

Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht

Praxishandbuch

Bearbeitet von
Klaus Bechinger

1. Auflage 2016. Buch. XXX, 419 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68612 2
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bechinger
Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Wohnraummietrecht und Gewerberaum- mietrecht

– Praxishandbuch –

von

Klaus Bechinger

Rechtsanwalt, Mönchengladbach

2016



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 68612 2

© 2016 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen

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

Vorwort

Zum Wohnraum- und Gewerberaummietrecht sind bereits zahlreiche Werke erschienen, die viele Themenbereiche in wissenschaftlicher Weise abdecken. In der Praxis kommt es indessen oft vor, dass der Bearbeiter zwar die Problematik eines Rechtsfalles erkennt, aber die Umsetzung in der Praxis dennoch schwer fällt. Dieses Buch soll helfen, den Leser über die wichtigsten Themen des Mietrechts umfassend zu unterrichten und ihm nützliche Anleitungen für die praktische Lösung von Problemfällen zu geben.

Der Autor ist Mitglied der Rechtsabteilung des größten deutschen Wohnungsunternehmens Vonovia, welches seit Kurzem auch DAX-Unternehmen ist. Dieses Buch wurde aus der täglichen Praxis heraus geschrieben, da der Autor Ansprechpartner für die zahlreichen Mitarbeiter im Property Management ist und somit mit den praxisrelevanten Themen bestens vertraut ist. Insbesondere die im Anhang aufgeführten Muster zu Schreiben (Modernisierungsankündigungen, Kündigungen etc.), zu Nachträgen (Mieterwechsel, Vertragsauflösung usw.) sowie Vertragsentwürfe sollen Hilfestellung in der praktischen Umsetzung bieten. Das Zugreifen auf bereits existierende Lösungen erspart dem Leser viel Zeit und hilft ihm, alle relevanten Frage, die mit einem Fall zusammenhängen, umfassend zu lösen.

Das Buch berücksichtigt auch das in diesem Jahr eingeführte Mietrechtsnovellierungsgesetz, besser bekannt unter dem Schlagwort „Mietpreisbremse“. In ausführlicher Form stellt der Autor die neuen gesetzlichen Bestimmungen vor und zeigt an praktischen Beispielen die Auswirkungen in der Praxis auf. Dadurch werden Fehler vermieden und der Leser entwickelt ein Gespür für mögliche „Rechtsfallen“.

Das Buch eignet sich insbesondere für das Management von Wohnungsunternehmen, für Rechtsanwälte, aber auch für juristisch interessierte Laien (z.B. private Vermieter), die etwas tiefer in die Materie einsteigen wollen. Es hat den Anspruch, ein praktischer Ratgeber auf wissenschaftlicher Basis zu sein.

Mönchengladbach im November 2015

Klaus Bechinger
Rechtsanwalt



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
A. Wohnraummietrecht	
I. Mietvertragsarten	1
II. Zustandekommen eines Mietvertrages	9
III. Inhalt des Mietvertrages	34
IV. Mietsicherheit	64
V. Modernisierungsmaßnahmen	70
VI. Mieterhöhungen	87
VII. Mängel der Mietsache/Gewährleistungsansprüche	102
VIII. Beendigung des Mietverhältnisses	107
IX. Kündigungen (im Speziellen)	113
X. Problemfälle nach Beendigung des Mietverhältnisses	134
B. Gewerberaummietrecht	
I. Definition „Gewerbe“	143
II. Gesetzliche Regelungen	143
III. Unterschiede zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummietrecht	143
IV. Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	144
V. Abgrenzung des Geschäftsraummietvertrages von anderen Vertragsverhältnissen	147
VI. Vertragsabschluss	148
VII. Grundsatz der Formfreiheit/Schriftformerfordernisse	159
VIII. § 550 BGB (Schriftformerfordernis bei langfristigen Verträgen)	159
IX. Heilung des Schriftformverstößes	161
X. Miete	162
XI. Optionsrechte für den Mieter	165
XII. Kautions	167
XIII. Betriebskosten	167
XIV. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	168
XV. Untermiete	170
XVI. Kündigung	171
XVII. Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses	171
C. Sonstige Themen	
I. Zugang von Willenserklärungen	173
II. Insolvenz des Mieters	175
III. Gerichtliches Mahnverfahren/Klageverfahren	182
IV. Betreuungsrecht	186

Inhaltsübersicht

	Seite
D. Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	
I. Neue Rahmenbedingungen für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	189
II. Contracting	190
III. Verbesserte Vollstreckungsmöglichkeiten	191
IV. Sonstige Regelungen	193
E. Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)	
I. Ausgangslage	195
II. Inhaltliche Änderungen (im Überblick)	196
III. Die Gesetzesänderungen im Einzelnen	197
IV. Die neuen Bestimmungen in der Praxis	213
V. Intention des Gesetzgebers/Kritik	224
VI. Liste der Gemeinden, die durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt haben	226
F. Neuere und Neueste Rechtsprechung	
I. Schönheitsreparaturen	235
II. Kündigungsrecht	239
III. Vertragsrecht	245
IV. Modernisierungsmaßnahmen	259
V. Mietminderung	261
VI. Mieterhöhung	264
VII. Tod des Mieters	265
VIII. Insolvenzrecht	265
IX. Betriebskostenrecht	266
G. Schönheitsreparatur-/Endrenovierungs- und Abgeltungsklauseln	
I. Schönheitsreparaturklauseln	267
II. Endrenovierungsklauseln	272
III. Quotenabgeltungsklauseln	273
IV. Folgen unwirksamer Formulklauseln zur Übertragung von Schönheitsreparaturen in der Wohnungsmiete	275
V. Regelungen über Kleinstreparaturen	276
H. Musterschreiben/Dokumente	
I. Abmahnung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens (am Beispiel „Messie“-Syndrom)	280
II. Ordentliche Kündigung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens	281

Inhaltsübersicht

	Seite
III. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens	283
IV. Vereinbarung „Rücknahme einer Vermieterkündigung“	285
V. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich eines Mieterwechsels	286
VI. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des Ausscheidens eines Mitmieters	288
VII. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich eines Beitritts eines neuen Mieters	290
VIII. Nachtrag zum Geschäftsraummietvertrag	292
IX. Mietaufhebungsvereinbarung (als Nachtrag zum Wohnraummietvertrag) ...	294
X. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des vorübergehenden Bezugs einer Ersatzwohnung bei einer Wohnungsanierung	296
XI. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag wegen des Errichtens einer Parabolantenne	298
XII. Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 557b BGB (Index-Mieterhöhung)	300
XIII. Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)	301
XIV. Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) inklusive eines Praxisleitfadens zur Erstellung eines solchen Schreibens	305
XV. Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) (mit Zustimmungserfordernis des Mieters wegen verkürzter Ankündigungsfrist)	323
XVI. Mieterhöhungsschreiben nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB)	326
XVII. Modernisierungsvereinbarung nach § 555f BGB (anlässlich der vom Vermieter geplanten Modernisierungsmaßnahmen)	330
XVIII. Modernisierungsvereinbarung nach § 555f BGB (anlässlich der vom Mieter geplanten Modernisierungsmaßnahmen)	335
XIX. Nachfristsetzung bei mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparatur bei gekündigtem Mietverhältnis	340

I. Nützliche Tipps

I. Gesetzestexte	341
II. BGH-Urteile	341
III. Sonstige Urteile	341

Anlagen

Anlage 1. Muster Bestellungsurkunde („Betreuerausweis“)	344
Anlage 2. Muster „Antragsformular Mahnbescheid“	345
Anlage 3. Mietminderungstabelle	347
Anlage 4. Neue Gesetze in 2015	368
Anlage 5. Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. v. 2. Januar 2002 (Auszug)	369



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
Anlage 6. Insolvenzordnung v. 5. Oktober 1994 (Auszug)	395
Anlage 7. Zivilprozessordnung i. d. F. v. 5. Dezember 2009 (Auszug)	402
Sachregister	407

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Wohnraummietrecht	
I. Mietvertragsarten	1
1. Wohnraummietvertrag	1
2. Geschäftsraummietvertrag	1
3. Unterschiedliche Rechtsfolgen für die jeweilige Vertragsart	2
4. Sonderfälle	3
a) Gebrauchsüberlassung an Dritte	3
b) Gewerbliche Weitervermietung (§ 565 BGB)	3
c) Untermietvertrag	4
aa) Grundsätzliches	4
bb) Recht des Mieters auf Untervermietung?	4
d) Mischmietverhältnisse (Beispiel Garagenmietvertrag)	6
e) Mischmietverhältnis (am Beispiel der Nutzung eines Hauses als Wohnraum und als Gewerbestätte/freiberuflicher Tätigkeitsort)	7
f) Befristeter Mietvertrag	8
II. Zustandekommen eines Mietvertrages	9
1. durch tatsächliche Nutzung?	9
2. durch Angebot und Annahme (§§ 145 f. BGB)	10
a) Antrag unter Anwesenden	10
b) Antrag unter Abwesenden	10
c) Neue EU-Verbraucherrechtlichlinie	11
aa) Gesetzesgrundlage	11
bb) Ausgangsproblematik	11
cc) Folgen:	12
– Muster Widerrufsbelehrung des Vermieters	13
– Muster Widerruf des Mieters	14
3. Formvorschriften	14
a) Grundsatz der Formfreiheit	14
b) Formvorschriften	14
aa) Gesetzliche Schriftform (§§ 126, 126a BGB)	14
bb) Vereinbarte Schriftform (§ 127 BGB)	15
c) § 550 BGB (Schriftform bei Mietverträgen mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr)	16
aa) Grundsätzliches	16
bb) § 550 BGB bei Mieterwechsel	17
cc) § 550 BGB in Vertretungsfällen	17
dd) § 550 BGB und „wesentliche Vertragsbedingungen“	18
ee) § 550 BGB bei „Anlagen zum Vertrag“	18
d) Salvatorische Klauseln, Schriftformheilungsklauseln	18
aa) Einfache salvatorische Klausel	18
bb) Qualifizierte salvatorische Klausel (Schriftformheilungsklausel)	18
cc) Beschränkung der Verpflichtung auf die Vertragsschließenden	19
dd) Reichweite der BGH-Entscheidungen	19
4. Praktisches Vorgehen beim Abschluss eines Mietvertrages	19
a) Vermieter-Angaben	19
b) Mieter-Angaben	20
aa) bei juristischen Personen	20
bb) bei natürlichen Personen	20
cc) Verwendung bestehender Musterverträge bei Immobilienunternehmen ..	20
5. Unterschriftenleistung	21

Inhaltsverzeichnis

	Seite
a) bei der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB)	21
b) bei der vereinbarten Schriftform (§ 127 BGB)	21
6. Vertragspartner	21
a) bei natürlichen Personen	21
b) bei juristischen Personen	22
c) Vertretungen	22
d) Mehrheit von Mietern	22
aa) Grundsätzliches	22
bb) Personenmehrheit bei Kündigungen	23
cc) Gegenseitige Empfangsvollmachten der Mieter	23
dd) Personenmehrheit bei Mieterhöhungen	23
ee) Mieter als gemeinsame Schuldner (z. B. des Mietzinses)	23
ff) Situation bei Ehescheidungen	24
7. Rechtsgeschäfte mit betreuten Personen/Betreuern	25
8. Wechsel der Vertragsparteien	26
a) Mieterwechsel	26
aa) Vertrag zu Lasten Dritter	26
bb) Wohnungsgemeinschaften (WG's)	27
b) Vermieterwechsel	27
9. Verstöße gegen die Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB (AGB)	28
a) Definition „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB)	28
b) Standardmietverträge bei Wohnungsunternehmen	28
10. Nachträge zum Mietvertrag	28
a) Abgrenzung zur „Novation“	28
b) Nachtrag zum Mietvertrag	28
11. Anlagen zum Mietvertrag	29
12. Sonderfall „Tod des Mieters“	29
a) Situation bei Mitmietern	29
b) Sonderrechtsnachfolge	29
c) Eintretende Personen	30
aa) Ehepartner	30
bb) Lebenspartner	30
cc) Kinder	30
dd) andere Familienangehörige	30
ee) Erben	31
d) Sonderrechtsnachfolge am Beispiel der Witwe	31
e) Haftung der Eintretenden für Rückstände des Mieters	31
aa) Haftung des Eintretenden	31
bb) Erbenhaftung	31
f) Zahlungsanspruch der Deutschen Rentenversicherung (DRV) gegen den Vermieter	31
g) Praktischer Ablauf anlässlich des Problems „unbekannte Erben“	32
aa) Anzeichen für den Tod des Mieters	32
bb) Nachlassgericht	33
cc) Kooperation mit dem Nachlassverwalter/dem Nachlassgericht	33
III. Inhalt des Mietvertrages	34
1. Mietgegenstand	34
2. Mietzins/Fälligkeit des Mietzinses	34
3. Mietfläche	35
a) Problem „falsche Flächenangabe“	35
b) Berechnungsarten der Mietfläche	36
c) Unterschiede bei der Flächenberechnung	37
4. Betriebskosten	38
a) Definition „Betriebskosten“	38
b) Gesetzliche Bestimmungen	39
c) Vertragliche Umlegung der Betriebskosten auf den Mieter	39

Inhaltsverzeichnis

	Seite
d) Gebot der Wirtschaftlichkeit	40
e) Einzelne Betriebskostenpositionen	41
aa) § 2 Nr. 1 BetrKV („Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks“)	41
bb) § 2 Nr. 7 BetrKV („Kosten des Betriebs des Personen- und Lasten- aufzugs“)	42
cc) § 2 Nr. 8 BetrKV („Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung“)	42
dd) § 2 Nr. 10 BetrKV („Kosten der Gartenpflege“)	44
ee) § 2 Nr. 14 BetrKV („Kosten für den Hauswart“)	45
ff) § 2 Nr. 17 BetrKV („Sonstige Betriebskosten“)	46
f) Abrechnungszeitraum	46
g) Abrechnungsfrist/Abrechnungspflicht/Zurückbehaltungsrecht	46
h) Fälligkeit des Nachzahlungsanspruches des Vermieters	47
i) Vorbehaltlose Erstattung eines Betriebskostenguthabens	49
j) Vorbehaltlose, rügelose Zahlung der Betriebskosten durch den Mieter	49
k) Zustellung der Betriebskostenabrechnung	49
l) Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung bzw. Abrechnungsanspruch	49
m) Einwendungsfrist des Mieters gegen die Abrechnung	50
n) Einsichts-/Prüfungsrecht des Mieters hinsichtlich der Abrechnungsbelege	50
aa) Original-Belege	50
bb) Einsichtsort	51
cc) Anspruch des Mieters auf Zusendung von Belegkopien	51
dd) Art der Einsichtsgewährung	52
ee) Zeitrahmen	52
ff) Hilfspersonen und Hilfsmittel	52
gg) Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei nicht gewährter Einsicht	53
o) Rückforderungsansprüche des Mieters	53
p) Verjährungsfragen	54
q) Neuere Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht	54
5. Schönheitsreparaturen	58
a) Definition	58
b) Verantwortlichkeit für die Durchführung von Schönheitsreparaturen	59
c) Art der Durchführung der Schönheitsreparaturen	59
d) Formularmäßiges Abwälzen der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	59
e) Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln	59
f) Rechtsgrundlos durchgeführte Schönheitsreparaturen durch den Mieter	60
g) „Schönheits(reparatur)konten“	60
h) Anfangs- und Endrenovierungsklauseln, Quoten(haftungs)klausel	61
aa) Anfangsrenovierungsklausel	61
bb) Endrenovierungsklausel	61
i) Abgeltungs-/Quotenhaftungsklausel	62
j) Vom Mieter nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen bei Auszug	62
6. Hausordnung	63
a) Sinn und Zweck/rechtliche Einordnung	63
b) Rechtliche Einbeziehung in den Mietvertrag	63
c) Beispiel für eine „überraschende Klausel“ i. S. d. § 305c BGB	63
IV. Mietsicherheit	64
1. Höhe der Kautions	64
a) bei Wohnraum	64
b) bei Geschäftsraum	64
2. Handlungsmöglichkeiten des Vermieters bei Nichtzahlung der Kautions durch den Mieter	64
a) Erfüllung des Kautionsanspruches	64
b) Zurückbehaltungsrecht des Vermieters in Bezug auf seine Gegenleistung	64
c) Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions	65
3. Rückgriff des Vermieters auf die Kautions im laufenden Mietverhältnis	65

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Typische Kautions-Fallkonstellationen bei Eigentümerwechsel	65
5. Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses	66
a) Abrechnungs- und Auszahlungsanspruch	66
b) Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches	66
c) Fingierter Verzicht auf Ersatzansprüche durch den Vermieter bei Kautionszahlung	67
d) Mehrheit von Kautionsgläubigern	67
e) Rückgabe der Bankbürgschaftsurkunde	67
f) Kaution von Jobcentern/Sozialämtern (§ 9 Abs. 5 Satz 1 WoBindG)	67
g) Pfändung einer Mietkaution	68
6. Verjährungsfragen	69
a) Anspruch des Vermieters auf Kautionszahlung des Mieters	69
b) Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution nach Vertragsende	69
V. Modernisierungsmaßnahmen	70
1. Unterscheidung Erhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen	70
2. Definition „Modernisierungsmaßnahme“ (§ 555b BGB)	70
a) Energetische Modernisierung (nachhaltige Einsparung von Endenergie) gemäß § 555b Nr. 1 BGB und nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie bzw. Nachhaltiger Klimaschutz (§ 555b Nr. 2 BGB)	70
aa) Grundsätzliches	70
bb) Nachhaltigkeit	71
cc) Beispiele:	71
– Heizungsanlage	71
– Wärmedämmung	72
– Fenster	73
– Thermostatventile	73
– Verbrauchserfassungsgeräte i. S. d. HeizkV	73
b) Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB)	73
c) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB)	74
aa) Grundlegendes	74
bb) Einzelfälle	74
– Bad	74
– Balkon	75
– Behindertengerechte Ausstattung	76
– Elektroversorgung	76
– Fahrstuhl	76
– Gegensprechanlage	77
– Haustür	77
– Heizung	77
– Küche	78
– Rauchwarnmelder	78
d) Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB)	78
e) Bauliche Veränderungen, die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind (§ 555b Nr. 6 BGB)	79
f) Schaffung neuen Wohnraums	79
3. Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)	79
a) Vorbemerkung	79
b) Sinn und Zweck der Bestimmung	80
c) Form und Frist der Anündigung	81
4. Inhalt der Anündigung	81
a) Art und voraussichtlicher Umfang der Modernisierungsmaßnahme	81
b) Voraussichtlicher Beginn und Dauer der Modernisierungsmaßnahme	82
c) Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung	83

Inhaltsverzeichnis

	Seite
d) Voraussichtliche künftige Betriebskosten	84
5. Duldungspflicht des § 555d Abs. 1 BGB	85
a) Umfang der Duldungspflicht	85
b) Härtefälle	86
6. Folgen einer unterbliebenen bzw. fehlerhaften Modernisierungsankündigung	86
a) Unterbliebene Modernisierungsankündigung	86
b) Fehlerhafte Modernisierungsankündigung	87
7. Modernisierungsvereinbarung	87
VI. Mieterhöhungen	87
1. Vorbemerkung	87
2. Mieterhöhung durch Vereinbarung	88
3. Mieterhöhung durch Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB)	88
4. Mieterhöhung durch Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b BGB)	89
5. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	90
a) Grundsätzliches	90
b) „Ortsübliche Vergleichsmiete“	90
aa) Grundsätzliches	90
bb) (Einfacher) Mietspiegel	91
cc) Qualifizierter Mietspiegel	92
c) Fälligkeit der erhöhten Miete	92
d) Sonderkündigungsrecht des Mieters	92
e) Änderungen durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (MietRÄndG 2013)	92
f) Änderungen durch die Mietrechtsnovelle 2015 (MietNovG 2015)	93
6. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB)	94
a) Modernisierungsmaßnahme/Modernisierungsankündigung	94
b) Mieterhöhungsschreiben	94
aa) Textform	94
bb) Aufteilung nach Gewerken	95
cc) Aufstellung der einzelnen Modernisierungskosten	95
dd) Abzug von ersparten Kosten für Erhaltungsmaßnahmen	95
ee) Verteilerschlüssel bei den umzulegenden Modernisierungskosten	95
c) Fördermittel	96
d) Ausschluss der Mieterhöhung/Härtefallabwägung	96
e) Fälligkeit der erhöhten Miete	97
f) Sonderkündigungsrecht des Mieters	98
g) Modernisierungsvereinbarung	98
7. Veränderungen von Betriebskosten (§ 560 BGB)	98
8. Verhältnis der verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten zueinander	98
a) Verhältnis von §§ 558 und 559 BGB	98
aa) ausschließlich nach § 559 BGB	99
bb) ausschließlich nach § 558 BGB	99
cc) Kombinationsmöglichkeiten	99
b) Verhältnis von § 558 BGB zu § 560 BGB	100
c) Übungsfall	100
aa) Fall	100
bb) Erklärung	100
cc) Lösung	101
9. Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Teilinklusiv- und Bruttomiete	101
a) Teilinklusivmiete	101
b) Bruttomiete	101
c) Mieterzustimmung	102
VII. Mängel der Mietsache/Gewährleistungsansprüche	102
1. Sachmangel	102
a) Grundsätzliches	102
b) Baumängel	102

Inhaltsverzeichnis

	Seite
aa) Trittschallschutz	102
bb) Elektroinstallationen	103
cc) Heizung	103
dd) Schimmelbildung	104
c) Lärm	104
aa) Hundegebell	104
bb) Baustellenlärm	105
d) Sonstige Beeinträchtigungen	105
2. Ansprüche des Mieters bei Vorliegen eines Mangels	105
a) Erfüllungsanspruch gemäß § 535 Abs. 1 BGB	105
b) Mietminderungsanspruch gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB	105
c) Schadensersatzanspruch gemäß § 536a BGB	106
VIII. Beendigung des Mietverhältnisses	107
1. durch Vereinbarung (vorzeitige Vertragsauflösung)	107
2. durch Zeitablauf	107
3. durch Kündigung (Kündigungen im Allgemeinen)	108
a) Grundsätzliches zur Kündigungserklärung	108
b) Form der Kündigungserklärung (Kündigung per Telefax?)	109
aa) Wohnraummietvertrag	109
bb) Geschäftsraummietvertrag	109
cc) Zugang der Kündigungserklärung	109
c) Kündigungsausschluss	110
aa) Ausgangslage/Problematik	110
bb) Lösungsmöglichkeiten	110
cc) Klarstellendes Urteil des BGH	110
dd) Muster einer individualvertraglichen Kündigungsausschlussklausel	110
d) Kündigungen zum falschen Zeitpunkt	111
e) Einwand des § 174 BGB	111
f) Hilfsweise ordentliche Kündigung bei außerordentlicher fristloser Kündigung	112
g) Kündigung eines wegen Geschäftsunfähigkeit Betreuten	112
h) Kündigung eines Garagenmietverhältnisses	112
i) Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	112
IX. Kündigungen (im Speziellen)	113
1. Ordentliche Kündigung	113
a) Grundsätzliches	113
b) Kündigungsgrund (allgemein)	114
c) Kündigungsgrund „Vertragsverletzung des Mieters“	114
aa) Vertragsverletzung	114
bb) Vorherige Abmahnung	114
cc) Form der Abmahnung	115
dd) Einzelne Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter (mögliche Vertragsverletzungen)	115
d) Kündigungsfristen	115
aa) Einzelne Kündigungsfristen	115
bb) Berechnung der Kündigungsfristen	116
cc) Problemfall „Kündigung des Mieters vor Wohnungsbezug“	116
e) Beispiel einer ordentlichen Kündigung	117
f) Kündigung von Gewerberaummietverträgen	117
g) Vorgehen des Vermieters bei Vertragsverletzungen durch den Mieter	118
2. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund des Vermieters	118
a) nicht ordnungsgemäße Zahlungen des Mieters	119
b) Nichtzahlung einer titulierten Monatsmiete	120
c) Nichtzahlung der Kaution	120

Inhaltsverzeichnis

	Seite
d) Schwerwiegende Beleidigungen	120
e) Bewusst wahrheitswidrige Angaben in einer Mieterselbstauskunft	120
f) Messie-Syndrom	121
g) Verstöße gegen die Hausordnung	121
3. Häufige Streitpunkte zwischen Mieter und Vermieter, die zur Kündigung des Miet-Verhältnisses führen können	121
a) Lärmprobleme	121
aa) Trittschall	121
bb) Babygeschrei/Kinderlärm	122
cc) Kinderlärm von benachbarter Kindertagesstätte	122
dd) Bad- und Toilettengeräusche	122
ee) Lautstarke Streitereien	123
ff) Lustgeräusche	123
gg) Prostitution	123
hh) Tierlärm	124
ii) Musizieren	124
jj) Musik- und Partylärm	125
kk) Lärm durch psychische Störungen	125
b) Sonstige Streitfälle	126
aa) Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen (Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen im Hausflur etc.)	126
bb) Abstellen von Fahrrädern und Mopeds	127
cc) Tagesmutter/gewerbliche Tätigkeiten in der Mietwohnung	127
dd) Tierhaltung	128
(1) vertragliche Bestimmungen	128
(2) Besuch mit Tieren	129
(3) Ersatztierbeschaffung bei Tod des Tieres (Hundes)	130
ee) Grillen auf dem Balkon/„Party, Party, Party ...“	130
(1) Grillen auf dem Balkon	130
(2) Grillen im Garten	130
(3) Grillen im Mehrfamilienhaus	131
(4) Partyzeiten	131
(5) Rauchen auf dem Balkon	131
ff) Gerüche	132
gg) Zahlungsrückstand	132
hh) Parabolantenne	132
ii) Spielende Kinder auf Hof- und Grünflächen	133
jj) Fußballspielende Kinder	133
kk) Spielplätze	134
ll) Müll	134
X. Problemfälle nach Beendigung des Mietverhältnisses	134
1. Mitteilung der neuen Adresse durch den Mieter als nachvertragliche Pflicht	134
2. Übergabeprotokoll bei Wohnungsrückgabe	134
a) Protokoll als lediglich internes Papier des Vermieters	135
b) Protokoll als rechtsverbindliches Dokument der Vertragsparteien	135
3. Ansprüche/Pflichten des Vermieters bei beendetem Mietverhältnis	136
a) Anspruch auf Rückgabe der Mietsache	136
b) Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache	137
c) Schadensersatz bei fristloser Kündigung des Vermieters	137
d) Anspruch auf Kostenersatz für ein vorprozessuales Privatgutachten (Schadensersatz)	138
e) Rückbaupflicht des Mieters nach baulichen Veränderungen	138
f) Obhuts- und Aufbewahrungspflichten des Vermieters hinsichtlich zurückgelassener Gegenstände des Mieters	138
g) Vom Mieter nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen bei Auszug	139
4. Ansprüche des Mieters bei beendetem Mietverhältnis	139

Inhaltsverzeichnis

	Seite
a) Anspruch auf Rücknahme der Mietsache	139
b) Anspruch auf Wegnahme von Einrichtungen	139
c) Kautionsabrechnungs- und Kautionsauszahlungsanspruch	140
5. Wohnungsräumung	140
a) Klassische Räumung gemäß § 885 ZPO	140
b) Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“ durch das MietRÄndG 2013	141
c) Ausdehnung des Räumungstitels auf Mitbewohner in der Mietwohnung	141
B. Gewerberaummietrecht	
I. Definition „Gewerbe“	143
II. Gesetzliche Regelungen	143
III. Unterschiede zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummietrecht	143
IV. Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	144
1. Definition „AGB“	144
2. Einzelne Schutzklauseln	145
a) § 305c Abs. 1 BGB (Überraschende und mehrdeutige Klauseln)	145
b) § 305c Abs. 2 BGB (Unklarheitenregelung)	145
c) „Generalklausel“ des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB (Unangemessene Benachteiligung)	145
d) § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (Transparenzgebot)	146
e) Verbot der geltungserhaltenden Reduktion	146
V. Abgrenzung des Geschäftsraummietvertrages von anderen Vertragsverhältnissen	147
VI. Vertragsabschluss	148
1. Parteien des Mietvertrages	148
2. Mehrheit von Mietern	148
a) Eheleute	148
b) Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	149
3. Mietgegenstand/Mietzweck	149
a) Geeignetheit des vermieteten Immobilienobjektes	149
b) Umfang des Mietgegenstandes	151
c) Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes (allgemein)	152
d) Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes (bei noch nicht gegebener Bezugs- fertigkeit)	152
4. Mängel der Mietsache	153
a) Begriff des „Mangels“	153
b) Typische Fallkonstellationen aus der Praxis, die zu Kontroversen über einen angeblichen Mangel der Mietsache führen	153
aa) geschuldeter technischer/baulicher Standard	153
bb) Zu hohe Betriebskosten aufgrund alter, ineffizienter Heizung bzw. Lüftung	154
cc) Überhitzung von Mieträumen	154
dd) Flächenabweichung	155
ee) Störendes Milieu-Umfeld/Nicht eingetretene Gewinnerwartungen	156
ff) Nichteignung der Mieträume für den Gewerbezweck	156
5. Konkurrenzschutz	157
a) Grundsätzliches/vertragsimmanenter Konkurrenzschutz	157
b) Vertraglicher Konkurrenzschutz	157
c) Probleme in der Praxis	157
6. Betriebspflicht	158
a) Grundsätzliches	158
b) Vertragliche Vereinbarung	158
c) Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Betriebspflicht	158
7. Spezialproblem „Doppelvermietung“	159

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VII. Grundsatz der Formfreiheit/Schriftformerfordernisse	159
VIII. § 550 BGB (Schriftformerfordernis bei langfristigen Verträgen)	159
1. Umfang des Schriftformerfordernisses („einheitliche Urkunde“)	160
2. Bestimmbarkeit des Vertragsgegenstandes als „wesentliche Vertragsbedingung“ ..	160
3. Nachträge zum ursprünglichen Gewerberaummietvertrag	160
4. Bestimmbarkeit der Vertragspartei	161
IX. Heilung des Schriftformverstoßes	161
1. Heilung durch einen formgerechten Nachtrag	161
2. Heilung durch sog. „Vorsorgeklauseln“	161
X. Miete	162
1. Grundmiete	162
2. Umsatzmiete	163
3. Indexmiete	164
a) Grundsätzliches	164
b) Wertsicherungsklauseln	164
c) Berechnungsbeispiel	165
XI. Optionsrechte für den Mieter	165
1. Grundsätzliches	165
2. Mehrfach-Optionen	165
3. Unzulängliche Ausübung des Optionsrechtes durch den Mieter	166
4. Kündigungsverbot während der Optionsfrist	166
5. Kein Verlust des Minderungsrechts durch Optionsausübung	166
XII. Kaution	167
XIII. Betriebskosten	167
XIV. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	168
1. Grundsätzliches	168
2. § 555a Abs. 1 bis 3 BGB (Erhaltungsmaßnahmen)	168
3. § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen)	169
4. § 555c Abs. 1 bis 4 BGB (Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen)	169
5. § 555d Abs. 1 bis 6 BGB (Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist)	169
6. § 555e Abs. 1 und 2 BGB (Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen)	169
7. § 555f BGB (Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaß- nahmen)	170
XV. Untermiete	170
XVI. Kündigung	171
1. Kündigungsfristen	171
2. Form der Kündigung	171
3. Kündigungsgründe	171
4. Zugang der Kündigungserklärung	171
XVII. Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses	171

C. Sonstige Themen

I. Zugang von Willenserklärungen	173
1. Grundsätzliches	173
2. Zustellung durch Einschreibebrief/Rückschein	173
3. Sicherere Zustellungsarten in Ausnahmefällen	174
a) Zustellung durch den Gerichtsvollzieher	174
b) Botenzustellung	174
4. Zustellung per Fax	175
II. Insolvenz des Mieters	175

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Begriffsbestimmungen	175
2. Arten von Insolvenzverfahren	176
3. Überblick über den Gang des Verbraucherinsolvenz-Verfahrens	177
a) Schuldnerberatung	177
b) Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens/Schuldenbereinigungsplan	177
c) Procedere bis zur Entscheidung des Gerichts über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens	177
aa) Bestellung eines „starken“ bzw. „schwachen“ Insolvenzverwalters	177
bb) Aufgabe des Insolvenzverwalters	178
d) Entscheidung des Gerichts über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens	178
aa) Ablehnung mangels Masse	178
bb) Eröffnungsbeschluss	178
e) Wohlverhaltensphase	178
4. Mietansprüche in der Insolvenz	179
a) Mietforderungen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind	179
b) Mietforderungen, die nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden sind	179
5. Betriebskostennachzahlungen	179
a) Betriebskostennachzahlungen/Forderungsart (Insolvenzforderung bzw. Masseschuld)	179
b) Aufrechenbarkeit mit Betriebskostenguthaben	180
6. Aufrechnung der Barkaution mit Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter	180
7. Rückzahlungsanspruch des Insolvenzverwalters gegen den Vermieter bei insolvenzrechtlicher Anfechtung (§ 133 InsO) von Gläubiger benachteiligenden Rechtshandlungen zwischen Vermieter und Mieter	181
III. Gerichtliches Mahnverfahren/Klageverfahren	182
1. Vorteile des Mahnverfahrens	182
2. Ablauf des Mahnverfahrens	182
3. Klageverfahren	184
a) Amtsgericht	184
b) Landgericht	184
c) Instanzenzug im zivilrechtlichen Verfahren	185
IV. Betreuungsrecht	186
1. Voraussetzungen der Betreuung	186
2. Betreuungsgericht	186
3. Umfang des Aufgabenkreises des Betreuers	186
4. Legitimation des Betreuers	186
5. Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte des Betreuers durch das Betreuungs- gericht	187
 D. Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) 2013	
I. Neue Rahmenbedingungen für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	189
1. Definition „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“	189
2. Ankündigung der baulichen Maßnahmen	189
3. Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung	190
II. Contracting	190
1. Bisherige Rechtslage	190
2. Neue Rechtslage ab 1.7.2013	191
III. Verbesserte Vollstreckungsmöglichkeiten	191
1. Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO)	191
2. Einstweilige Verfügung (§ 940a ZPO)	191
3. „Berliner Räumung“	192

Inhaltsverzeichnis

	Seite
a) Bisherige klassische Räumung nach § 885 ZPO	192
b) Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“ durch das MietRÄndG 2013	192
4. Außerordentliche fristlose Kündigung bei der Nichtbebringung der Mietkaution	193
IV. Sonstige Regelungen	193
1. Berücksichtigung energetischer Kriterien in der ortsüblichen Vergleichsmiete	193
2. Einführung regionaler Kappungsgrenzen	193
3. Einschränkung des „Münchener Modells“	193
 E. Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) 2015	
I. Ausgangslage	195
1. Bekämpfung des Mietanstiegs („Mietpreisbremse“)	195
2. Stärkung des „Bestellerprinzips“ bei der Wohnungsvermittlung	195
II. Inhaltliche Änderungen (im Überblick)	196
1. Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	196
2. Änderungen im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	197
III. Die Gesetzesänderungen im Einzelnen	197
1. § 549 BGB (geändert)	197
a) Neuer Gesetzestext	197
b) Abs. 1	197
c) Abs. 2	197
d) Abs. 3	198
2. § 556d BGB neu	198
a) Text der neuen Vorschrift	198
b) Die „Mietpreisbremse“	198
c) Ermächtigungsgrundlage für die Rechtsverordnung der Landesregierung	199
d) „Angespannte Wohnungsmärkte“	200
e) Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt	200
f) Fristsetzung des Bundesgesetzgeber an die Landesregierungen	200
g) Begründungspflicht bezüglich der Landesrechtsverordnung/Maßnahmen- katalog	200
h) Berechnung der maximalen Wiedervermietungsmiete	201
3. § 556e BGB neu	201
a) Text der neuen Vorschrift	201
b) Regelungsinhalt	201
c) <i>Ausnahme 1</i> von der Mietpreisbremse (§ 556e Abs. 1 BGB)	202
d) <i>Ausnahme 2</i> von der Mietpreisbremse (§ 556e Abs. 2 BGB)	203
e) Schwierigkeiten bei der Bestimmung der Vormiete	203
4. § 556f BGB neu	204
a) Text der neuen Vorschrift	204
b) Regelungsinhalt	204
c) „Neubauwohnung“	204
d) „Umfassende Modernisierung“	205
e) Rechtsfolgen bei Neubauten bzw. bei umfassender Modernisierung	205
5. § 556g BGB neu	206
a) Text der neuen Vorschrift	206
b) § 556g Abs. 1 BGB	206
c) § 556g Abs. 2 BGB	207
d) Auskunftsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter	207
6. § 557a BGB (geändert)	208
a) Neuer Gesetzestext	208

Inhaltsverzeichnis

	Seite
b) Regelungsinhalt	208
c) § 556g Abs. 4 BGB (Textform)	209
7. § 557b BGB (geändert)	209
a) Neuer Gesetzestext	209
b) Regelungsinhalt	209
8. Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)	210
9. Änderungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	210
IV. Die neuen Bestimmungen in der Praxis	213
1. Die Umsetzung der Mietpreisbremse in den einzelnen Bundesländern	213
2. Geltung/ Auswirkungen der Mietpreisbremse	213
3. Die zulässige Wiedervermietungsmiete nach Einführung der Mietpreisbremse (Fallgruppen)	215
a) <i>Fall 1</i> (einfachster Fall): Die Vormiete lag nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete	215
b) <i>Fall 2</i> : Die Vormiete lag bei 105% der ortsüblichen Vergleichsmiete	215
c) <i>Fall 3</i> : Die Vormiete lag bei 120% der ortsüblichen Vergleichsmiete	215
d) <i>Fall 4</i> : Der Vermieter hatte wegen Schimmelbefalls die Miete berechtigt um 30% gemindert	215
e) <i>Fall 5</i> : Kollusives Zusammenwirken von Vermieter und Vormieter	216
f) <i>Fall 6</i> : Der Vermieter hatte kurz vor der Wiedervermietung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	216
g) <i>Fall 7</i> : Kumulationsverbot	217
h) <i>Fall 8</i> : Erstvermietung und Bezug einer Neubauwohnung zum 1.11.2014	217
4. Ermittlung der „ortsübliche Vergleichsmiete“ (OVM)	217
a) Grundsätzliches	217
b) Ermittlung der OVM anhand eines Mietspiegels	217
aa) Einfacher und qualifizierter Mietspiegel	217
bb) Konkrete Anwendung eines Mietspiegels	218
cc) Beispielsrechnung für die Ermittlung der maximalen Wiederver- mietungsmiete anhand des o. g. fiktiven Mietspiegels	220
c) Ermittlung der OVM mittels Sachverständigengutachten	221
d) Ermittlung der OVM mit Hilfe einer Mietdatenbank	221
e) Ermittlung der OVM durch die Angabe von Entgelten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen	222
5. Rechtsfolgen einer zu hoch vereinbarten Wiedervermietungsmiete	222
a) Teilunwirksamkeit der Mietpreisvereinbarung	222
b) Rückforderungsanspruch des Mieters hinsichtlich des überhöhten Teils der Miete	222
6. Verhältnis der Mietpreisbremse zu den bestehenden Kappungsgrenzen in § 558 Abs. 3 BGB	223
V. Intention des Gesetzgebers/Kritik	224
1. Intention des Gesetzgebers	224
2. Kritikpunkte an der „Mietpreisbremse“	224
a) Mangelnde Zielführung der „Mietpreisbremse“	224
b) Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der „Mietpreisbremse“ (Art. 14 GG)	224
c) Bezugspunkt „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 556d BGB-neu)	225
d) Berücksichtigung von Modernisierungen (§ 556e Abs. 1 BGB-neu)	225
VI. Liste der Gemeinden, die durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt haben	226
F. Neuere und Neueste Rechtsprechung	
I. Schönheitsreparaturen	235
1. Formulärmäßige Überwälzung	235
2. Vornahmepflicht	236

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Formularmäßige Quotenabgeltungsklausel	237
4. Kurze Verjährung	238
5. Anstrich in leuchtenden Farben	239
II. Kündigungsrecht	239
1. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	239
2. Kündigung wegen Zigarettengeruchs	240
3. Gefälschte Vormieterbescheinigung	241
4. Vorauszahlung der Betriebskosten	241
5. Zahlungsverzug des Mieters	242
6. Kündigungssperre	242
7. Zahlungsverzug	244
8. Untermiete	245
III. Vertragsrecht	245
1. Installation von Rauchwarnmeldern	245
2. Schriftformerfordernis	246
3. Mischmietverhältnis	246
4. Videoüberwachungsmaßnahmen	248
5. Untermiete	249
6. Parkettkratzer bei Hundehaltung	251
7. Befristung	252
8. Haushaltsmaschinen	252
9. Kautionen	253
10. Lagerung von Gegenständen auf Tiefgaragenplätzen	254
11. Mietvertrag durch konkludentes Handeln	255
12. Satellitenschüsseln	256
13. Parabolantennen	257
14. Verlust eines Schlüssels	257
15. Schlüsselerückgabe	258
IV. Modernisierungsmaßnahmen	259
1. Einsparung durch Modernisierung	259
2. Baustopp trotz Duldungspflicht	260
V. Mietminderung	261
1. Großbaustelle	261
2. Unwirtschaftliche Heizung	262
3. Trittschallschutz	263
4. Rauchbelästigung durch Nachbarn	263
VI. Mieterhöhung	264
1. Preisgebundener Wohnraum	264
2. Obergrenze	264
VII. Tod des Mieters	265
VIII. Insolvenzrecht	265
IX. Betriebskostenrecht	266
 G. Schönheitsreparatur-/Endrenovierungs- und Abgeltungsklauseln	
I. Schönheitsreparaturklauseln	267
1. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen „starrer Fristen“	267
2. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen „starrer Fristen“	267
3. Wirksame Schönheitsreparaturklausel ohne „starre Fristen“	267
4. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel mit „in der Regel“ bzw. „regelmäßig“ einzuhaltenden Fristen	268
5. Wirksame Schönheitsreparaturklausel mit „in der Regel“ bzw. „spätestens“ einzuhaltenden Fristen	268
6. Wirksame Schönheitsreparaturklausel und Summierungseffekt	269

Inhaltsverzeichnis

	Seite
7. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel „in der bisherigen Ausführungsart“	269
8. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen Farbvorgabe	270
9. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel trotz Farbvorgabe „nur für den Fall des Auszuges“	270
10. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen Überbürdung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung	270
11. Unwirksame Schönheitsreparaturklausel wegen Gesamtschau einzelner Regelungen	271
II. Endrenovierungsklauseln	272
1. Unwirksame Endrenovierungsklausel	272
2. Wirksame Endrenovierungsklausel	272
3. Unwirksamkeit von Teilrenovierungsklauseln (Tapeten-/Makulaturklausel)	272
4. Unwirksamkeit der Schlussrenovierung auch ohne Überbürdung der Schönheitsreparaturen	273
5. Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel, wenn nur der Vermieter Kostenvorschläge für die durchzuführenden Renovierungsarbeiten einholen darf	273
III. Quotenabgeltungsklauseln	273
IV. Folgen unwirksamer Formalklauseln zur Übertragung von Schönheitsreparaturen in der Wohnungsmiete	275
1. Nichtverpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	275
2. Anspruch des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen	275
a) Bestimmung der vertraglich vereinbarten Sollbeschaffenheit	275
b) Fälligkeit des Instandsetzungsanspruchs des Mieters	276
3. Anspruch des Mieters bei Ausführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	276
a) Rückforderungsanspruch des Mieters	276
b) Verjährung des Rückforderungsanspruchs	276
V. Regelungen über Kleinstreparaturen	276
H. Musterschreiben/Dokumente	
I. Abmahnung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens („Messie“-Syndrom)	280
II. Ordentliche Kündigung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens	281
III. Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Mieterverhaltens	283
IV. Vereinbarung „Rücknahme einer Vermieterkündigung“	385
V. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich eines Mieterwechsels	286
VI. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des Ausscheidens eines Mitmieters	288
VII. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des Beitritts eines neuen Mieters	290
VIII. Nachtrag zum Geschäftsraummietvertrag	292
IX. Mietaufhebungsvereinbarung (als Nachtrag zum Wohnraummietvertrag)	294
X. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag anlässlich des vorübergehenden Bezugs einer Ersatzwohnung bei einer Wohnungsanierung	296
XI. Nachtrag zum Wohnraummietvertrag wegen des Errichtens einer Parabolantenne	298
XII. Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 557b BGB (Index-Mieterhöhung)	300
XIII. Mieterhöhungsschreiben aufgrund einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)	301
XIV. Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) inklusive eines Praxisleitfadens zur Erstellung eines solchen Schreibens	305
XV. Ankündigungsschreiben anlässlich einer geplanten Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) (mit Zustimmungserfordernis des Mieters wegen verkürzter Ankündigungsfrist!)	323

Inhaltsverzeichnis

	Seite
XVI. Mieterhöhungsschreiben nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB)	326
XVII. Modernisierungsvereinbarung nach § 555 f BGB (anlässlich der vom Vermieter geplanten Modernisierungsmaßnahmen)	330
XVIII. Modernisierungsvereinbarung nach § 555 f BGB (anlässlich der vom Mieter geplanten Modernisierungsmaßnahmen)	335
XIX. Nachfristsetzung bei mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparatur bei gekündigtem Mietverhältnis	340
I. Nützliche Tipps	
I. Gesetzestexte	341
II. BGH-Urteile	341
III. Sonstige Urteile	341
Anlagen	
Anlage 1. Muster Bestellsurkunde („Betreuerausweis“)	344
Anlage 2. Muster „Antragsformular Mahnbescheid“	345
Anlage 3. Mietminderungstabelle	347
Anlage 4. Neue Gesetze in 2015	368
Anlage 5. Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. v. 2. Januar 2002 (Auszug)	369
Anlage 6. Insolvenzordnung v. 5. Oktober 1994 (Auszug)	395
Anlage 7. Zivilprozessordnung i. d. F. v. 5. Dezember 2009 (Auszug)	402
Sachregister	407



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG