblick	1699
2. Schließanlage	1700
3. Hygiene, schlechte Wetterbedingungen	1700
V. Verkehrssicherungspflichten	1701
1. Begrifflichkeit und Umfang	1701
2. Verkehrssicherungspflicht des Vermieters	1702

Inhaltsverzeichnis

3. Verkehrssicherungspflicht des Mieters	1703
4. Einzelfälle	1704
5. Übertragung auf den Mieter	1705
6. Übertragung auf Dritte	1705
7. Erfüllungsanspruch des Vermieters gegen den Mieter	1706
8. Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen	1706
9. Kontaminierungen	1707
10. Brandschutz	1708
VI. Haftungsbegrenzungen zugunsten des Vermieters	1711
1. Individualvertragliche Vereinbarungen	1711
2. Formularvertragliche Vereinbarungen	1712
VII. Haftungserweiterungen zu Lasten des Mieters (Sphärenhaftung und Versicherbarkeit)	1714
VIII. Haftung für Erfüllungsgehilfen	1715
IX. Ausgewählte Regelungsbereiche zum vertragsgemäßen Gebrauch im Einzelnen	1715
1. Abstellplatz und Zugang	1715
2. Briefkasten und Firmenschilder	1716
3. Werbe-/Reklameeinrichtungen/Wandflächen	1717
4. Aufzüge	1720
5. Statik/bauliche Beschaffenheit	1720
6. Rauchverbot	1721
7. Erweiterung des Geschäfts/Sortiments	1722
8. Genehmigungen/öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Mietge- brauchs	1722
9. Ungeziefer	1725
10. Rohrleitungen	1725
X. Mieterpflicht zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen, §§ 555a Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB	1725
1. Einleitung	1725
2. Zu duldende Maßnahmen	1725
3. Informationspflicht des Vermieters	1726
4. Umfang der Duldungspflicht	1726
5. Mitwirkungspflicht des Mieters	1727
6. Kompensation, Mietminderung, Kündigungsrecht	1728
7. Prozessuale Durchsetzung	1729
XI. Besichtigungsrecht	1729
1. Gesetzliche Nebenpflicht	1730
2. Vertragliche Vereinbarung	1731
3. Prozessuale Durchsetzung	1731
XII. Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen	1731
1. Nutzung durch den Mieter	1731
2. Sondernutzung	1734
3. Erhaltungs- und Betriebskosten für Gemeinschaftsflächen	1734
4. Besondere vertragliche Vereinbarungen über Mieterpflichten	1736
5. Nutzung von Gemeinschaftsflächen durch Kunden, Passanten oder Lieferanten	1736
XIII. Technische und bauliche Ausstattung des Mietobjekts	1738
1. Überlassungspflichten des Vermieters ohne besondere vertragliche Vereinbarungen	1738
2. Mietverhältnisse mit besonderem Regelungsbedarf	1739
3. Parteivereinbarungen zur Beschaffenheit	1741
4. Übernahme von Einrichtungen durch den Mieter	1745

5. Rückbau/Beseitigung/Wegnahmerecht	1748
6. Sonderproblem: Betriebsvorrichtungen	1750
XIV. Beheizung und Klimatisierung der Mieträume	1754
1. Überlassungspflicht iSv § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	1754
2. Mietsache ohne vorhandene Klimaanlage	1754
3. Mietsache mit vorhandener Klimaanlage	1756
4. Heizungsanlage	1757
XV. Abwehr von Nachbarschafts- und Umweltbeeinträchtigungen	1758
1. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs	1758
2. Mietrechtlicher Fehlerbegriff	1758
3. Beispiele für beeinträchtigende Umwelteinflüsse	1761
4. Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft	1761
XVI. Nutzungsbeschränkungen	1762
1. Vertragliche Beschränkungen	1762
2. Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen	1763
3. Interventionen durch Dritte	1765
4. Teil- und Sondereigentum	1765
5. Konzessionen und berufliche Zulassung	1767
§ 55 Konkurrenzschutz und Betriebspflicht	1770
I. Konkurrenzschutz	1771
1. Überblick	1771
2. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	1772
3. Vertraglich vereinbarter Konkurrenzschutz	1788
4. Vertraglicher Ausschluss des Konkurrenzschutzes	1790
5. Vertragliches Wettbewerbsverbot zugunsten wichtiger Mieter	1793
6. Nachvertragliches Wettbewerbsverbot	1794
7. Veräußerung – Nachwirkung der Konkurrenzschutzklausel	1794
8. Kartellrechtliche Beschränkungen des vertraglichen Konkurrenzschutzes – Schilderpräger und Einkaufszentrum	1795
9. Radiusklausel Factory Outlet Center (FOC)	1796
10. Ausgewählte Einzelfälle aus typischerweise problematischen Bereichen	1796
11. Ansprüche des Mieters bei Konkurrenzschutzverletzung durch den Vermieter	1798
12. Prozessuale Möglichkeiten des Mieters	1802
II. Betriebspflicht	1812
1. Einleitung	1812
2. Definition	1812
3. Vereinbarung	1813
4. Streitpunkt Öffnungszeiten	1815
5. Anpassen der Betriebspflicht wegen Störung der Geschäftsgrundlage	1818
6. Ansprüche des Vermieters bei Verstoß gegen Betriebspflicht	1819
7. Prozessuales/Einstweilige Verfügung	1819
§ 56 Vertragstypen der Gewerberaummiete	1821
I. Vermietung in Großobjekten	1822
1. Mietobjekt in einem Einkaufszentrum	1823
2. Mietobjekt in einem Bürohaus (Großobjekt)	1855
II. Andere Gewerbeobjekte	1861
1. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel)	1861
2. Pachtvertrag über eine Gaststätte (Hotel) als Mischvertrag	1879
3. Mietvertrag über eine Arztpraxis	1883

Inhaltsverzeichnis

8. Abschnitt. Haftung und Gewährleistung

§ 57 Haftung und Gewährleistung	1894
I. Mieterhaftung	1895
1. Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	1895
2. Haftung während des Mietgebrauchs	1898
3. Haftung bei bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses	1906
4. Haftung des Mieters für Dritte	1909
II. Vermieterhaftung	1909
1. Gebrauchsüberlassung	1909
2. Gebrauchsgewährung	1913
3. Leistungsstörungen	1917
4. Haftungsausschlüsse	1922
5. Verjährung	1923
III. Sachmängelhaftung	1923
1. Mangel	1923
2. Folgen	1924
IV. Rechtsmängel	1927
1. Rechte Dritter	1927
2. Folgen	1928
V. Gewährleistungsausschlüsse	1929
1. Gesetzliche Ausschlüsse	1929
2. Vertragliche Ausschlüsse	1931
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB	1932
VI. Typische Minderungsfälle	1933
1. Sachmängel	1933
2. Rechtsmängel	1937

9. Abschnitt. Instandhaltung, Instandsetzung und bauliche Veränderungen

§ 58 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Wartung	1939
I. Instandhaltung und Instandsetzung	1940
1. Grundsatz	1940
2. Begriff	1941
3. Übertragung auf den Mieter	1942
4. Folgen unwirksamer Formularklauseln	1945
5. Formulierungsvorschlag	1945
II. Schönheitsreparaturen	1946
1. Begriff	1946
2. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	1948
III. Kleinreparaturen, Wartung	1955
1. Kleinreparaturen	1955
2. Wartung	1956
§ 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten	1957
I. Überblick	1957
1. Gesetzssystematik	1957
2. Anwendungsbereich	1957
II. Beratungsscheckliste für Modernisierungsvorhaben	1958
III. Anspruch des Vermieters auf Modernisierung/Duldungspflicht des Mieters	1958

IV. Mieterrechte aufgrund einer Modernisierung	1958
V. Abweichende Vereinbarungen	1958
VI. Besonderheiten	1959
1. Härtefallregelung	1959
2. Sonderkündigungsrecht	1959
VII. Mietermodernisierung	1959
VIII. Aus-, Um- und Anbauten	1960
1. Relevanz im Geschäftsraummietrecht	1960
2. Abweichende Vereinbarungen	1960

10. Abschnitt. Mietpreisrecht

§ 60 Miete, Mietwucher und Umsatzsteuer	1961
I. Mietwucher	1961
1. Einleitung	1961
2. Auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ..	1962
3. Rechtsfolgen	1965
II. Miete und Umsatzsteuer	1966
1. Einige Grundlagen zur Umsatzsteuer	1966
2. Die Umsatzsteuerbefreiung der Miete	1967
3. Option zur Umsatzsteuer	1970
4. Ausstellung einer Rechnung	1972
5. Zivilrecht: Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien	1972
6. Nutzungsentschädigung	1975
7. Abfindung für die Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages	1975
8. Betriebskostenabrechnung	1975
9. Ansprüche des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters	1975
§ 61 Vereinbarte Mieterhöhungen – Staffelmiete und Indexmiete	1977
I. Einleitung	1977
II. Preisgleitklausel/Indexmiete	1979
1. Allgemeines	1979
2. Preisklauselgesetz	1979
3. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit Schwellenwert ...	1981
4. Muster einer automatischen Preisgleitklausel mit jährlicher Anpassung ohne Schwellenwert	1983
5. Schriftformerfordernis und Preisgleitklausel	1984
6. Geltungserhaltende Reduktion einer verbotenen Preisgleitklausel ..	1985
7. Wegfall alter Indizes/Berechnungshilfen auf destatis.de	1986
8. Verwirkung des Nachzahlungsanspruchs	1986
III. Leistungsvorbehaltsklausel	1987
1. Allgemeines	1987
2. Klauselmöglichkeiten	1988
3. Maßstab für die Veränderung	1988
4. Keine Einigung der Parteien	1989
5. Muster einer einseitigen Leistungsvorbehaltsklausel mit Erhö-	
hungsmaßstab	1989
IV. Staffelmiete	1990
1. Allgemeines	1990
2. Staffelhöhe	1991
3. Muster Staffelmietklausel	1992

Inhaltsverzeichnis

V. Umsatz- und Gewinnklauseln	1992
1. Erläuterungen	1992
2. Muster Umsatzklausel	1993
VI. Spannungsklausel	1994
VII. Kostenelementeklausel	1995
VIII. Salvatorische Klausel zur Wertsicherung	1995
IX. Änderung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge	1995
X. Änderung der Mehrwertsteuer	1996
XI. Stillschweigende Mieterhöhung	1996
XII. Mietanpassung aufgrund § 313 BGB	1997
1. Kein kalkulierbarer Rettungsanker für den Vermieter	1997
2. Kein Rettungsanker für den Mieter	1997
3. Miethöhe nach Anpassung, § 313 Abs. 1 BGB	1999
XIII. Grenzen der Mieterhöhung	1999
 § 62 Betriebs- und Nebenkosten	 2001
I. Vereinbarungen über Nebenkosten im Gewerberaummietrecht	2001
1. Der Katalog des § 556 Abs. 1 BGB	2001
2. Sonstige Betriebskosten	2002
3. Schriftformerfordernis	2005
4. Verteilerschlüssel und Flächenberechnung	2006
5. Fehler bei der Mietflächenberechnung	2007
6. Umsatzsteuer	2008
7. Gebot der Wirtschaftlichkeit	2009
8. Vorauszahlungen	2010
9. Pauschalen	2011
10. Heizkosten	2011
II. Abrechnung über die Betriebskosten für Gewerberäume	2012
1. Allgemeine Grundsätze	2012
2. Abrechnungsfrist	2013
3. Abrechnungsreife	2013
4. Form der Abrechnung	2014
5. Inhalt der Abrechnung	2014
6. Korrektur der Abrechnung	2015
7. Kontrollrechte des Mieters	2016
III. Anpassung von Betriebskosten	2017
 § 63 Mietsicherheiten	 2019
I. Vermieterpfandrecht (§§ 562–562d BGB)	2019
1. Einführung	2019
2. Pfandgegenstand	2020
3. Sicherungsumfang	2029
4. Verwertung des Vermieterpfandrechts	2030
5. Abwendung des Vermieterpfandrechts	2039
6. Eigentümerwechsel	2040
II. Kautions	2040
1. Bedeutung für die Grundstücks- und Raummiete	2040
2. Vertragsgestaltung	2041

11. Abschnitt. Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses

§ 64 Vorzeitiger Auszug des Mieters	2045
I. Zahlungspflicht	2045
1. Allgemeines	2045
2. Gebrauchsrisiko des Mieters	2045
II. Vorzeitige Vertragsentlassung bei Stellung eines Nachmieters	2046
1. Vertraglich und aus Treu und Glauben	2046
2. Notwendigkeit einer Vereinbarung	2046
3. „Echte“ und „unechte“ Klauseln	2046
4. Klausel mit beschränkter Wirkung	2047
5. Nachmietvereinbarungen aus Sicht des Vermieters	2047
6. Klauselvorschläge für Nachmietvereinbarungen	2047
§ 65 Vertragsbeendigung durch Kündigung	2049
I. Allgemeine Grundlagen	2049
1. Vorbemerkung	2049
2. Kündigungsfristen	2050
3. Kündigungsgrund bei ordentlicher Kündigung	2050
4. Form der Kündigung	2050
II. Außerordentliche Kündigung	2051
1. Fristlose Kündigung des Mieters	2051
2. Fristlose Kündigung des Vermieters	2061
III. Befristete Kündigung des Mieters	2072
1. Ordentliche befristete Kündigung des Mieters	2072
2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	2073
§ 66 Vertragsbeendigung ohne Kündigung	2076
I. Grundsätzliches	2076
II. Aufhebungsvertrag	2076
III. Erlöschen einer juristischen Person	2077
IV. Unmöglichkeit	2077

12. Abschnitt. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

§ 67 Wechselseitige Abwicklungsansprüche	2079
I. Einleitung	2079
II. Mieterinvestitionen	2079
1. Bereicherungsanspruch	2079
2. Anspruchsgegner	2080
3. Abdingbarkeit	2080
§ 68 Verjährung und Verwirkung	2081
I. Verjährung	2081
II. Verwirkung	2081
1. Kündigungsbefugnis des Vermieters	2081
2. Betriebskostenabrechnung	2082
3. Minderung des Mietzinses	2082
4. Nachforderung bei Wertsicherungsklauseln	2083

Inhaltsverzeichnis

13. Abschnitt. Sonderprobleme

§ 69 Maklerrechtliche Probleme	2084
I. Einführung	2085
II. Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach dem GEG	2086
III. Geldwäsche	2087
IV. Maklervertrag	2088
1. Angebot und Annahme	2088
2. Form	2092
3. Widerruf	2093
V. Maklertätigkeit	2094
1. Nachweistätigkeit	2094
2. Vermittlungstätigkeit	2097
3. Vermittlung und Nachweis als selbständige Maklertätigkeiten	2098
VI. Hauptvertrag	2098
1. Wirksamer Hauptvertrag	2098
2. Wirksamkeit des Hauptvertrages	2101
VII. Kausalität	2103
1. Unterbrechung der Ursächlichkeit	2103
2. Inanspruchnahme der Tätigkeit mehrerer Makler	2105
VIII. Maklerverträge zu Wohnungen und Einfamilienhäusern, §§ 656a–d BGB	2105
1. Textform	2106
2. Käufer muss Verbraucher sein	2106
3. Wohnung/Einfamilienhaus	2106
4. § 656c BGB	2107
5. § 656d BGB	2108
IX. Selbstständiges Provisionsversprechen	2108
1. Erfolgsunabhängige Provision	2109
2. Bindung des Vorkaufsberechtigten	2109
3. Verschleierte Kaufpreiszahlung	2110
X. Verflechtung	2111
1. Echte Verflechtung	2111
2. Unechte Verflechtung/Institutionalisierter Interessenkonflikt	2112
3. Provisionsvereinbarung bei Verflechtung	2112
XI. Der Alleinauftrag	2113
1. Qualifizierter Alleinauftrag	2114
2. Beendigung des Alleinauftrages	2115
XII. Pflichten des Auftraggebers/Rechte des Maklers	2115
XIII. Doppeltätigkeit des Maklers	2117
XIV. Verwirkung § 654 BGB	2118
XV. Haftung des Maklers	2119

14. Abschnitt. Verfahrensfragen

§ 70 Erkenntnisverfahren – Prozessuale Besonderheiten der Gewerberaummieta	2122
I. Örtliche Zuständigkeit	2122
II. Sachliche Zuständigkeit	2122
III. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO	2123
IV. Klage auf künftige Räumung	2124
V. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	2124
VI. Negative Zwischenfeststellungsklage	2125
VII. Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	2126

VIII. Klage auf Räumung eines Grundstücks mit vom Mieter errichteten Aufbauten	2127
IX. Der Urkundenprozess	2127
X. Einstweilige Verfügung	2128
1. Räumung	2128
2. Besiztentzug und Entzug von Versorgungsleistungen	2129
§ 71 Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung	2130
I. Zwangsvollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	2130
1. Räumungstitel	2130
2. Durchführung	2130
II. Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Gewerberaum	2134
1. Allgemeines	2134
2. Gewerbliche Grundstücksnutzung	2134
§ 72 Insolvenz im Gewerberaummietverhältnis	2136
I. Allgemeines	2137
1. Grundlagen und Beteiligte des Insolvenzverfahrens	2137
2. Rechtsstreite	2139
II. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	2140
1. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen vor der Insolvenz	2140
2. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen im Eröffnungsverfahren ..	2141
3. Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens	2141
4. Nicht betroffene Vollstreckungsmaßnahmen	2141
5. Besonderheiten der dinglichen Vollstreckung	2141
6. Besondere Vollstreckungsverbote im eröffneten Verfahren	2141
III. Fortbestand der Miet- und Pachtverhältnisse	2142
IV. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Mieters	2142
1. Kündigung wegen Zahlungsverzugs	2143
2. Kündigung wegen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse ...	2143
3. Insolvenzeröffnung vor Überlassung der Mietsache	2144
4. Insolvenzeröffnung nach Überlassung der Mietsache	2145
5. Austauschverhältnis	2147
V. Das Mietverhältnis in der Insolvenz des Vermieters	2148
1. Erfüllungsanspruch	2148
2. Kein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht	2149
3. Voraussetzungen über die Miete	2149
4. Veräußerung des Mietobjekts	2150
§ 73 Außergerichtliche Konfliktlösung/Schiedsverfahren	2152
I. Ausgangslage	2152
II. Außergerichtliche Konfliktlösung	2153
1. Überblick	2153
2. Aktuelle Entwicklung bei der Mediation	2154
III. Schiedsverfahren	2156
1. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	2156
2. Schiedsgerichtliches Verfahren	2157
3. Schiedsgutachten	2157
4. Konsequenzen für das gerichtliche Verfahren	2159

Inhaltsverzeichnis

IV. Mediation	2160
1. Allgemeines	2160
2. Mediation im Gewerberaummietrecht	2163
V. Resümee	2164
 Teil C. Pacht	
§ 74 Unterschiede zum Mietrecht	2167
I. Die Vertragselemente des Pachtvertrags	2167
1. Gegenstand des Pachtvertrags	2168
2. Wesentliche Merkmale der Fruchtziehung	2169
3. Leistungen des Verpächters zur Ermöglichung der Fruchtziehung ..	2170
4. Die speziellen gesetzlichen Pachtvorschriften	2171
5. Textform	2171
6. Kündigung	2173
II. Pachtrechtliche Vertragstypen	2173
1. Durchlässigkeit zwischen Miet- und Pachtrecht	2173
2. Mischverträge	2174
3. Die den Hauptpachtvertrag vorbereitenden Verträge	2175
III. Voraussetzungen und Grenzen pachtvertraglicher Nutzungsüberlassung	2175
1. Zulassungserfordernisse und gesetzliche Nutzungshindernisse	2175
2. Öffentlich-rechtliche Auflagen, Gebote und Verbote	2175
§ 75 Überlassung von Inventar	2178
I. Inventar als pachtvertragliches Merkmal der Fruchtziehung	2178
II. Die zentralen gesetzlichen Vorschriften zum Inventar	2179
1. Erhaltungs- und Ersetzungspflichten	2179
2. Inventarübernahme zum Schätzwert	2180
3. Vertraglicher Ausschluss von Wertausgleich oder Wegnahmerechten	2181
III. Veräußerung von Inventar durch den Pächter	2181
IV. Übernahme und Rückgabe des Inventars	2182
1. Besitzverschaffung	2182
2. Dokumentation des übernommenen und zurückgegebenen Inven-	
tars	2183
3. Wahrung der Textform (§§ 550, 578 Abs. 1 S. 2 BGB) bei der	
Inventarliste	2183
V. Inventarkauf	2184
1. Textform und notarielle Beurkundung	2184
2. Wiederkauf	2185
3. Inventarkauf im Rahmen von (Bier-)Bezugsverpflichtungen	2185
VI. Inventarleasing	2185
§ 76 Landpacht, Jagdpacht und Fischereipacht	2187
I. Landpacht	2188
1. Rechtsgrundlagen	2188
2. Vertragsschluss und Form	2188
3. Genehmigungspflicht nach dem Landpachtverkehrsgesetz	
(LPachtVG)	2191
4. Vertragsinhalt	2193
5. Änderung von Landpachtverträgen	2199
6. Leistungsstörungen	2201
7. Flächenabweichungen	2208

8. Verpächterpfandrecht	2209
9. Beendigung von Landpachtverträgen	2209
10. Fortsetzung des Pachtverhältnisses	2219
11. Rückgabe der Pachtsache	2223
II. Jagdpacht	2225
1. Gesetzliche Grundlage und Inhalt des Jagdpachtrechts	2225
2. Beteiligte am Jagdpachtvertrag	2226
3. Form des Jagdpachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	2229
4. Inhalt des Jagdpachtvertrages	2231
5. Leistungsstörungen	2246
6. Beendigung des Pachtverhältnisses	2248
III. Fischereipacht	2251
1. Gesetzliche Grundlagen und Inhalt des Fischereipachtvertrages	2251
2. Beteiligte des Fischereipachtvertrages	2253
3. Form des Fischereipachtvertrages, Dauer und Anzeigepflicht	2254
4. Inhalt des Fischereipachtvertrages	2255
5. Beendigung des Pachtverhältnisses	2258

Teil D. Leasing

§ 77 Immobilienleasing	2259
I. Einleitung	2259
II. Steuerrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	2262
1. Wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber	2262
2. Vollamortisationserlass vom 21.3.1972	2262
3. Teilamortisationserlass vom 23.12.1991	2263
4. Spezialleasing	2264
III. Gestaltungsformen beim Immobilienleasing	2264
1. Leistungsumfang	2265
2. Amortisationsmodelle	2266
IV. Verträge im Zusammenhang mit dem Immobilienleasingvertrag	2267
1. Bauvertrag	2267
2. Optionsrechte	2268
3. Objektgesellschaft	2269
V. Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasingvertrages	2269
1. Inhalt des Immobilienleasingvertrages	2269
2. Form des Immobilienleasingvertrages	2276

Teil E. Klimaschutz und Mietrecht

§ 78 Völker- und Europarechtliche Grundlagen	2279
I. Einleitung	2279
II. Völkerrecht	2280
1. Klimaschutzabkommen von Paris	2280
III. Europarecht	2281
1. EU-Lastenteilungsverordnung („Effort-Sharing-Regulation“) – ESR	2281
2. EU-Governance-Verordnung	2282
3. Gebäude-Richtlinie – EPBD	2282
4. Energieeffizienz-Richtlinie – EED	2283
5. Erneuerbare-Energien-Richtlinie – RED	2284
6. EU-Green Deal und „Fit for 55“	2285

Inhaltsverzeichnis

7. EU Klimagesetz	2286
8. Berichterstattungspflichtigen Wohnungsunternehmen – CSRD	2287
§ 79 Nationaler Rechtsrahmen	2288
I. KSG, GEG, GModG, BEHG, MsbG, EnWG, GEIG	2288
1. Einleitung	2289
2. Klimaschutzgesetz (KSG)	2289
3. Gebäudeenergiegesetz (GEG), nunmehr GModG	2291
4. BEHG und EU-Emissionshandel	2297
5. Smart Meter Rollout	2300
6. steuerbare Verbrauchseinrichtungen	2305
7. GEIG	2306
II. § 554 BGB, Elektromobilität, Steckersolargeräte, Mieterstrommodelle	2308
1. § 554 BGB	2308
2. Steckersolargeräte	2318
3. Stromproduktion in, an und auf Gebäuden	2322
§ 80 Green Leases	2331
I. Einleitung	2331
1. Definition	2331
2. Hintergrund	2332
3. Zielsetzung	2332
4. Green Lease in der Praxis	2333
5. ESG, Offenlegungs-VO, EU-Taxonomie und Green Lease	2333
II. Implementierung von Green Lease-Klauseln und Hürden des Green lease	2336
1. ZIA-Green Lease	2336
2. Grad der Verbindlichkeit der Green Lease Klauseln, Verortung im Mietvertrag	2338
3. Datenschutz	2340
III. Konkrete Regelungsbereiche	2341
1. Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb	2341
2. Verbrauch und Emissionen	2344
3. Ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen	2348
4. Fazit	2349
Sachverzeichnis	2351