

Praxisleitfaden Wohnraummietrecht

von
Rita Rohr-Schwintowski

1. Auflage

Praxisleitfaden Wohnraummietrecht – Rohr-Schwintowski

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 63813 8

beck-shop.de

Rita Rohr-Schwintowski
Praxisleitfaden Wohnraummietrecht

beck-shop.de

beck-shop.de

Praxisleitfaden Wohnraummietrecht

Eine Bestandsaufnahme der Rechtsprechung
des BGH zum Wohnraummietrecht

von

Rita Rohr-Schwintowski

Richterin am Landgericht



Verlag C. H. Beck München 2013

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978 3 406 63813 8

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

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

Vorwort

Der Wohnraummietbestand in Deutschland wird auf 24 Millionen Wohneinheiten geschätzt.

Allein aus dieser Zahl lässt sich herleiten, dass rechtliche Probleme bei Wohnraummietverhältnissen von großer praktischer Bedeutung sind.

Die letzte größere Reform des Mietrechtes fand 2001 statt. Seit dem 1. September 2001 hat das Mietrecht im BGB eine leicht veränderte Systematik erhalten, einige Vorschriften wurden reformiert und einige Nebengesetze in das BGB einbezogen.

Viel wesentlicher als die Veränderungen im materiellen Mietrecht ist für die juristische Praxis eine Änderung des Prozessrechts. Dabei sind im Wohnraummietrecht (ohne Rücksicht auf den Streitwert – § 23 Nr. 2a GVG) weiterhin die Amtsgerichte zuständig, in deren Bezirk die Mietsache liegt (§ 29 a ZPO). Die Berufungen gegen die Urteile der Amtsgerichte gehen zu den Landgerichten, in deren Bezirk das Amtsgericht liegt. Bis zum 1. Januar 2002 konnten die Landgerichte in Mietsachen Rechtsentscheide der Oberlandesgerichte herbeiführen; angesichts der Anzahl der Mietrechtsprozesse ein nicht allzu häufig gewähltes Verfahren.

Seit dem 1. Januar 2002 bietet § 543 ZPO den Landgerichten die Möglichkeit, die Revision zum Bundesgerichtshof zuzulassen, wenn der Rechtsache grundsätzliche Bedeutung zukommt oder es zur Fortbildung oder Vereinheitlichung der Rechtsprechung erforderlich erscheint. Die Landgerichte haben von dieser Möglichkeit häufig Gebrauch gemacht. Das hatte zur Folge, dass die Rechtsprechung des BGH das Wohnraummietrecht in den letzten zehn Jahren geprägt und vereinheitlicht hat.

Vor der ZPO-Reform des Jahres 2002 gab es zu jedem mietrechtlichen Problem mindestens drei Meinungen. Die mag es heute auch geben, jedoch orientiert sich die Gerichtspraxis an der Rechtsprechung des BGH. Will ein Landgericht hiervon abweichen, dann muss es wiederum die Revision zulassen.

In den zehn Jahren nach der ZPO-Reform hat der BGH zu (fast) allen Fragen, die im Wohnraummietrecht diskutiert worden sind, Stellung genommen. Es war daher an der Zeit, eine Übersicht über die Rechtsanwendungspraxis zu erstellen.

In der vorliegenden Darstellung wird versucht, anhand der Rechtsprechung des BGH die Probleme, die bei Begründung, der Durchführung, der Beendigung und der Abwicklung eines Wohnraummietverhältnisses entstehen können, aufzuzeigen und die vom BGH gefundenen Lösungen

darzustellen. In einem abschließenden Abschnitt werden darüber hinaus Probleme skizziert, die bei Mietprozessen häufig auftreten.

An dieser Stelle kann nur auf die wichtigsten Themenbereiche hingewiesen werden, die in der vorliegenden Darstellung behandelt werden:

- Im Kapitel zur Begründung von Wohnraummietverhältnissen werden die Probleme angesprochen, die entstehen, wenn Mietvertragsparteien aus mehreren Personen bestehen. Es folgen Ausführungen zum Mietzins zur Kautions, zur Wohnflächenberechnung und zur Schriftform des Mietvertrages, hier wird die Rechtsprechungsentwicklung zur Einheitlichkeit der Urkunde (und Anlagen) zusammengefasst. Da Mietverträge heutzutage fast ausschließlich Formularverträge sind, werden diejenigen Formulklauseln, die bereits Gegenstand der höchstrichterlichen Rechtsprechung waren, angeführt. Allein vom Umfang her kommt hier der Rechtsprechung des BGH zu Klauseln über Schönheitsreparaturen große Bedeutung zu. Es folgen die gesetzliche Neuregelung der befristeten Mietverhältnisse und Ausführungen zu Vereinbarungen eines Kündigungsausschlusses für eine bestimmte Zeit. Ein kurzer Abschnitt zeigt die Kriterien zur Abgrenzung der Wohn- zur Gewerberaummietsache. Schließlich werden der Abschluss von Mietverträgen im preisgebundenen Wohnraum und dort verwandte Klauseln erwähnt.
- Das Kapitel zur Durchführung des Mietverhältnisses umreißt zunächst den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und die Konsequenzen aus der Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs; dabei wird auch die Verteilung der Beweislast deutlich gemacht wird, falls es zu einem Prozess kommt. Während der Dauer eines Mietvertrages kommt es wegen auftretender Mängel der Mietsache nicht selten zu Differenzen zwischen Vermieter und Mieter. Dadurch entstehende Rechte des Mieters werden ebenso ausführlich behandelt wie auch hier Fragen der Beweislast erörtert werden. Es folgen Ausführungen zu Modernisierungen und Mieterhöhungen. Hier hat die Rechtsprechung des BGH im Wesentlichen für Klarheit gesorgt. Ein großer Teil der BGH-Entscheidungen der letzten zehn Jahre hat sich auch mit der leidigen Frage der Betriebskosten und Betriebskostenabrechnungen befasst. Hier hat der BGH für systematische Klarheit gesorgt. Die Besonderheiten der Insolvenz einer der Mietvertragsparteien und der Zwangsverwaltung des Grundstücks schließen sich an. Das Kapitel endet mit den Folgen, die durch das Auswechseln einzelner Mieter oder des Vermieters entstehen können.
- Der Mietvertrag wird zumeist beendet durch eine Kündigung. In dem Kapitel zum Mietvertragsende werden die allgemeinen Anforderungen an eine wirksame Kündigung vorausgeschickt und dann die Kündigungen durch den Mieter, insbesondere aber die Kündigung durch den Vermieter behandelt, die durch die Rechtsprechung des BGH wesentlich geprägt und für den Vermieter erleichtert worden ist.

- Hieran anschließend folgt ein Kapitel zur Abwicklung eines Mietverhältnisses, wobei die Akzente der Ausführungen auf der Rückgabe der Mietsache, den nachvertraglichen Schadensersatzansprüchen der Mietvertragsparteien sowie den Verjährungsvorschriften liegen. Nicht unerwähnt bleibt die Rechtsprechung zur Rückzahlung der Kaution. Es folgt eine Vorstellung zu den Erörterungen eines Anspruchs auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung und die Entscheidung des BGH zur Einstellung der Versorgung bei einem gekündigten (Gewerbe-)Mietverhältnis.
- Die Ausführungen zum Prozessrecht stellen eine lose Sammlung von Problemen dar, die im Mietprozess häufig auftreten, von der Frage der Statthaftigkeit des Urkundenprozesses, über die Unzulässigkeit von Saldoklagen und Teilurteilen bis hin zu Streitwertfragen bzw. der Bemessung der Beschwer, die entscheidend ist für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels.

Die einzelnen Aspekte der vorliegenden Darstellung lassen sich der Gliederung des Inhaltsverzeichnisses entnehmen.

Bei den nachfolgenden Ausführungen werden die ergangenen Entscheidungen des BGH nicht verbindungslos nebeneinander gestellt, sondern es wird versucht, diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens darzustellen und zu erläutern.

Alle hier referierten Entscheidungen des BGH werden am Ende des Absatzes mit Datum und Aktenzeichen, sowie einer Fundstelle, gewöhnlich aus der Zeitschrift, die am weitesten verbreitet ist, zitiert. Stand der Rechtsprechung ist der 31. August 2012.

Um Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern auch ohne Anrufung der Gerichte lösen zu können, sollten die Berater der Betroffenen, das können Mietervereine, Verbände der Grundstückseigentümer, aber auch Rechtsanwälte sein, nicht nur über Kenntnisse des Gesetzes verfügen; sie sollten auch wissen, wie diese Gesetze von der Rechtsprechung angewandt werden. Eine falsche Beratung schadet nicht nur Vermieter/Mieter, sondern kann auch Regressansprüche gegen den Berater begründen (ein Beispiel dafür, wie die falsche Beratung eines Mietervereines zu einem Verlust der Wohnung für den Mieter führte, findet sich bei BGH, NJW 2007, 428 ff.). Der BGH verweist immer wieder darauf, dass Vermieter/Mieter die höchstrichterliche Rechtsprechung verfolgen und kennen müssen. Tun sie das nicht, werden sie nicht vor Rechtsverlusten geschützt. Das gilt natürlich erst recht für Berater von Mietvertragsparteien; für diese ist unerlässlich zu wissen, wie der BGH die Gesetze anwendet.

Kommt es zu einem Rechtsstreit, müssen nicht nur die beteiligten Rechtsanwälte, sondern auch die Richter den neuesten Stand der Gesetzesanwendung kennen; Rechtsanwälte, um sich nicht schadensersatzpflichtig zu machen, und Richter, um sich nicht von der übergeordneten Instanz auf die gefestigte Rechtsprechung verweisen zu lassen.

Das vorliegende Buch wendet sich deshalb an Berater, Rechtsanwälte aber auch Richter, die sich das Mietrecht erst noch erschließen müssen, und die eine übersichtliche Darstellung des Mietrechtes, verbunden mit dem heutigen Stand der Rechtsprechung des BGH, in der Hand halten wollen. Das Buch wendet sich aber auch an Praktiker, die sich zu einem Mietrechtsproblem des Standes der Rechtsprechung versichern wollen.

Die folgende Darstellung klammert die Bemühungen des Gesetzgebers um eine weitere kleine Reform des Mietrechts aus. Erstens ist noch nicht absehbar, wann und wie die derzeitigen Vorschläge kodifiziert werden und schon gar nicht, wie die Rechtsprechung die neuen Vorschriften anwenden wird. Zweitens handelt es sich um Detailregelungen, die sich nicht auf die klassischen Fragen des Wohnraummietrechts auswirken, die in diesem Leitfaden dargestellt sind. Die Neuregelung soll im Wesentlichen die Modernisierung erleichtern, um Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie einzusparen. Ein weiterer Schwerpunkt der Novellierung liegt in der Beschleunigung einer Räumung bei Zahlungsverzug des Mieters. Daneben hat das Bundeskabinett kleinere Änderungen vorgeschlagen: So soll dem sog. Münchener Modell ein Riegel vorgeschoben werden (s. die Ausführungen zu § 577a BGB im Kapitel zum Mietvertragsende) sowie die Nichtzahlung der Kaution ein Grund für die fristlose Kündigung des Wohnraummietverhältnisses werden. Es bleibt abzuwarten, wie der Gesetzgeber diesen Entwurf aufnimmt und umsetzt.

Potsdam, September 2012

Rita Rohr-Schwintowski

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis.....	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
A. Abschluss des Mietvertrages.....	1
B. Durchführung des Mietvertrages.....	53
C. Ende des Mietverhältnisses	179
D. Abwicklung des Mietverhältnisses	215
E. Ausgewählte Probleme des Mietprozesses	233
Sachregister	253

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI

A. Abschluss des Mietvertrages

I. Vertragsschluss unter Beteiligung mehrerer Personen auf einer Vertragsseite	1
II. Mietzins	3
III. Kautions	5
IV. Wohnfläche	7
V. Schriftform	11
VI. Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	15
1. Gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter	16
2. Staffelmietvereinbarung	16
3. Kombination von Vorauszahlungs- und Aufrechnungsverbotsklausel	18
4. Betriebskosten	20
5. Instandhaltung, Instandsetzung, Kleinreparaturklausel	21
6. Wartungspflicht	23
7. Haustierhaltung	23
8. Modernisierungen	24
9. Parabolantenne	24
10. Mahnschreiben	25
11. Ausschluss der Vertragsfortsetzung nach Kündigung	25
12. Schriftformerfordernis für die Gebrauchsüberlassung an Dritte	25
13. Dübel	26
14. Schönheitsreparaturen	26
a) Definition und Umfang der Arbeiten	28
b) Beginn der Renovierungspflicht bei unrenoviert übergebener Wohnung	29
c) Endrenovierungsklauseln	29
d) Einschränkung der Dekoration	30
e) Fachhandwerkerklausel	31
f) Summierungseffekte	31
g) Renovierung nach Fristenplänen	32
aa) Unwirksame „starre“ Klauseln	33
bb) Wirksame Klauseln	34

cc) Kombination von wirksamer Schönheitsreparatur- klausel mit unwirksamer Quotenklausel	36
h) Quoten- oder Abgeltungsklauseln	37
i) Durchführung der Schönheitsreparaturen ohne Verpflichtung des Mieters hierzu	40
j) Kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln	41
k) Schönheitsreparaturen in DDR-Mietverträgen	42
l) Besenreine Übergabe	42
VII. Abschluss eines Vertrages auf bestimmte Dauer	42
1. Qualifizierte Zeitmietverträge nach der Gesetzesreform 2001	42
2. Zeitverträge nach altem Recht	43
VIII. Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses für eine bestimmte Zeit	44
IX. Mischmietverhältnisse	47
1. Wohnraum/Gewerbe	47
2. Wohnraum/Garage	48
X. Preisgebundener Wohnraum	49
1. Vereinbarungen zur Preisbindung	49
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen im preisgebundenen Wohnraum	51
 B. Durchführung des Mietvertrages	
I. Vertragsgemäßer Gebrauch	53
1. Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs	53
a) Aufnahme einer weiteren Person	54
b) Nutzung auch für berufliche Zwecke	56
c) Halten von Haustieren	57
d) Rauchen	57
e) Parabolantennen	58
f) Dübel	60
2. Abgrenzung von vertragsgemäßigem Gebrauch zu vertragswidrigem Gebrauch/Schönheitsreparaturen zu Schadensbeseitigung	61
a) Schadensersatz bei Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs	61
b) Beseitigungsanspruch des Vermieters	62
c) Darlegungs- und Beweislast	62
3. Aufwendungsersatz des Mieters	63
II. Mängel der Mietsache	64
1. Eingrenzung des Mangelbegriffs	65
2. Vorsorgliche Maßnahmen	66
3. Substantiierung des Mangels	67
4. Einzelfälle:	68
a) Geringere Wohnfläche als im Mietvertrag vereinbart	68

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XIII
b) Mängel bei Altbauwohnungen	69
c) Rechtsmängel	70
aa) Verstoß gegen das Baurecht	70
bb) Vermietung durch nicht verfügbare berechtigten Vermieter	71
5. Darlegungs- und Beweislast	71
6. Rechte des Mieters bei mangelhafter Wohnung	72
a) Anspruch auf Beseitigung des Mangels	73
b) Minderung der Miete	74
aa) Höhe der Minderung	75
bb) Verlust der Minderung	76
c) Zurückbehaltungsrecht	78
d) Ersatzvornahme	79
e) Schadensersatzanspruch des Mieters	80
f) Fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen eines Mietmangels	80
g) Schadensersatzanspruch des Vermieters bei unberechtigter Geltendmachung von Mängeln durch den Mieter	81
III. Modernisierung	82
1. Modernisierungsmaßnahmen	82
2. Duldungspflicht des Mieters	85
3. Ankündigung der Modernisierung	85
4. Mieterhöhung nach Modernisierung	88
5. Aufwendungsersatz des Mieters	90
6. Mieterhöhung nach Modernisierung im preisgebundenen Wohnungsbau	90
IV. Mieterhöhung	91
1. Einvernehmliche Mieterhöhung	92
2. Verfahren bei Mieterhöhungsverlangen	92
a) Formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens	94
aa) Textform	94
bb) Begründung des Mieterhöhungsverlangens	95
(1) Mietspiegel	97
(2) Sachverständigengutachten	99
(3) Angabe von Vergleichswohnungen	100
(4) Mietdatenbank	101
cc) Folgen der formellen Unwirksamkeit	101
b) Materielle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens	102
aa) Wartefrist des § 558 I BGB	102
bb) Kappungsgrenze des § 558 III BGB	103
cc) Ortsübliche Vergleichsmiete	104
(1) Mietspiegel	105
(2) Sachverständigengutachten	108
dd) Fälligkeit der Mieterhöhung	110
ee) Mieterhöhung bei Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche	111

ff) Kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	112
gg) Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung	113
hh) Mieterhöhung bei Irrtum über Preisbindung	114
3. Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnraum	115
V. Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung	117
1. Begriff der Betriebskosten	117
2. Vereinbarung der Umlage von Betriebskosten	118
a) Wirksame ausdrückliche Übertragung auf den Mieter	118
b) Konkludente Vereinbarungen zu Betriebskosten	122
c) Neu entstehende Betriebskosten	123
d) Umlagemaßstab für Betriebskosten	124
e) Erhöhung/Ermäßigung von Betriebskostenvorauszahlungen und Betriebskostenpauschalen	125
aa) Veränderung der Betriebskostenpauschale	125
bb) Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	126
f) Änderung von Teilklausivmieten	128
3. Wirtschaftlichkeitsgebot	128
4. Culpa in contrahendo bei Vereinbarung zu niedriger Betriebskosten	130
5. Einzelne Betriebskostenarten	131
a) Heizkosten	131
aa) Verbrauchserfassung	131
bb) Abrechnung	132
cc) Heizkosten in einem gemischt genutzten Gebäude	133
dd) Fehlende Verbrauchswerte	133
ee) DDR-Heizungsanlagen	134
ff) Stromkosten für Heizungsanlagen	134
gg) Umlagefähige Kosten einer zentralen Heizungsanlage	134
hh) Fernwärme	135
ii) Contracting	135
b) Wasserkosten	136
c) Hausmeister/Concierge	138
d) Gartenpflege	139
e) Aufzug	140
6. Betriebskostenabrechnung	140
a) Abrechnungszeitraum	140
b) Frist zur Abrechnung	141
c) Wechsel des Vermieters	142
d) Deklaratorisches Schuldanerkenntnis durch tatsächliches Verhalten	143
e) Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung	143
aa) Zusammenstellung der Gesamtkosten	145
bb) Umlagemaßstab	147

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XV
cc) Anteil des Mieters.....	148
dd) Vorauszahlungen.....	148
f) Folgen einer formell nicht ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung	148
aa) Keine Nachforderung	148
bb) Kein Ingangsetzen der Einwendungsfrist des Mieters ..	149
cc) Neue Abrechnung	149
dd) Zurückbehaltungsrecht des Mieters.....	149
ee) Rückforderung von Vorauszahlungen	149
ff) Rückforderung von Nachzahlungen.....	150
g) Materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung.....	151
aa) Abflussprinzip/Leistungsprinzip	151
bb) Abrechnungseinheiten.....	152
cc) Vorwegabzug bei gemischt genutzten Gebäuden	153
dd) Einhaltung des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels.....	154
ee) Abzug der Vorauszahlungen.....	155
h) Folgen einer materiell nicht ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung	156
i) Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung	156
aa) Frist für Einwendungen.....	156
bb) Belege.....	157
j) Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum	158
VI. Insolvenz einer Mietvertragspartei	160
1. Insolvenz des Mieters.....	160
2. Insolvenz des Vermieters.....	163
VII. Zwangsverwaltung	165
1. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	165
a) Miete und Nebenkosten.....	165
b) Kautions.....	166
c) Vorausverfügungen.....	166
aa) Einmalzahlungen.....	167
bb) Baukostenzuschüsse.....	168
d) Prozessstandschaft.....	168
e) Zuschlag.....	169
VIII. Neue Vertragsparteien bei Ausscheiden einzelner Mieter oder Wechsel des Vermieters	169
1. Fortsetzung des Mietvertrages bei Tod des Mieters	170
a) Tod des alleinigen Mieters.....	170
b) Fortsetzung des Mietvertrages bei Tod eines von mehreren Mietern.....	170
2. Tod des Vermieters	170
3. Auszug eines von mehreren Mietern	170
4. Grundstückserwerb durch Dritte – Kauf bricht nicht Miete ..	171
a) Mietsforderung.....	173

b) Kautions.....	174
c) Berechtigung zur Kündigung	175
d) Berechtigung zur Abgabe von Erklärungen bei Modernisierung/Mieterhöhungen	176
e) Rechte des Mieters bei Mängeln.....	176
f) Betriebskostenabrechnung	177
5. Wegfall oder Ersatz des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	178

C. Ende des Mietverhältnisses

I. Kündigungserklärung	179
1. Begründung der Kündigung.....	180
2. Fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung	183
3. Ausschluss der ordentlichen Kündigung	184
a) Kündigungsausschluss	184
b) Zeitverträge nach altem Recht	184
4. Kündigungserklärung durch Klageerhebung/im Prozess.....	184
II. Kündigung durch den Mieter	186
1. Fristlose Kündigung durch den Mieter	186
a) Abmahnung und Fristsetzung.....	186
b) Kündigung in angemessener Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes.....	187
2. Ordentliche Kündigung durch den Mieter.....	188
III. Kündigung durch den Vermieter	189
1. Fristlose Kündigung durch den Vermieter.....	189
a) Kündigung wegen Zahlungsverzuges	189
b) Vertragswidriger Gebrauch/Pflichtverletzung des Mieters	192
aa) Unpünktliche Mietzahlungen.....	192
bb) Störung des Hausfriedens	193
2. Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	193
a) Frist zur Kündigung	193
b) Berechtigtes Interesse des Vermieters	194
aa) Berechtigtes Interesse juristischer Personen	194
bb) Abriss des Gebäudes	195
cc) Pflichtverletzung des Mieters.....	196
(1) Unerlaubte Untervermietung	197
(2) Gewerbliche Nutzung der Mietsache	197
(3) Zahlungsverzug.....	197
(4) Unpünktliche Mietzahlungen.....	200
dd) Eigenbedarfskündigung	201
(1) Juristische Personen/BGB-Gesellschaft.....	203
(2) Teilgewerbliche Nutzung durch den Eigentümer ...	203
(3) Erhöhter Wohnbedarf	204
(4) Anbietspflicht des Eigentümers.....	204

(5) Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrages.....	205
(6) Vorratskündigung	205
(7) Entfallen des Eigenbedarfs nach Kündigung	205
ee) Verwertungskündigung	206
ff) Ausschluss der Verwertungskündigung im Beitragsgebiet bis 2004	206
3. Kündigung nach Begründung von Wohnungseigentum	207
4. Kündigung nach Zwangsversteigerung.....	208
5. Sonderkündigungsrecht nach Beendigung des Nießbrauchs	209
6. Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnungen/ Wohngemeinschaften	209
IV. Unwirksamwerden der Kündigung.....	210
1. Zahlung/ Aufrechnung innerhalb der Schonfrist.....	210
2. Verlangen des Mieters nach Fortsetzung des Mietverhältnisses	212
3. Tatsächliche Fortsetzung des Mietvertrages	212
V. Abschluss eines Vertrages auf bestimmte Dauer	213
VI. Aufhebungsvertrag/ Stellen eines Nachmieters.....	213
VIII. Vorkaufsrecht des Mieters	213

D. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Rückgabe der Mietsache.....	215
II. Entfernen von Einbauten, Einrichtungen etc. durch den Mieter .	215
III. Nutzungsentschädigung des Vermieters bei Vorenthaltung der Mietsache	216
IV. Ansprüche des Vermieters nach Rückgabe der Mietsache	217
1. Schadensersatz über das Nutzungsentgelt hinaus wegen Vorenthaltens der Mietsache.....	217
2. Schadensersatz-/Erfüllungsanspruch bei vorzeitiger Beendigung eines befristeten Vertrages	217
a) Kündigung wegen Vertragsverletzung des Mieters	217
b) Unberechtigte Kündigung des Mieters	218
3. Weitere Ansprüche des Vermieters	218
a) Schadensersatzverpflichtung des Mieters bei unterlassenen Schönheitsreparaturen	218
b) Schadensersatzverpflichtung bei mangelhaften Schönheitsreparaturen	219
c) Schönheitsreparaturen und Umbauarbeiten bei Vertragsende/Verkauf des Grundstücks.....	220
d) Schönheitsreparaturverpflichtung im Übergabeprotokoll .	221
e) Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen nicht vollständiger/n Räumung/Rückbaus.....	222
f) Kosten für einen Sachverständigen zur Dokumentation des Zustandes der Wohnung	222
g) Schadensersatz und Übergabeprotokoll	223
V. Rückzahlung der Kaution	224

VI. Schadensersatzanspruch des Mieters nach unberechtigter Kündigung	226
VII. Schadensersatz des Mieters wegen unberechtigter Räumung durch den Vermieter	227
VIII. Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis	227
1. Verjährung der Ansprüche des Vermieters	227
2. Verjährung der Ansprüche des Mieters	229
IX. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	230
X. Keine Besitzstörung, wenn der Vermieter die Versorgung einstellt	231

E. Ausgewählte Probleme des Mietprozesses

I. Urkundenprozess	233
II. Saldoklage	235
III. Mahnbescheid	235
IV. Teilurteil	236
V. Räumung	237
1. Räumungsklage gegen alle Mitbesitzer der Wohnräume	237
2. Vollstreckungsschutz gegen Räumung	239
a) Räumungsfrist nach § 721 ZPO	239
b) Vollstreckungsschutz nach §§ 707, 719 ZPO	240
c) Vollstreckungsschutz nach § 712 ZPO	240
d) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	241
3. Vollstreckung der Räumung	242
VI. Klage auf künftig fällig werdende Zahlungen oder Räumung	243
VII. Verbindung einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung mit einer Klage auf Zahlung der Mieterhöhung	244
VIII. Feststellungsinteresse einer Klage zur Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel	244
IX. Betriebskosten	245
1. Abrechnungsreife der Betriebskosten während des Prozesses	245
2. Klage auf Nachzahlung aus einer formell oder materiell unrichtigen Betriebskostenabrechnung	245
X. Aktivlegitimation einer BGB-Gesellschaft	246
XI. Vollstreckungsabwehrklage	246
XII. Nebenforderungen: Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten	246
XIII. Verfallklausel beim Prozessvergleich	248
XIV. Streitwert/Wert der Beschwer	249
1. Klage auf Zahlung und Erstattung von Nebenforderungen/Wert der Beschwer	249
2. Klage auf Herausgabe einer Wohnung und Räumung	249
3. Klage auf Mietzins und Bestehen/Nichtbestehen des Mietverhältnisses	250
4. Streitwert bei mehreren Kündigungen	251

beck-shop.de

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XIX
5. Streitwert bei Mängelbeseitigungsverlangen des Mieters	251
6. Streitwert für Beseitigung der Parabolantenne.....	251
7. Klage auf Erhöhung oder Herabsetzung von Miete und Nebenkostenpauschale	252
8. Fortbestehen der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	252
Sachregister.....	253

beck-shop.de