Handbuch der Wohnraummiete

von
Ralph Kossmann, Dr. Matthias Meyer-Abich, Wolfgang Köhler

7. Auflage

Handbuch der Wohnraummiete – Kossmann / Meyer-Abich / Köhler

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

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht

Verlag Franz Vahlen München 2014

Verlag Franz Vahlen im Internet:
www.vahlen.de
ISBN 978 3 8006 3643 3

beck-shop.de

Kossmann/Meyer-Abich
Handbuch der Wohnraummiete

beck-shop.de

beck-shop.de

HANDBUCH DER WOHNRAUMMIETE

begründet von
Wolfgang Köhler
Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.

fortgeführt von
Ralph Kossmann
Richter am Amtsgericht

bearbeitet von
Matthias Meyer-Abich
Richter am Amtsgericht

7., neubearbeitete Auflage

Verlag Franz Vahlen München 2014

beck-shop.de

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 3643 3

© 2014 Verlag Franz Vahlen GmbH
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: fgb · freiburger graphische betrieb & Co. KG
Bebelstraße 11 · 79108 Freiburg
Satz: ottomedien
Heimstättenweg 52, 64295 Darmstadt

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

beck-shop.de

Vorwort zur 7. Auflage

Rund zehn Jahren nach Erscheinen der letzten Auflage ist eine grundlegende Neubearbeitung des Handbuches erforderlich geworden. Dies beruht weniger auf dem Tätigwerden des Gesetzgebers, sondern vorrangig auf den zahlreichen neueren Entwicklungen in der Rechtsprechung insbesondere des Bundesgerichtshofs (BGH), dessen VIII. Senat die Entwicklung des Wohnraummietrechts im letzten Jahrzehnt ganz entscheidend geprägt hat.

Für die mietrechtliche Praxis in zahlreichen Landgerichtsbezirken höchst bedeutsam war zunächst die sehr restriktive Vereinheitlichung der Rechtsprechung zur Mietpreisüberhöhung durch den BGH. Daneben hat der VIII. Senat auch dem Betriebskostenrecht durch eine zum Teil sehr unformalistische Rechtsprechung vielen seine Schrecken genommen, auch wenn nunmehr der Mieter mit hohen Hürden zu kämpfen hat, etwa wenn er eine Abrechnungsposition wegen Unwirtschaftlichkeit in Zweifel ziehen will. Darüber hinaus sind vom BGH zahlreiche Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter akzeptiert worden, die zum Zeitpunkt des Erscheinens der Vorauflage kaum Erfolgsaussicht gehabt hätten, etwa die Räumungsklage wegen einer hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges oder wegen eines Zahlungsverzuges, der für eine fristlose Kündigung unzureichend gewesen ist. Auch die Räumungsklage bei einem minderungsbedingten Zahlungsverzug bei dem Mieter anzulastenden Mängeln der Wohnung, die zuvor regelmäßig an der unzureichenden Erkennbarkeit der Verantwortlichkeit des Mieters für den Mangel gescheitert wäre, hat nunmehr wieder Aussicht auf Erfolg.

Dies mag vielen Praktikern als fragwürdig erscheinen. Als vorteilhaft zu bewerten ist allerdings die damit verbundene Abkehr von einer nach Landgerichtsbezirken bzw. Oberlandesgerichtsbezirken divergierenden Mietrechtsprechung. Es besteht in zahlreichen früher umstrittenen Fragestellungen nunmehr Rechtssicherheit. Die Mietrechtsprechung ist für die Rechtssuchenden sicherlich berechenbarer geworden.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 versucht, verschiedenen Fehlentwicklungen Rechnung zu tragen und Anreize für eine energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum zu setzen. Abzuwarten bleibt der Einfluss des Mietrechtsänderungsgesetzes auf die weitere Rechtsentwicklung. Zu erwarten ist sicherlich eine erleichterte Durchsetzung der Duldung von Modernisierungen. Ob der Vermieter bei nicht oder unzureichend begründetem Zahlungsverzug des Mieters prozessual in der Praxis besser dasteht als zuvor, bleibt abzuwarten.

Hamburg, im Dezember 2013 Matthias Meyer-Abich

beck-shop.de

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Einführung 1

Teil 1. Der Mietvertrag 13

A. Vertragsabschluss 13
B. Der Dauercharakter von Mietverträgen über Wohnraum 50
I. Allgemeine Vorschriften 50
II. Fortsetzung des Mietverhältnisses beim Tod einer Vertragspartei 55
III. Eintritt des Grunderwerbers in den Mietvertrag (Kauf bricht nicht Miete) 69
C. Pflichten aus dem Mietvertrag 89
I. Pflichten des Vermieters 90
II. Pflichten des Mieters (Hauptpflichten) 103
III. Typische Mietgebrauchsstörungen 209
D. Sanktionen des Mietrechts 271
I. Gewährleistungsrechte des Mieters 271
II. Sanktionen des Vermieters 289
III. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 543, 569 BGB) 294
IV. Verhältnis der Mietsanktionen zueinander und zur ordentlichen Kündigung sowie zu den allgemeinen Vorschriften 334

Teil 2. Beendigung des Mietverhältnisses 343

A. Beendigung ohne Kündigung 343
I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit 343
II. Andere Beendigungsgründe 354
B. Kündigung 368
C. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses 391
I. Rückgabe 391
II. Verjährung der beiderseitigen Ansprüche 432
III. Vermieterpfandrecht 444
IV. Durchführung der Räumung 450

Teil 3. Kündigungsschutz (§§ 573 ff. BGB) 469

A. Allgemeiner Kündigungsschutz 469
I. Berechtigtes Interesse des Vermieters 483
II. Sondervorschriften für Werkwohnungen 532
B. Sozialklausel (§§ 574–574c BGB) 542

Teil 4. Mietpreisschutz 565

A. Nicht preisgebundener Wohnraum 578
I. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) 598
II. Mieterhöhung auf Grund baulicher Maßnahmen (§§ 559 ff. BGB) 655
III. Mietänderung wegen Betriebskostenveränderung (§ 560 BGB) 682

beck-shop.de

IV. Kapitalkostenerhöhung 689
V. Sonderregelungen für Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnraum 690
B. Öffentlich geförderter Wohnraum 696
I. Nach dem WoFG öffentlich geförderter Wohnraum 701
II. Nach dem WoBindG, der NMV und der II. BV öffentlich geförderter Wohnraum 702

Teil 5. Der Mietprozess 725

Anhang (Muster) 763

Sachverzeichnis 809

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

Einführung

§ 1 Miete 1
§ 2 Wohnraummiete 2
§ 3 Mieterschutz (Übersicht) 5
1. Grundlagen 5
2. Bestandsschutz 6
3. Mietpreisschutz 7
4. Zweckbindung 8
5. Vorkaufsrecht 8
§ 4 Mietrecht in den neuen Bundesländern 8
§ 5 Mietrecht und Reformgesetze 9
1. Mietrechtsreformgesetz 10
2. Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts 10
3. Mietrechtsänderungsgesetz 11

Teil 1. Der Mietvertrag

A. Vertragsabschluss

§ 6 Abschlussfreiheit 13
1. Zweckbindung zu Wohnzwecken 13
2. Sozialbindung 15
§ 7 (Eingeschränkte) Gestaltungsfreiheit 16
§ 8 Zustandekommen des Mietvertrages 16
1. Vertragsschluss 16
2. Abschluss- und Vermittlungsgebühren 17
3. Abbruch der Vertragsverhandlungen 19
4. Informationspflichten bei Vertragsverhandlungen 19
5. Vorvertrag 23
6. Optionen 23
7. Mietvereinbarung 24
8. Überlassung an Familienangehörige oder deren Aufnahme 24
9. Faktische Mietverträge 25
§ 9 Die Parteien des Mietvertrages 26
1. Mehrheit von Mietern und Vermietern 26
2. Vertragliche Änderungen der Vertragsparteien oder des Vertragsgegenstandes 29
3. Scheidungsverfahren und Mietvertrag 31
4. Zwangsverwaltung über das Mietobjekt 33
§ 10 Form 34
1. Gesetzliches Schriftformerfordernis 35
2. Schriftform einzelner Vereinbarungen 36

beck-shop.de

3. Schutzzweck der gesetzlichen Schriftform 36
4. Gewillkürte Schriftform 37
5. Einhaltung der Schriftform 37
6. Sonstige Formerfordernisse 40
7. Praktische Auswirkungen 40
§ 11 Abschlussmängel 41
1. Nichtigkeit des Vertrages 41
2. Anfechtbarkeit des Vertrages 42
3. Verletzung von Offenbarungspflichten bei Vertragsschluss 43
§ 12 Formularmietverträge 44
1. Grundsätze 44
2. Formularvertrag und AGB 44
3. Verbandsklagen 47
§ 13 Mietverträge in den neuen Bundesländern 47

B. Der Dauercharakter von Mietverträgen über Wohnraum

I. Allgemeine Vorschriften

§ 14 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) 50
1. Fortsetzung des Wohngebrauchs 51
2. Widerspruch 52
3. Form und Frist des Widerspruchs 53
4. Abdingbarkeit 54
5. Verfahrensfragen 55

II. Fortsetzung des Mietverhältnisses beim Tod einer Vertragspartei

§ 15 Überblick 55
§ 16 Eintrittsrechte beim Tod des Mieters (§ 563 BGB) 56
1. Eintritt des Ehegatten 57
2. Eintritt des Lebenspartners 57
3. Eintritt anderer Familienangehöriger 58
4. Fortsetzungswiderspruch 59
5. Eintritt bei öffentlich geförderten Wohnungen 60
6. Kündigungsrecht des Vermieters 60
7. Abdingbarkeit 62
§ 17 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern (§ 563a BGB) 62
§ 18 Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung (§ 563b BGB) 64
1. Haftung des Eintretenden für Altschulden 64
2. Vorausentrichtung der Miete 65
3. Anspruch des Vermieters auf Sicherheitsleistung 66
4. Gesamtschuldnerische Haftung 66
§ 19 Fortsetzung mit dem/den Erben (§ 564 BGB) 66
1. Fortsetzung des Mietverhältnisses 67
2. Kündigungsrecht des/der Erben 67
3. Kündigungsrecht des/der Vermieter(s) 68
4. Abdingbarkeit 68

III. Eintritt des Grunderwerbers in den Mietvertrag (Kauf bricht nicht Miete)

§ 20 Eintritt des Erwerbers (§ 566 BGB) 69
1. Voraussetzungen des Eintritts 69
2. Wirkung des Eintrittes 74

beck-shop.de

3. Weiterhaftung des Veräußerers 77
4. Weiterveräußerung 78
5. Entsprechende Anwendung des § 566 79
§ 21 Kaution des Mieters bei Grundstücksveräußerung (§ 566a BGB) 79
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers 79
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers 81
3. Verfahrensrecht 83
§ 22 Vorausverfügungen über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566b BGB) 83
§ 23 Rechtsgeschäfte über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566c BGB) 84
§ 24 Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (§ 566d BGB) 85
§ 25 Veräußerungsmitteilung des Vermieters (§ 566e BGB) 86
§ 26 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter (§ 567 BGB) 87

C. Pflichten aus dem Mietvertrag

§ 27 Übersicht 89

I. Pflichten des Vermieters

§ 28 Überlassung zum Wohngebrauch 90
§ 29 Erhaltung des Wohngebrauchs 92
1. Erhaltung des Wohngebrauchs 93
2. Übertragung von Kleinreparaturen 95
3. Wartung und Kontrolle 96
4. Überschreitung der Opfergrenze 97
5. Prozessuale Durchsetzung des Anspruchs 98
§ 30 Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) 99
§ 31 Lastentragung (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB) 102

II. Pflichten des Mieters (Hauptpflichten)

§ 32 Miete und Betriebskosten 103
§ 33 Grundmiete 104
1. Leistungsgegenstand 104
2. Fälligkeit 106
3. Zahlungsweise 108
4. Verjährung und Verwirkung 110
5. Mieterhöhung (Überblick) 111
§ 34 Betriebskosten (Begriff) 112
1. Terminologie 112
2. Betriebskostenkatalog 113
3. Neuregelung des Wärmecontracting § 556c BGB 120
§ 35 Umlage der Betriebskosten auf den Mieter 121
1. Historische Entwicklung 121
2. Regelungsmöglichkeiten 122
3. Vertragliche Vereinbarung 122
4. Gesetzliche Regelung mit Vorrang 124
§ 36 Betriebskostenvorauszahlungen 126
§ 37 Betriebskostenabrechnung 128
1. Abrechnungspflicht 128
2. Abrechnungszeitraum 128
3. Abrechnungsinhalt 129
4. Abrechnungsfrist 137

beck-shop.de

5. Abrechnungsprüfungsfrist ... 140
6. Zahlungsverpflichtungen nach Abrechnung ... 141
7. Bindungswirkung der Abrechnung ... 143
8. Verjährung ... 144
9. Verwirkung ... 144
10. Prozessuales ... 146

§ 38 Miete und Betriebskosten in den neuen Bundesländern ... 147

§ 39 Mietsicherheit (§ 551 BGB) ... 148
1. Gesetzliche Regelung ... 148
2. Sicherheitsvereinbarung ... 149
3. Sicherheitshöhe ... 150
4. Fälligkeit der Sicherheit ... 151
5. Anlegung der Sicherheit ... 153
6. Erträge ... 155
7. Abdingbarkeit und „Altsicherheiten“ ... 155
8. Rückgabe und Verwertung der Sicherheit ... 156
9. Insolvenz und Veräußerung ... 160
10. Verjährung ... 161
11. Prozessuales ... 162

§ 40 Sonderleistungen des Mieters ... 162

§ 41 Mietzahlung trotz persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB) ... 164
1. Verhinderung des Mieters ... 164
2. Anrechnung von ersparten Aufwendungen und Gebrauchsvorteilen ... 165
3. Gebrauchsüberlassung an Dritte ... 166

§ 42 Aufrechnung und Zurückbehaltung durch den Mieter (§ 556b Abs. 2 BGB) ... 167

§ 43 Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ... 170
1. Schönheitsreparaturen ... 171
2. Übertragung auf den Mieter ... 174
3. Ausführung während des Mietverhältnisses ... 178

§ 44 Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (§§ 555b ff. BGB) ... 182
1. Modernisierungsmaßnahmen ... 183
2. Härte für den Mieter oder seine Angehörigen ... 190
3. Inhalt der Duldungspflicht ... 196
4. Mitteilungspflicht des Vermieters ... 197
5. Form und Frist des Härteeinwandes ... 201
6. Kündigungsrecht des Mieters ... 202
7. Bagatellmaßnahmen ... 204
8. Aufwendungen des Mieters ... 205
9. Vertragliche Regelungen ... 207
10. Minderung und Schadensersatz ... 208
11. Kein Modernisierungsanspruch ... 209

III. Typische Mietgebrauchsstörungen

§ 45 Übersicht ... 209

§ 46 Wohngebrauchsmängel ... 211
1. Sachmängel ... 211
2. Rechtsmängel ... 216
3. Verfahrensfragen ... 219

§ 47 Mängelanzeige- und Obhutspflicht des Mieters (§ 536c BGB) ... 219

beck-shop.de

1. Anzeigepflicht ... 219
2. Verletzung der Anzeigepflicht ... 221
3. Obhutspflicht des Mieters ... 221

§ 48 Vertragsgemäßer und vertragswidriger Wohngebrauch ... 222

§ 49 Erwerbstätigkeit in der Wohnung ... 225

§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untermiete) ... 226
1. Vollüberlassung an einen Dritten (§ 540 Abs. 1 BGB) ... 227
2. Teilüberlassung an einen Dritten (§ 553 BGB) ... 227
3. Kündigungsrecht des Mieters (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) ... 230
4. Rechte des Vermieters ... 231
5. Vertragliche Regelungen ... 232
6. Untermietverhältnis ... 232

§ 51 Aufnahme von Ehegatten, Kindern, anderen Angehörigen und Lebensgefährten ... 233
1. Aufnahme von Ehegatten, Kindern und anderen Angehörigen ... 233
2. Aufnahme eines Lebensgefährten ... 235

§ 52 Hausfriedensstörungen ... 237
1. Verhältnis der Mitmieter ... 238
2. Öffentliche Äußerungen ... 238
3. Sittliche Störungen ... 239

§ 53 Hausordnung und Verstöße hiergegen ... 240

§ 54 Lärm ... 242

§ 55 Kinder ... 245

§ 56 Tierhaltung ... 247
1. Grundsätze ... 247
2. Mietvertragliche Regelungen ... 249
3. Widerruf der Tierhaltungserlaubnis ... 252
4. Rechtsfolgen vertragswidriger Tierhaltung ... 252

§ 57 Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters ... 254

§ 58 Verbesserungsmaßnahmen des Mieters ... 255
1. Bauliche Änderungen zur behindertengerechten Nutzung ... 255
2. Parabolantennen ... 257
3. Sonstige Verbesserungsmaßnahmen des Mieters ... 260
4. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters ... 262

§ 59 Beweislast für Wohngebrauchsstörungen ... 264

D. Sanktionen des Mietrechts

I. Gewährleistungsrechte des Mieters

§ 60 Übersicht ... 271

§ 61 Mietminderung ... 272
1. Minderungsrecht ... 272
2. Höhe der Minderung ... 273
3. Wirkung der Minderung ... 279
4. Abdingbarkeit ... 280

§ 62 Schadensersatzanspruch (§ 536a Abs. 1 BGB) ... 280
1. Anspruchsvoraussetzungen ... 280
2. Anspruchsberechtigter ... 283
3. Anspruchsumfang ... 283
4. Vertraglicher Ausschluss des Anspruches ... 284

§ 63 Aufwendungsersatz bei Mängelbeseitigung (§ 536a Abs. 2 BGB) ... 285

§ 64 Ausschluss der Mieterrechte bei Mangelkenntnis und Annahme (§ 536b BGB) ... 287

beck-shop.de

II. Sanktionen des Vermieters

§ 65 Unterlassungsklage (§ 541 BGB) 289
§ 66 Schadensersatzansprüche des Vermieters 291

III. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 543, 569 BGB)

§ 67 Allgemeines 294
1. Fristlose Kündigung durch den Mieter 295
2. Fristlose Kündigung durch den Vermieter 295
3. Abmahnung bzw. Abhilfefrist 296
4. Abdingbarkeit 296
5. Kündigungsformalien 296

§ 68 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB) 297
§ 69 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung (§§ 569 Abs. 1 BGB) 303
§ 70 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) 306
§ 71 Fristlose Kündigung des Mieters aus sonstigem wichtigen Grund 307
§ 72 Fristlose Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Verletzung der Vermieterrechte durch Sorgfaltspflichtverletzung oder unbefugte Drittüberlassung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB) 308
§ 73 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB) 311
1. Anwendungsbereich der Norm 312
2. Eintritt des Zahlungsverzuges 313
3. Die Kündigungserklärung 317
4. Heilungsmöglichkeiten 318
5. Abdingbarkeit und Verwirkung 322
6. Verfahrensrecht 322

§ 74 Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Nichtzahlung der Kaution (§ 569 Abs. 2a BGB) 324
§ 75 Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) 326
§ 76 Kündigung des Vermieters aus (sonstigem) wichtigen Grund (§ 543 Abs. 1 BGB) 329
§ 77 Keine Vertragsstrafe (§ 555 BGB) 333

IV. Verhältnis der Mietsanktionen zueinander und zur ordentlichen Kündigung sowie zu den allgemeinen Vorschriften

§ 78 Verhältnis der Sanktionen zueinander und zur Kündigung nach § 573 BGB 334
§ 79 Verhältnis der Mietsanktionen zu den allgemeinen Vorschriften 337
1. Rücktritt 337
2. Anfechtung, vorvertragliche Pflichtverletzungen und Unmöglichkeit 338
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage 339
4. Zurückbehaltungsrecht 340

beck-shop.de

Teil 2. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 80 Übersicht ... 343

A. Beendigung ohne Kündigung

I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 81 Historische Entwicklung ... 343
§ 82 Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) ... 345
1. Übersicht ... 345
2. Eigennutzungsabsicht ... 346
3. Nutzungsänderungspläne ... 346
4. Überlassung an einen Dienstverpflichteten ... 348
5. Mitteilungspflicht bei Vertragsschluss ... 348
6. Mitteilungspflicht vor Vertragsende ... 349
7. Verzögerung der Vermieterpläne ... 350
8. Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Verwendungszweckes ... 351
9. Ausschluss jeglichen Mieter- und Räumungsschutzes ... 352
10. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB) 352
11. Abweichende Vereinbarungen ... 353
12. Täuschung des Mieters ... 353
13. Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel ... 353

II. Andere Beendigungsgründe

§ 83 Mietvertrag mit auflösender Bedingung ... 354
§ 84 Mietaufhebungsvertrag ... 355
1. Abschluss des Aufhebungsvertrages ... 355
2. Abschlusspflicht ... 357
3. Vertragsinhalt ... 358
§ 85 Stellung eines Ersatzmieters ... 359
1. Berechtigung zur Ersatzmieterstellung ... 360
2. Ersatzmieterklauseln im Mietvertrag ... 361
3. Zumutbarkeit des Ersatzmieters ... 362
4. Vertragsabschluss mit dem Ersatzmieter ... 363
5. Abstandszahlungen und Abfindungen ... 365
§ 86 Allgemeine (nicht mietrechtliche) Vorschriften ... 366

B. Kündigung

§ 87 Die Kündigung ... 368
1. Kündigungserklärung ... 368
2. Form der Kündigung (§ 568 Abs. 1 BGB) ... 370
3. Inhalt der Kündigung ... 372
4. Zugang der Kündigung ... 373
5. Kündigung bei Mehrheit von Vermietern oder Mietern ... 374
6. Wirkung der Kündigung ... 376
7. Widerruf und Rücknahme der Kündigung ... 376
§ 88 Kündigungsarten ... 377
1. Die ordentliche Kündigung ... 377
2. Die außerordentliche fristlose Kündigung (§§ 543, 569 BGB) ... 377
3. Die außerordentliche fristgemäße Kündigung ... 378
4. Verhältnis der Kündigungsarten zueinander ... 378
5. Verwirkung des Kündigungsrechtes und Schadensersatz ... 379
§ 89 Die gesetzlichen Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung (§ 573c BGB) ... 380

beck-shop.de

§ 90 Zwangsversteigerung ... 383
§ 91 Insolvenz des Vermieters ... 386
§ 92 Insolvenz des Mieters ... 386
§ 93 Weitere Gründe für eine außerordentliche befristete Kündigung ... 387
1. Gemeinsame Regelungen ... 387
2. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB) ... 388
3. Ablauf des Nießbrauchs ... 389
4. Ablauf der Erbbauberechtigung ... 390
5. Eintritt der Nacherbfolge ... 390
6. Tod des Mieters ... 390
7. Versetzung eines Beamten ... 390

C. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

I. Rückgabe

§ 94 Rückgabepflicht des Mieters (§ 546 Abs. 1 BGB) ... 391
1. Räumung ... 391
2. Herausgabe ... 394
3. Verbot der Selbsthilfe ... 396
4. Zeitpunkt der Räumung ... 397
5. Wirkung der Räumung ... 398
6. Mehrheit von Mietern ... 398
§ 95 Räumungsanspruch gegen Dritte (insbesondere gegen Untermieter) ... 399
1. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Mitbewohner ... 399
2. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Untermieter ... 400
3. Kündigungs- und Räumungsschutz für den Untermieter ... 402
§ 96 Verspätete Rückgabe durch den Mieter ... 405
1. Vorenthaltung ... 405
2. Anspruch auf Nutzungsentschädigung ... 407
3. Ersatz weitergehenden Schadens ... 409
4. Abdingbarkeit ... 414
5. Anspruchskonkurrenzen ... 415
6. Sonstige Pflichten während der Zeit der Vorenthaltung ... 415
§ 97 Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters ... 417
1. Verpflichtung des Mieters ... 417
2. Schadensersatzanspruch des Vermieters ... 421
3. Anteilige Beteiligung an noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen ... 424
4. Ansprüche des Mieters bei Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen ... 424
§ 98 Wegnahmerecht des Mieters ... 425
1. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB) ... 425
2. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§ 552 Abs. 1 BGB) ... 427
3. Abdingbarkeit ... 428
4. Wegnahmepflicht des Mieters ... 428
§ 99 Mietvorauszahlungen des Mieters (§ 547 BGB) ... 429
§ 100 Zurückbehaltungsrecht des Mieters (§ 570 BGB) ... 431

II. Verjährung der beiderseitigen Ansprüche

§ 101 Ansprüche des Vermieters ... 432
§ 102 Ansprüche des Mieters ... 436
§ 103 Lauf der Verjährungsfrist ... 437

beck-shop.de

1. Beginn der Verjährungsfrist 437
2. Unterbrechung, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung 441
3. Vertragliche Regelungen 443
4. Aufrechnung 443

III. Vermieterpfandrecht

§ 104 Umfang des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB) 444
§ 105 Erlöschen des Pfandrechtes (§ 562a BGB) 446
§ 106 Selbsthilferecht des Vermieters (§ 562b BGB) 447
§ 107 Abwendung durch Sicherheitsleistung (§ 562c BGB) 448
§ 108 Rang und Schutz des Pfandrechtes 449

IV. Durchführung der Räumung

Vor § 109 Übersicht 450
§ 109 Gewährung einer Räumungsfrist 450
1. Anwendungsbereich 450
2. Gewährung einer Räumungsfrist 453
3. Dauer und Abänderung der Räumungsfrist 455
4. Verfahren 456
5. Wirkung der Fristgewährung 457
§ 110 Vollstreckungsschutz bei Räumung (§ 765a ZPO) 458
§ 111 Räumungsvollstreckung 461
1. Verfahrensweise des Gerichtsvollziehers 462
2. Verbrauch des Titels und Verwirkung 464
3. Obdachlosenfürsorge 465

Teil 3. Kündigungsschutz (§§ 573 ff. BGB)

A. Allgemeiner Kündigungsschutz

§ 112 System 469
§ 113 Kein Kündigungsschutz des Mieters (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB) 471
1. Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch 471
2. Möblierter Wohnraum 473
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen 474
4. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim 475
5. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten 476
§ 114 Erleichterte Kündigung des Vermieters: Einliegerwohnung (§ 573a BGB) 477
1. Einliegerwohnung in einem Gebäude mit zwei Wohnungen 478
2. Einliegerwohnung in der Vermieterwohnung 480
3. Kündigungserklärung 480
4. Schutzrechte des Mieters 481
5. Abdingbarkeit 482
6. Mieterkündigung und Vertragsaufhebung 482
7. Dreifamilienhauskündigung 483

beck-shop.de

I. Berechtigtes Interesse des Vermieters

§ 115 Allgemeines (§ 573 Abs. 1 BGB) ... 483
1. Mieterschutz allgemein ... 483
2. Berechtigtes Interesse des Vermieters ... 483
3. Nachschieben von Kündigungsgründen (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB) ... 487
4. Unabdingbarkeit ... 488

§ 116 Erhebliche schuldhafte Vertragsverletzungen des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) ... 488
1. Verhältnis zu § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB ... 488
2. Einzelne Vertragsverletzungen ... 489
3. Schwere der Vertragsverletzung ... 492
4. Verschulden ... 493

§ 117 Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) ... 494
1. Einleitung ... 494
2. Eigenbedarf ... 495
3. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe ... 498
4. Rechtsmissbrauch ... 500
5. Veräußerung der Wohnung ... 503
6. Kündigungsformalien ... 504
7. Bedarfswegfall ... 506
8. Räumungsprozess ... 507
9. Sonstiger Bedarf ... 508

§ 118 Angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) ... 509
1. Verwendung des Objektes ... 509
2. Nachteile bei Fortsetzung des Mietverhältnisses ... 510
3. Kündigungsformalien ... 513
4. Änderung der Kündigungstatsachen ... 515
5. Räumungsprozess ... 515
6. Eigentumswohnungen und Wohnungen in den neuen Bundesländern ... 516

§ 119 Teilkündigung von Nebenräumen oder Grundstücksteilen zwecks Schaffung neuen Wohnraumes (§ 573b BGB) ... 516

§ 120 Vorkaufsrecht bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577 BGB) ... 519
1. Allgemeines ... 519
2. Entstehung des Vorkaufsrecht ... 520
3. Mitteilung über den Verkauf ... 522
4. Ausübung des Vorkaufsrechtes ... 522
5. Tod des Mieters ... 523
6. Abdingbarkeit und Schutz des Rechtes ... 523

§ 121 Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung in Wohnungseigentum ... 523
1. Sperrfrist (§ 577a BGB) ... 523
2. Weitere Beschränkungen ... 526

§ 122 Kündigung in den neuen Bundesländern ... 527

§ 123 Schadensersatz nach unberechtigter Kündigung ... 527
1. Haftungsgrund ... 527
2. Haftungsumfang ... 530
3. Prozessuale Durchsetzung des Anspruches ... 531

beck-shop.de

II. Sondervorschriften für Werkwohnungen

§ 124 Übersicht und Begriffe ... 532
1. Begriffe ... 533
2. Gerichtliches Verfahren ... 534
§ 125 Werkmietwohnungen (§§ 576, 576a BGB) ... 535
1. Berechtigtes Interesse an der Kündigung ... 535
2. Kündigungsfrist (§ 576 BGB) ... 536
3. Widerspruchsrecht (§ 576a BGB) ... 537
§ 126 Werkdienstwohnungen ... 538
§ 127 Werkförderungsverträge ... 539
§ 128 Mitbestimmungsrecht des Betriebs- und Personalrats ... 540

B. Sozialklausel (§§ 574–574c BGB)

§ 129 Einführung ... 542
§ 130 Anwendungsbereich der Sozialklausel ... 543
1. Grundsätze ... 543
2. Gesetzlicher Ausschluss ... 544
3. Vertraglicher Ausschluss ... 545
§ 131 Härte ... 545
1. Fehlender Ersatzraum ... 546
2. Kündigung zur Unzeit ... 548
3. Hohes Alter oder Krankheit des Mieters ... 549
4. Mieterinvestitionen ... 551
5. Interessen des Vermieters ... 551
§ 132 Geltendmachung der Härte (§ 574b BGB) ... 552
1. Form des Widerspruches ... 553
2. Inhalt des Widerspruches ... 553
3. Widerspruchsfrist ... 554
4. Unabdingbarkeit ... 555
§ 133 Fortsetzung des Mietverhältnisses ... 555
§ 134 Wiederholte Anwendung der Sozialklausel (§ 574c BGB) ... 556
1. Auf bestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis ... 557
2. Auf unbestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis ... 557
3. Abdingbarkeit ... 558
§ 135 Gerichtsverfahren (bei Anwendung der Sozialklausel) ... 558
1. Verfahren in erster Instanz ... 559
2. Verfahren in zweiter Instanz ... 561
3. Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB ... 562
4. Bewilligung einer Räumungsfrist ... 562

Teil 4. Mietpreisschutz

§ 136 Übersicht ... 565
§ 137 Staatliche Miethilfen ... 566
§ 138 Mietwucher und Mietpreisüberhöhung ... 567
1. Gesetzliche Regelung und Vertragsfreiheit ... 567
2. Mietpreisüberhöhung ... 568
3. Mietwucher ... 571
4. Ordnungswidrigkeiten- und Straffolgen eines Verstoßes ... 572
5. Zivilrechtliche Folgen eines Verstoßes ... 572
6. Rechte des Mieters ... 574
7. Gerichtsverfahren ... 575

beck-shop.de

A. Nicht preisgebundener Wohnraum

§ 139 Änderung der Miete ... 578
§ 140 Ausnahmen vom Mietpreisschutz ... 579
1. Ausnahmen vom Mietpreisschutz ... 579
2. Gesetzliche Sonderregelungen ... 580
3. Ausschluss der Mieterhöhung ... 580
4. Störung der Geschäftsgrundlage ... 584
§ 141 Einverständliche Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB) ... 584
§ 142 Staffelmiete ... 587
1. Historische Entwicklung ... 587
2. Vereinbarung der Staffelmiete ... 587
3. Zeitliche Grenzen ... 588
4. Verhältnis zu anderen Regelungen ... 589
5. Abdingbarkeit ... 590
6. Wiederholte Vereinbarung und Sonderfragen ... 591
§ 143 Indexmiete (§ 557b BGB) ... 592
1. Historische Entwicklung ... 592
2. Vereinbarung einer Indexmiete ... 593
3. Wirkung der Vereinbarung ... 594
4. Abdingbarkeit und Sonderfragen ... 594
§ 144 Abweichende Vereinbarungen (§ 557 Abs. 4 BGB) ... 595
1. Allgemeines ... 595
2. Unwirksamkeit einzelner Regelungen ... 597

I. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)

§ 145 Übersicht ... 598
§ 146 Jahressperrfrist ... 601
§ 147 Kappungsgrenze ... 603
§ 148 Die gesetzlichen Vergleichskriterien ... 607
1. Ortsübliche Vergleichsmiete ... 607
2. Art der Wohnung ... 611
3. Größe der Wohnung ... 611
4. Ausstattung der Wohnung ... 613
5. Beschaffenheit der Wohnung ... 614
6. Lage der Wohnung ... 615
7. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung ... 616
§ 149 Das Erhöhungsverlangen ... 617
1. Form ... 617
2. Inhalt ... 620
3. Begründung ... 621
4. Wirksamwerden des Erhöhungsverlangens ... 623
§ 150 Mietspiegel (als Begründungsmittel) ... 623
1. Erstellung von Mietspiegeln ... 624
2. Bekanntmachung von Mietspiegeln ... 626
3. Anpassung von Mietspiegeln ... 626
4. Verwendung als Begründungsmittel ... 627
§ 151 Auskunft aus Mietdatenbank (als Begründungsmittel) ... 630
§ 152 Sachverständigengutachten (als Begründungsmittel) ... 631
1. Der Sachverständige ... 631
2. Das Gutachten ... 632
3. Verwendung als Begründungsmittel ... 634
§ 153 Drei Vergleichsmieten (als Begründungsmittel) ... 636
1. Vergleichsobjekte ... 636

beck-shop.de

2. Vergleichbarkeit ... 637
3. Verwendung als Begründungsmittel ... 638
§ 154 Zustimmung des Mieters ... 639
1. Überlegungsfrist ... 639
2. Zustimmungserteilung ... 640
3. Wirkung der Zustimmung ... 641
4. Modifizierte Zustimmung und Zurückbehaltungsrecht ... 642
5. Nichtzustimmung ... 643
§ 155 Gerichtliches Verfahren ... 643
1. Vorverfahren ... 644
2. Klagefrist ... 645
3. Formalien der Klage ... 647
4. Beweisaufnahme ... 648
5. Entscheidung ... 652
6. Vollstreckung ... 653
7. Besondere Verfahrensfragen ... 654

II. Mieterhöhung auf Grund baulicher Maßnahmen (§§ 559 ff. BGB)

§ 156 Übersicht ... 655
§ 157 Voraussetzungen der Erhöhung ... 657
1. Bauliche Maßnahmen des Vermieters ... 657
2. Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung ... 658
3. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ... 661
4. Energie-/Wassereinsparung ... 661
5. Bauliche Maßnahmen auf Grund vom Vermieter nicht zu vertretender Umstände ... 664
6. Ausschluss der Erhöhung wegen finanzieller Härte ... 664
7. Zustimmung des Mieters zur baulichen Maßnahme ... 667
8. Modernisierung und Instandsetzung ... 668
9. Unabdingbarkeit ... 670
§ 158 Berechnung der Mieterhöhung ... 670
1. Berechnung der Kosten ... 670
2. Umlegung der Kosten auf den Mieter ... 673
3. Unabdingbarkeit ... 674
§ 159 Geltendmachung der Erhöhung ... 674
1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung ... 674
2. Abgabezeitpunkt ... 676
3. Wirkung der Erhöhungserklärung ... 676
4. Unabdingbarkeit ... 678
§ 160 Prozessuale Durchsetzung des Erhöhungsanspruches nach § 559 BGB ... 678
§ 161 Stadtsanierung ... 679
§ 162 Modernisierung durch den Mieter ... 679

III. Mietänderung wegen Betriebskostenveränderung (§ 560 BGB)

§ 163 Voraussetzungen der Mieterhöhung ... 682
§ 164 Berechnung der Mieterhöhung ... 684
§ 165 Geltendmachung der Mieterhöhung ... 684
1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung ... 684
2. Abgabezeitpunkt ... 685
3. Wirkung der Erhöhungserklärung ... 686
4. Unabdingbarkeit ... 687

beck-shop.de

§ 166 Betriebskostenermäßigung ... 687
§ 167 Verfahren der Ermäßigung ... 688
§ 168 Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche nach § 560 BGB ... 688

IV. Kapitalkostenerhöhung

§ 169 Abschaffung der Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerungen ... 689

V. Sonderregelungen für Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnraum

§ 170 Sonderregelungen für die neuen Bundesländer ... 690
§ 171 Bergmannswohnungen der Ruhrkohle AG ... 690
§ 172 Kündigungsrecht des Mieters (§ 561 BGB) ... 690
§ 173 Kündigungsrecht des Vermieters (§ 569 Abs. 3 BGB) ... 693

B. Öffentlich geförderter Wohnraum

§ 174 Landesrechtliche Regelungen ... 696
§ 175 Zweckbindung ... 698
1. Wohnberechtigung ... 698
2. Verstoß ... 699
3. Ende der Bindung und Freistellung ... 699
4. Kündigung von öffentlich geförderten Wohnungen ... 700

I. Nach dem WoFG öffentlich geförderter Wohnraum

§ 176 Miete und Mieterhöhung nach dem WoFG ... 701

II. Nach dem WoBindG, der NMV und der II. BV öffentlich geförderter Wohnraum

§ 177 Preisbindung ... 702
1. Gesetzliche Regelungen ... 702
2. Bedeutung der Preisbindung ... 703
3. Unabdingbarkeit ... 704
4. Verstoß ... 704
§ 178 Begriff der Kostenmiete ... 706
§ 179 Feststellung der Kostenmiete ... 707
1. Kosten ... 708
2. Umlegung ... 709
3. Genehmigung durch die Behörde ... 710
4. Auskunftspflicht des Vermieters ... 711
§ 180 Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum ... 712
1. Umlagevereinbarungen ... 712
2. Abrechnungsfrist ... 714
3. Umlageschlüssel ... 715
4. Ablauf der Preisbindung ... 715
§ 181 Mieterhöhung ... 716
§ 182 Umlegungsverfahren ... 718
1. Erhöhungserklärung ... 718
2. Wirkung der Erklärung ... 720
3. Mängel der Erhöhungserklärung ... 720
4. Kündigungsrecht des Mieters ... 722
§ 183 Gerichtliches Verfahren ... 722
§ 184 Preisgebundener Wohnraum anderer Art ... 723

beck-shop.de

Teil 5. Der Mietprozess

Vor § 185 Grundsätzliches zum Mietprozess 725
§ 185 Zuständigkeit 725
1. Sachliche Zuständigkeit 725
2. Örtliche Zuständigkeit 728
3. Internationale Zuständigkeit 729
§ 186 Besondere Verfahrensfragen 729
1. Vorprozessuale Streitschlichtung 729
2. Konkretisierung des Anspruchs – Teilurteile 730
3. Besonderheiten bei Räumungsklagen 731
4. Der Urkundsprozess 732
5. Der Antrag auf zukünftige Zahlung 733
6. Sonstige Verfahrensfragen 733
§ 187 Klage auf künftige Räumung 735
§ 188 Kostentragung 736
1. Erledigung bei Räumungsklagen 737
2. Anerkenntnis 739
3. Kostentragung bei Anwendung der Sozialklausel 739
§ 189 Vorläufige Vollstreckbarkeit von bestimmten mietrechtlichen Urteilen (§ 708 Nr. 7 ZPO) 741
§ 190 Streitwerte 742
1. Streitwert bei Verfahren wegen Räumung und Bestandes des Mietverhältnisses 742
2. Streitwert bei Mieterhöhungen 744
3. Streitwert anderer Verfahren 744
§ 191 Besondere Vollstreckungsfragen 748
§ 192 Verbot der einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum(§ 940a ZPO) 751
§ 193 Rechtsmittel 754
1. Berufung 754
2. Revision 759
3. Beschwerde 759
4. Gehörsrüge 761
§ 194 Der Rechtsentscheid 761

Anhang (Muster)

§ 195 Vorschlag eines Mietvertrages 763
1. Einleitung 763
2. Mietvertragsentwurf 764
§ 196 Kündigungsschreiben 769
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung 769
2. Außerordentliche fristgerechte Kündigung 772
3. Fristlose Kündigung 774
4. Kündigung einer Werkwohnung durch den Vermieter 777
§ 197 Widerspruchsschreiben des Mieters nach § 574–574c BGB 779
§ 198 Duldung von Modernisierungsmaßnahmen 780
§ 199 Mietkautionszinsen 783
§ 200 Zeitmietvertrag 783
§ 201 Mieterhöhungsverlangen 785
1. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) 785
2. Mieterhöhung durch Umlegung von Modernisierungskosten (§ 559 BGB) 789
3. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen (§ 560 BGB) 790

beck-shop.de

§ 202 Mieterhöhung bei Sozialwohnungen 791
§ 203 Betriebskostenabrechnung 792
§ 204 Besondere Mieterklärungen 795
1. Mängelanzeige nach § 536c BGB 795
2. Ankündigung der Aufrechnung oder Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechtes 796
3. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach § 545 BGB 796
4. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach dem Tode des Mieters (§ 563 BGB) 797
§ 205 Protokolle über den Wohnungszustand 798
1. Protokoll über den Zustand bei Mietbeginn 798
2. Protokoll über den Zustand bei Mietende 800
§ 206 Klaganträge in Mietrechtprozessen 802
1. Einleitung 802
2. Räumungsklage 803
3. Mieterhöhungsklage nach § 558 BGB 803
4. Instandsetzungsklage des Mieters 804
5. Duldung der Wartung eines Gerätes in der Wohnung 804
6. Duldung von Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten 804
7. Entfernung einer Parabolantenne 805
8. Unterlassen der Tierhaltung 805
9. Antrag auf zukünftige Zahlung 805
10. Kautionsabrechnung und -zahlung 805
11. Feststellung eines Mietverhältnisses 806

Sachverzeichnis 809