

Wohnraummietrecht

Lindner

3. Auflage 2019
ISBN 978-3-406-62369-1
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.

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 19


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Wohnraummietrecht

von

Dr. Eric Lindner

Rechtsanwalt und Syndikusrechtsanwalt in Leipzig

3. Auflage 2019

*Das Werk ist bis zur 2. Auflage unter dem Titel
„Praxis des Mietrechts“ erschienen*


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H. BECK

Zitierweise:
Lindner WohnraumMietR Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62369 1

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort der 3. Auflage

Nach zehn Jahren Abstand zur Voraufgabe war eine umfassende Neubearbeitung des ursprünglich von Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst stammenden Werks dringend erforderlich.

Die Neuaufgabe berücksichtigt insbesondere die Mietrechtsänderungen aus den Jahren 2013 bis 2018, die Verbraucherrechtsreform 2014 sowie die enorme Anzahl der Judikate des Bundesgerichtshofs, insbesondere des u.a. für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats. Der bewährte Aufbau, die Zielsetzung und Gliederung wurden in den wesentlichen Strukturen beibehalten. Im Gegensatz zur Voraufgabe konzentriert sich die Neuaufgabe auf das Wohnraummietrecht.

Seiner Zielrichtung als Anwaltsratgeber folgend, legt das Werk sein Schwergewicht insbesondere auf die möglichst vollständige, jedoch an den Platzkapazitäten orientierten Aufarbeitung der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Literatur und Rechtsprechung sind bis Mai 2019 berücksichtigt, nicht jedoch das kurz vor Redaktionsschluss neu erschienene Handbuch der Wohn- und Geschäftsraummiete von Bub/Treier.

Darüber hinaus ist auch das Mietrecht mehr und mehr von Nebengebieten und Querschnittmaterien durchdrungen, an denen der Praktiker nicht vorbeigekommt. Einigen ausgewählten Themen widmet sich die Neuaufgabe ebenfalls in den Grundzügen. Nach wie vor erhebt auch die Neuaufgabe als Praxisleitfaden schon aus Raumgründen nicht den Anspruch einer vertieften wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Mietrecht. Dennoch soll es nach wie vor eine taugliche Hilfestellung für Rechtsanwälte und andere Praktiker für ihren Arbeitsalltag bieten.

Hans Reinold Horst, einem der profiliertesten Rechtsanwälte im Miet- und Immobilienrecht, kommt das bleibende Verdienst zu, das von ihm begründete Werk in der Leserschaft bekannt gemacht und etabliert zu haben. Mit Dank und Anerkennung dafür will diese Neuaufgabe daran anknüpfen. Dem Lektorat, insbesondere Herrn Rechtsanwalt Dr. Christian Rosner, danke ich für die gelungene Zusammenarbeit. Anregungen und Kritik jedweder Art sind ausdrücklich willkommen.

Leipzig, im Juni 2019

Eric Lindner

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort der 3. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
1. Teil. Anbahnung des Mietverhältnisses	1
2. Teil. Vertragsabschluss	19
3. Teil. Vollzug des Mietverhältnisses	95
4. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses	221
5. Teil. Abwicklung des Mietverhältnisses	283
6. Teil. Verjährung und Verwirkung	327
7. Teil. Schlichtungsverfahren	335
8. Teil. Mietprozess	339
9. Teil. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	359
10. Teil. Mietrechtliche Sonderformen	375
11. Teil. Querschnittsmaterien im Mietrecht	385
Sachverzeichnis	399


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Teil. Anbahnung des Mietverhältnisses	1
§ 1 Abschlussfreiheit	1
I. Zweckentfremdungsverbot und Wohnnutzungsgebot	1
II. Mieterschutz durch das BGB	2
III. Hoheitliche Eingriffe	2
§ 2 Auswahl des Vertragspartners	2
I. Selbstauskunft	3
II. Auskunfteien und Schufa-Eigenauskünfte	5
III. Sonstige Erkenntnismöglichkeiten	6
IV. Einbezug und Aufnahme Dritter	6
1. Ehepaare, Kinder	6
2. Eingetragene Lebenspartner	7
3. Eheähnliche oder nichteheliche Lebensgemeinschaften	7
4. Haushaltsgemeinschaften	7
5. Wohngemeinschaften	7
§ 3 Vorlage des Energieausweises	8
§ 4 Vorvertrag	8
§ 5 Vormiete	10
§ 6 Mietoption	11
I. Begründungsoption	11
II. Verlängerungsoptionen	11
III. Anmietrecht	11
§ 7 Vorzeitiger unentgeltlicher Einzug des Mieters	12
§ 8 Abredewidrige Vermietung an Dritte	13
§ 9 Schadensersatz aus der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungs-, Fürsorge- und Obhutspflichten (culpa in contrahendo)	14
I. Abbruch von Vertragsverhandlungen	14
II. Verletzung von Aufklärungspflichten	15
III. Haftung des Vermieters aus falschen Angaben im Energieausweis	16
IV. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	17
V. Umfang des Schadensersatzes	17
VI. Prozessuales	18
2. Teil. Vertragsabschluss	19
§ 10 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen und -formen der Nutzungsüberlassung	19
I. Leihe	19
II. Pacht	19
III. Verwahrung	19
IV. Gestattung	19
V. Schenkung von Gebrauchsrechten	20
VI. Familienrechtliche Verhältnisse	20
VII. Wohnrecht	20
1. Schuldrechtliche Wohnrechte	21
2. Dingliche Wohnrechte	21
3. Nießbrauch	22

§ 11 Zustandekommen von Mietverträgen	22
I. Wirksames Zustandekommen des Mietvertrags	22
1. Allgemeine Vertragsregeln	22
2. Form des Mietvertrags	26
II. Wirksam gebliebener Mietvertrag	29
1. Verhältnis zu Rücktrittsvorschriften	29
2. Widerrufsrechte in der Wohnraummiete (§§ 312 ff. BGB)	30
§ 12 Grenzen inhaltlicher Vertragsfreiheit	30
I. Gesetzliche Verbote	30
II. Zwingende wohnraummietrechtliche Vorschriften	31
III. Inhaltskontrolle nach dem AGB-Recht	31
1. Geltungsumfang des AGB-Rechts im Mietrecht	31
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	32
3. Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen	33
4. Abgrenzung zu Individualabreden	33
5. Einbezug in den Mietvertrag	34
6. Auslegung der Klauseln	34
7. Inhaltskontrolle	34
8. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	35
9. Umgehungsverbot	35
10. Verfahrensrechtliche Durchführungen und Umsetzung der Prüfung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	36
IV. Verfassungsrechtliche Kontrolle	36
§ 13 Regelungsmöglichkeiten und Notwendigkeiten	37
I. Mietgegenstand	38
II. Mietzweck	40
1. Wohnraum	40
2. Wohnung und Garage	40
3. Gewerbliche Weitervermietung	41
4. Mischmietverhältnisse	42
III. Parteien des Mietvertrags	43
1. Vermieter	43
2. Mieter	45
3. Vermieterwechsel und Rechtsfolgen	45
4. Mieterwechsel	50
IV. Übergabe der Mietsache	54
V. Laufzeit des Vertrags	54
1. Unbefristete Mietverträge	54
2. Zeitmietverträge	54
3. Sonstige Vereinbarungen	56
4. Umwandlung der Vertragslaufzeiten	59
VI. Mietvereinbarungen	59
1. Gesetzliche Grenzen	59
2. Fälligkeit der Mietzahlung	62
3. Mietzahlung unter Einschaltung der Sozialbehörden	63
4. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte	64
5. Abtretung	65
6. Staffelmietvereinbarung	65
7. Mietanpassungsklauseln (Indexmiete)	65
VII. Mieterhöhungen	66
1. Unbefristete Mietverträge	66
2. Zeitmietverträge	66
VIII. Abwälzung von Betriebskosten	67
1. Betriebskostenarten	67
2. Verteilungsschlüssel	68
3. Betriebskostenvorauszahlungen	69
4. Einzelabrechnungen	70
5. Pauschale	70

IX. Überwälzung kleinerer Instandhaltungen und Instandsetzungen	70
1. Kleinreparaturen	70
2. Wartung von Thermen	70
X. Kautionsarten	71
1. Kautionsarten	71
2. Sicherungsumfang	72
3. Kautionshöhe	73
4. Sonstige Sicherheitsleistungen	73
XI. Vereinbarung anlässlich baulicher Veränderungen, Verbesserungen und Modernisierungen	74
1. Mieterseite	74
2. Vermieterseite	74
XII. Überwälzung von Schönheitsreparaturen	75
XIII. Gebrauchsrechte und Pflichten des Mieters	76
XIV. Hausrecht des Mieters und Besichtigungsrecht des Vermieters	77
XV. Vereinbarungen zur Gewährleistung bei Sach- und Rechtsmängeln	78
XVI. Beendigung des Vertrags	78
XVII. Vorkaufsrechte des Mieters	78
1. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	78
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte	78
XVIII. Vertragsstrafe	79
XIX. Übergabeprotokoll	79
XX. Bearbeitungsgebühren, Kosten des Vertrags	80
§ 14 Leistungsstörungen vor Übergabe der Mietsache nach Vertragsabschluss	80
I. Anspruchsschema	80
1. Mangel der Mietsache	80
2. Unmöglichkeit	80
3. Verzug	83
4. Positive Vertragsverletzung	84
5. Culpa in Contrahendo	85
6. Wegfall der Geschäftsgrundlage	86
II. Leistungsstörungen beim Vermieter	87
1. Verweigerung der Übergabe	87
2. Mangelnde Fertigstellung	87
3. Mangelnde Räumung des Vormieters	88
4. Nicht ordnungsgemäßer Zustand	89
5. Auswirkungen des Energiepasses auf die Soll-Beschaffenheit der Mietsache	89
6. Behördliche Nutzungshindernisse	90
III. Leistungsstörungen beim Mieter	91
1. Verweigerte Übernahme	91
2. Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit	92
3. Teil. Vollzug des Mietverhältnisses	95
§ 15 Mietpreisrecht und Mieterhöhung	95
I. Mietpreisbildung	95
1. Freifinanzierter Wohnungsbau	95
2. Mietstrukturen	95
3. Zuschläge	96
II. Umsatzsteuer	97
III. Mieterhöhung	97
1. Schriftform und Textform	97
2. Preisfreier Wohnraum	97
IV. Reaktionen des Mieters im Zusammenhang mit Mieterhöhungen	107
1. Mietminderungen als Reaktion nach Erhöhung der Miete	107
2. Rückforderungsansprüche wegen überhöht gezahlter Miete	107
3. Sonderkündigung	108
§ 16 Betriebskosten	108
I. Schriftform und Textform	108

II. Änderungen der Mietstruktur	108
III. Umlage von Betriebskosten	108
1. Neu entstandene Betriebskosten	109
2. Änderungen des Umlage-/Verteilungsschlüssels	111
3. Änderungen von Pauschalvereinbarungen in Einzelabrechnungen	112
4. Betriebskosten bei Leerstand	112
5. Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	113
6. Nachbesserungsmöglichkeiten unvollständiger oder fehlerhafter Abrechnungen	117
7. Erhöhung der Vorauszahlungen	118
8. Rückerstattungen	118
9. Ermäßigung der Vorauszahlungen	119
10. Unterlassene oder verspätete Abrechnung	119
11. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	120
§ 17 Mietkaution	123
I. Zahlungsanspruch	123
II. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung	124
III. Rechtsstellung des Mieters	125
1. Kautionsleistung	125
2. Anlageform	125
3. Zinsen	126
4. Kapitalertragsteuer	126
IV. Aufrechnung und Befriedigungsrecht des Vermieters	126
V. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters	128
VI. Aufstockungsanspruch des Vermieters	128
VII. Veruntreuung der Kaution	128
VIII. Grundstücksveräußerung	128
§ 18 Schönheitsreparaturen	130
I. Begriff der Schönheitsreparaturen	130
II. Gestaltungsspielraum bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen	131
III. Vertragliche Überwälzung	132
1. Renovierung zu Beginn des Mietverhältnisses	133
2. Renovierung während des Mietverhältnisses	133
3. Renovierung bei Auszug	134
4. Freizeichnungsklauseln	136
IV. Altverträge	136
V. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen	137
VI. Umfang der Schönheitsreparaturen	137
VII. Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen	138
1. Vornahmeanspruch	138
2. Vorschussanspruch	138
3. Kein Schadensersatzanspruch in laufenden Mietverhältnissen	139
VIII. Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht	139
IX. Schönheitsreparaturen als Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II	139
X. Folgen unwirksamer Klauseln	140
§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung	141
I. Allgemeine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht	141
II. Überwälzung von Kleinreparaturen	143
1. Begriff der Kleinreparatur	143
2. Gegenständliche Beschränkung	143
3. Vertragliche Überwälzung	144
4. Wartungspflicht bei Thermen	144
III. Anteilige Haftung bei Rohrverstopfungen	145
§ 20 Verbesserungsmaßnahmen und Sanierungen	145
I. Begriff der Modernisierung und Sanierung	145
II. Duldungspflicht des Mieters	146

III. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	147
1. Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	147
2. Mietminderung	147
3. Aufwendungsersatz	148
4. Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz	149
5. Sonderkündigungsrecht	149
6. Abweichende Vereinbarungen	149
IV. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	149
1. Einstweilige Verfügung	149
2. Klage auf Duldung der Modernisierung	150
3. Mietminderung bei Duldungspflicht	150
V. Mietermodernisierungen	150
VI. Energetische Sanierung und Modernisierung	151
1. Anspruch des Mieters auf Modernisierung?	152
2. Einschränkung des Handlungsermessens über das Gebot der Wirtschaftlichkeit?	152
3. Anspruch des Mieters auf Durchführung gesetzlich vorgeschriebener energetischer Sanierungen?	153
4. Durchführung energetischer Modernisierungen vom Vermieter	153
§ 21 Gebrauch der Mietsache	155
I. Umfang der Gebrauchsrechte	155
II. Einzelfälle	156
1. Nutzung der Wohnung	156
2. Nutzung der Nebenräume	171
3. Nutzung des Treppenhauses und des Hausflurs	172
4. Nutzung von Balkonen und Terrassen	173
5. Nutzung der Außenanlagen	174
6. Meinungsäußerungen, Beleidigungen, Verletzung des Persönlichkeitsrechts	178
7. Bedrohung, Gefährdung und tätlicher Angriff unter Mitbewohnern	179
III. Sanktionsmöglichkeiten des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch	180
1. Übersicht	180
2. Erfordernis der Abmahnung bei Unterlassung und Kündigung	181
3. Unterlassungsklage auch bei Verpflichtung zu aktivem Handeln?	182
4. Verhältnisse der Ansprüche auf Unterlassung, Kündigung und Schadensersatz	183
IV. Ansprüche des beeinträchtigten Mieters gegen den Vermieter	183
§ 22 Leistungsstörungen nach Übergabe der Mietsache	183
I. Anspruchsschema	183
1. Nachträgliche Unmöglichkeit	183
2. Verzug	185
3. Positive Vertragsverletzung	186
4. Anfechtung ex nunc	187
5. Kündigung	187
6. Verschulden bei Vertragsschluss	187
7. Wegfall der Geschäftsgrundlage	187
8. Gewährleistungsrecht	188
II. Mietminderung	190
1. Abgrenzungsfragen	190
2. Eintritt der Minderung	191
3. Verschulden des Vermieters	191
4. Berechnung der Minderung	191
5. Minderung nach beendetem Mietverhältnis	192
6. Ausschluss der Minderung	192
III. Erfüllungsanspruch	193
IV. Zurückbehaltungsrecht	193
V. Beseitigungsanspruch	195
VI. Selbstbeseitigungsrecht – Aufwendungsersatz	195
VII. Vorschussanspruch	197

VIII. Schadensersatz wegen Nichterfüllung	197
IX. Kündigung	198
X. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	199
1. Besichtigungstermin	199
2. Mangel der Mietsache	200
3. Verwirkung	205
4. Verjährung	206
5. Rechtsfolgen unberechtigter Minderung	206
6. Zurückbehaltungsrecht	207
7. Genossenschaft	208
8. Eigentumswohnung	208
9. Darlegungs- und Beweislast	208
XI. Leistungsstörungen beim Vermieter	210
1. Gebrauchsbeschränkungen	210
2. Gebrauchsentziehung	210
3. Schadensersatz wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	210
4. Schadensersatz aus der Verletzung der Instandhaltungspflicht	213
5. Unterbrechung der Energieversorgung	214
XII. Leistungsstörungen beim Mieter	215
1. Schäden durch Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache	215
2. Falsches Wohnverhalten	216
3. Verletzung der Mängelanzeigepflicht	217
4. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	217
5. Schäden durch Tiere des Mieters	218
6. Beweislast	218
7. Unberechtigte Untervermietung	219
XIII. Überleitungsrecht	220
4. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses	221
§ 23 Mietaufhebungsvertrag	221
I. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrags	221
II. Vorzeitiges Entlassen aus dem Mietvertrag	222
III. Ersatzmieterklauseln	224
1. Echte Ersatzmieterklausel	224
2. Unechte Ersatzmieterklausel	224
§ 24 Kündigung	224
I. Kündigungsgründe des Vermieters	224
1. Ordentliche befristete Kündigung	224
2. Wegfall des Kündigungsschutzes	240
3. Teilkündigungen	242
4. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	243
5. Außerordentliche fristlose Kündigung	246
II. Kündigungsfristen	253
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung	253
2. Außerordentliche befristete Kündigung	254
3. Fristlose Kündigung (Geh- und Ziehzeit, Räumungsfrist)	254
4. Kündigungssperrfrist bei Veräußerungen (§ 577a BGB)	254
5. Übergangsrecht	255
III. Kündigungserklärung	256
1. Schriftform und Textform	256
2. Erklärender	256
3. Erklärungsinhalt	256
4. Erklärungsempfänger	258
5. Zugang	258
6. Kündigung im Rechtsstreit	260
7. Dispositives Recht	261
IV. Wegfall der Kündigungsfolgen	261
1. Widerruf und Rücknahme der Kündigung	261

2. Aufrechnung und Zahlung	261
3. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	261
V. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	262
1. Unterbleibender Auszug des Mieters	262
2. Bestreiten des Kündigungszugangs	262
3. Bestreiten der Kündigungsgründe	262
4. Geltendmachung formeller Kündigungsmängel	262
5. Widerspruch (Sozialklausel)	263
VI. Kündigungsgründe des Mieters	266
1. Ordentliche befristete Kündigung	266
2. Außerordentliche befristete Kündigung	266
3. Außerordentliche fristlose Kündigung	268
4. Übergangsrecht	274
VII. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	274
1. Akzeptanz der Kündigung	274
2. Nichtakzeptanz der Kündigung	278
3. Sicherung offener Forderungen	278
§ 25 Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	280
I. Zeitmietverträge	280
II. Auflösende Bedingung	281
III. Dispositives Recht	281
§ 26 Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	281
5. Teil. Abwicklung des Mietverhältnisses	283
§ 27 Räumung und Herausgabe der Mietsache	283
I. Wegnahmepflicht bei Räumung	283
II. Herausgabe	283
§ 28 Fortgesetzter Gebrauch der Mietsache	284
I. Benutzungsrechte des Mieters	284
II. Räumungsfrist	284
III. Fortsetzung des Mietverhältnisses	285
IV. Nutzungsentgelt	285
1. Mietausfall bei verzögerter Räumung	285
2. Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache (§ 546a BGB)	285
§ 29 Vorzeitiger Auszug des Mieters	287
I. Vorzeitiges Rückgaberecht	287
II. Mietzahlungspflicht bei vorzeitiger Rückgabe	288
III. Nachmieter (Ersatzmieter)	288
IV. Betretungsrecht des Vermieters	289
V. Verwahrung, Verwertung und Aneignung von zurückgelassenem Räumungsgut	289
§ 30 Wohnungsrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses	290
I. Renovierungspflicht	290
1. Einzelne Klauseln	290
2. Ausgestaltung und Umfang der Renovierungspflicht	291
3. Reinigungspflichten	292
II. Quotenhaftungsklausel und Zahlungsanspruch	292
III. Schadensersatz wegen Nichterfüllung	293
IV. Anspruch auf Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen	295
V. Darlegungs- und Beweislast	296
VI. Mietaufhebungsvertrag und Ausschluss	296
VII. Umbau und Abriss	296
§ 31 Mieterinvestitionen	297
I. Wegnahme von Einrichtungen	297
1. Einrichtungen	297

2. Inhalt des Wegnahmerechts	297
3. Abweichende Vereinbarungen	298
4. Verjährung des Wegnahmerechts	298
II. Vermieterpfandrecht	298
III. Vornahme von Notreparaturen	299
IV. Bauliche Veränderungen vom Mieter	299
§ 32 Schadensersatzansprüche des Vermieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses	300
I. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	300
II. Schadensersatz wegen unterlassenen Rückbaus	303
III. Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrichtungen	303
IV. Schadensersatz wegen unterlassener Rückgabe der Mietsache	303
V. Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache	304
VI. Schadensersatz bei fristloser Kündigung	304
VII. Schadensersatz bei Einweisungen von der Ordnungsbehörde	305
VIII. Aufrechnung	305
§ 33 Zahlungsansprüche des Mieters	305
I. Zwischenabrechnung der Betriebskosten	305
II. Abrechnung und Rückzahlung der Kaution	306
1. Abrechnungsbasis	306
2. Gesicherte Forderungsarten	307
3. Aufrechnung	307
4. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	308
5. Abrechnungsfrist	309
6. Realisierung des Kautionsaldos	310
7. Streitwert	311
8. Kautionsklage nach Vertragsbeendigung	311
9. Rechtsverlust	312
III. Aufwendungs- und Verwendungsersatz für Einbauten und Investitionen des Mieters	313
1. Mietrechtliche Regelungen	313
2. Ersatzansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	317
IV. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete	318
V. Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses	319
1. Schadensersatz bei ungerechtfertigter Kündigung des Vermieters	319
2. Schadensersatz bei Kündigung des Mieters	321
3. Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB	321
4. Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters	322
5. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht	322
§ 34 Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vormieter und Nachmieter	322
§ 35 Der verschwundene Mieter	324
§ 36 Abwicklung nach dem Tod des Mieters	324
6. Teil. Verjährung und Verwirkung	327
§ 37 Verjährung	327
I. Begriff der Verjährung	327
II. Verjährung als Einrede	327
III. Verzicht auf Verjährungseinrede	327
IV. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen	328
V. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen	328
VI. Sechsmonatige Verjährungsfrist	328
1. Anspruchsinhalte	328
2. Fristbeginn	329
VII. Dreijährige Verjährungsfrist	330
VIII. Zehnjährige Verjährungsfrist	331

IX. Dreißigjährige Verjährungsfrist	331
X. Fristberechnung	331
1. Beginn	331
2. Hemmung	331
3. Unterbrechung	332
§ 38 Verwirkung	332
I. Voraussetzungen der Verwirkung	332
II. Einzelfälle	333
7. Teil. Schlichtungsverfahren	335
I. Obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung	335
II. Formen der Streitschlichtung	336
III. Bedeutung für das Mietrecht	337
1. Anwendungsbereich	337
2. Tauglichkeit als Lösungsmodell	337
8. Teil. Mietprozess	339
§ 39 Alternativen	339
I. Leistungen von der Sozialbehörde statt Zahlungsklage	339
II. Notarielle Urkunde als Räumungstitel	339
§ 40 Einstweilige Verfügung	340
I. Zuständigkeit	340
II. Verfügungsanspruch	340
III. Verfügungsgrund	340
IV. Glaubhaftmachung	340
V. Keine Vorwegnahme der Hauptsache	341
VI. Räumung der Mietsache	341
1. Verbotene Eigenmacht oder Gefahr für Leib oder Leben	341
2. Räumungsverfügung gegen besitzende Dritte (§ 940a Abs. 2 ZPO)	343
3. Räumungsverfügung nach Sicherungsanordnung (§ 940a Abs. 3 ZPO)	343
§ 41 Mahnverfahren	343
§ 42 Sachurteilsvoraussetzungen	344
I. Partei und Parteienwechsel	344
II. Sachliche Zuständigkeit	345
1. Ausschließliche Zuständigkeit in Wohnraummietsachen	345
2. Klagehäufung	345
III. Örtliche Zuständigkeit	346
IV. Obligatorische Streitschlichtung	346
§ 43 Instanzenzug	346
I. Erste Instanz	346
1. Gerichtliche Güteverhandlung	346
2. Sachvortrag	347
3. Beweisantritt	347
4. Erweiterte Hinweis- und Dokumentationspflicht	347
II. Rechtsmittel	348
1. Berufung	348
2. Revision	349
3. Sofortige Beschwerde	350
III. Abhilfeverfahren (Gehörsrüge)	350
§ 44 Klage- und Verfahrensarten	350
I. Räumungsklage	350
II. Zahlungsklage	351
III. Klage auf zukünftige Leistung	352
IV. Mängelbeseitigungsklage	352
V. Unterlassungsklage	353
VI. Duldungsklage	353
VII. Feststellungsklage	354

VIII. Negative Feststellungsklage	354
IX. Zwischenfeststellungsklage	354
X. Mieterhöhung	354
XI. Fortsetzung des Mietverhältnisses	355
XII. Räumungsfrist	355
XIII. Urkundenprozess	355
XIV. Selbständiges Beweisverfahren	356
9. Teil. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	359
§ 45 Vollstreckungsgrundlagen	359
§ 46 Räumungsvollstreckung	359
I. Ablauf einer Räumungsvollstreckung	359
1. Besitzentzug und Besitzeinweisung	360
2. Entfernung des Räumungsgutes	360
3. Beschränkter Vollstreckungsauftrag (§ 885a ZPO)	361
II. Vollstreckungsschuldner	361
III. Vollstreckungsorgan	363
IV. Verwirkung	363
V. Räumungskosten	363
VI. Rechtsbehelfe gegen ablehnende Entscheidungen des Gerichtsvollziehers	364
1. Erinnerung	364
2. Klage gegen den Justizfiskus	364
VII. Beitreibung von Kostenvorschüssen	365
VIII. Räumungsfrist	365
IX. Vollstreckungsschutz	366
X. Vollstreckungsgegenklage und negative Feststellungsklage	367
§ 47 Zwangsvollstreckung wegen Handlungen und Unterlassungen	367
I. Handlung	367
II. Unterlassung und Duldung	369
§ 48 Vollstreckungsabwehr und einstweilige Einstellung bei vorläufig vollstreckbaren Urteilen	369
§ 49 Insolvenzverfahren	370
I. Eröffnung und allgemeine Rechtswirkungen	370
II. Mieterinsolvenz	370
1. Grundlegende Auswirkungen	370
2. Anfechtung von Mieterleistungen	372
III. Vermieterinsolvenz	372
10. Teil. Mietrechtliche Sonderformen	375
§ 50 Dauernutzungsverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften	375
§ 51 Betreutes Wohnen und Heimvertrag	378
§ 52 bleibt einstweilen frei	379
§ 53 Vermietung von Wohnungseigentum	379
§ 54 Jugend- und Studentenwohnheim	382
§ 55 Möblierte Vermietung	382
§ 56 Vorübergehender Gebrauch	383
§ 57 Werkwohnungen	383
11. Teil. Querschnittsmaterien im Mietrecht	385
§ 58 Verbraucherschutz	385
I. Grundlagen	385
II. Informationspflichten	386
III. Abschluss des Mietverhältnisses	386

Inhaltsverzeichnis

XIX

IV. Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis	387
V. Rechtsfolgen eines Widerrufs	387
1. Grundlegende Widerrufsfolgen	387
2. Fortsetzung des Mietgebrauchs nach erklärtem Widerruf	388
VI. Vertragsgestaltung	388
§ 59 Datenschutz	389
I. Grundlegende Pflichten	389
II. Vorvertragliche Phase (Vertragsanbahnung)	390
III. Laufendes Mietverhältnis (Vertragsdurchführung)	391
IV. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen	392
§ 60 Ausgewählte Fragen zu Digitalisierung, Mieterportalen und teilautomatisierten Verträgen – „Smart Contracts“	392
I. Begriffe und Einsatzbereiche	392
II. Ausgewählte Fallgestaltungen im Mietrecht	393
1. Vertragsanbahnung und -abschluss	394
2. Laufendes Mietverhältnis (Vertragsdurchführung)	395
Sachverzeichnis	399

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG