

Handbuch der Wohnraummiete

von
Ralph Kossmann, Wolfgang Köhler

6., neubearbeitete Auflage

Handbuch der Wohnraummiete – Kossmann / Köhler

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

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht – Zivil- und Zivilverfahrensrecht allgemein – Zivilrecht – Zivilrecht –
Zivilrecht

Verlag Franz Vahlen München 2003

Verlag Franz Vahlen im Internet:

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 2900 8

Inhaltsverzeichnis

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	10
	1. Mietrechtsreformgesetz	10
	2. Zivilprozessreformgesetz	11
	3. Schuldrechtsmodernisierungsgesetz	12
	4. Weitere gesetzliche Neuregelungen	19
	5. Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts	20

A. Der Mietvertrag

I. Vertragsabschluss

§ 6	Abschlussfreiheit	23
	1. Zweckbindung zu Wohnzwecken	23
	2. Sozialbindung	25
§ 7	(Eingeschränkte) Gestaltungsfreiheit	26
§ 8	Zustandekommen des Mietvertrages	27
	1. Vertragsschluss	27
	2. Abschluss- und Vermittlungsgebühren	28
	3. Abbruch der Vertragsverhandlungen	29
	4. Informationspflichten bei Vertragsverhandlungen	30
	5. Vorvertrag	32
	6. Optionen	33
	7. Mietvereinbarung	33
	8. Überlassung an Familienangehörige oder deren Aufnahme	34
	9. Faktische Mietverträge	35
§ 9	Die Parteien des Mietvertrages	36
	1. Mehrheit von Mietern und Vermietern	36
	2. Vertragliche Änderungen der Vertragsparteien oder des Vertragsgegenstandes	39
	3. Scheidungsverfahren und Mietvertrag	41
	4. Zwangsverwaltung über das Mietobjekt	42
§ 10	Form	43
	1. Gesetzliches Schriftformerfordernis	44
	2. Schriftform einzelner Vereinbarungen	46
	3. Schutzzweck der gesetzlichen Schriftform	46

Inhalt	Inhaltsverzeichnis
4. Gewillkürte Schriftform	47
5. Einhaltung der Schriftform	47
6. Sonstige Formerfordernisse	50
7. Praktische Auswirkungen	51
§ 11 Abschlussmängel	51
1. Nichtigkeit des Vertrages	51
2. Anfechtbarkeit des Vertrages	52
3. Verletzung von Offenbarungspflichten bei Vertragsschluss	53
§ 12 Formularmietverträge	54
1. Grundsätze	54
2. Formularvertrag und AGB	54
3. Verbandsklagen	58
§ 13 Mietverträge in den neuen Bundesländern	58
II. Der Dauercharakter von Mietverträgen über Wohnraum	
1. Allgemeine Vorschriften	
§ 14 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	61
1. Fortsetzung des Wohngebrauchs	62
2. Widerspruch	62
3. Form und Frist des Widerspruchs	64
4. Abdingbarkeit	65
5. Verfahrensfragen	66
2. Fortsetzung des Mietverhältnisses beim Tod einer Vertragspartei	
§ 15 Überblick	66
§ 16 Eintrittsrechte beim Tod des Mieters (§ 563 BGB)	68
1. Eintritt des Ehegatten	68
2. Eintritt des Lebenspartners	69
3. Eintritt anderer Familienangehöriger	69
4. Fortsetzungswiderspruch	72
5. Eintritt bei öffentlich geförderten Wohnungen	72
6. Kündigungsrecht des Vermieters	73
7. Abdingbarkeit	75
§ 17 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern (§ 563 a BGB)	75
§ 18 Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung (§ 563 b BGB)	76
1. Haftung des Eintretenden für Altschulden	76
2. Vorausrichtung der Miete	78
3. Anspruch des Vermieters auf Sicherheitsleistung	79
4. Gesamtschuldnerische Haftung	79
§ 19 Fortsetzung mit dem/den Erben (§ 564 BGB)	79
1. Fortsetzung des Mietverhältnisses	80
2. Kündigungsrecht des/der Erben	80
3. Kündigungsrecht des/der Vermieter(s)	81
4. Abdingbarkeit	82
3. Eintritt des Grunderwerbers in den Mietvertrag (Kauf bricht nicht Miete)	
§ 20 Eintritt des Erwerbers (§ 566 BGB)	83
1. Voraussetzungen des Eintritts	83
2. Wirkung des Eintritts	87
X	

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
3. Weiterhaftung des Veräußerers	90
4. Weiterveräußerung	92
5. Entsprechende Anwendung des § 566	92
§ 21 Kautions des Mieters bei Grundstücksveräußerung (§ 566 a BGB)	93
1. Rechte und Pflichten des Erwerbers	93
2. Rechte und Pflichten des Veräußerers	95
3. Verfahrensrecht	96
§ 22 Voraussetzungen über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566 b BGB)	96
§ 23 Rechtsgeschäfte über die Miete und Grundstücksveräußerung (§ 566 c BGB)	97
§ 24 Aufrechnung gegenüber dem Erwerber (§ 566 d BGB)	99
§ 25 Veräußerungsmittel des Vermieters (§ 566 e BGB)	99
§ 26 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter (§ 567 BGB)	101
III. Pflichten aus dem Mietvertrag	
§ 27 Übersicht	103
1. Pflichten des Vermieters	
§ 28 Überlassung zum Wohngebrauch	103
§ 29 Erhaltung des Wohngebrauchs	106
1. Erhaltung des Wohngebrauchs	106
2. Übertragung von Kleinreparaturen	108
3. Wartung und Kontrolle	109
4. Überschreitung der Opfergrenze	109
5. Prozessuale Durchsetzung des Anspruchs	110
§ 30 Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 1 BGB)	111
§ 31 Lastentragung (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB)	114
2. Pflichten des Mieters (Hauptpflichten)	
§ 32 Miete und Betriebskosten	115
§ 33 Grundmiete	116
1. Leistungsgegenstand	116
2. Fälligkeit	118
3. Zahlungsweise	121
4. Verjährung und Verwirkung	122
5. Mieterhöhung (Überblick)	123
§ 34 Betriebskosten (Begriff)	124
1. Terminologie	124
2. Betriebskostenkatalog	125
§ 35 Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	130
1. Historische Entwicklung	130
2. Regelungsmöglichkeiten	131
3. Vertragliche Vereinbarung	132
4. Gesetzliche Regelung mit Vorrang	134
§ 36 Betriebskostenvorauszahlungen	136
§ 37 Betriebskostenabrechnung	137
1. Abrechnungspflicht	137
2. Abrechnungszeitraum	138
3. Abrechnungsinhalt	138
4. Abrechnungsfrist	146
	XI

Inhalt	Inhaltsverzeichnis
5. Abrechnungsprüfungsfrist	148
6. Zahlungsverpflichtungen nach Abrechnung	149
7. Bindungswirkung der Abrechnung	151
8. Verjährung	152
9. Verwirkung	153
10. Prozessuales	154
§ 38 Miete und Betriebskosten in den neuen Bundesländern	155
§ 39 Mietsicherheit (§ 551 BGB)	158
1. Gesetzliche Regelung	158
2. Sicherheitsvereinbarung	158
3. Sicherheitshöhe	159
4. Fälligkeit der Sicherheit	160
5. Anlegung der Sicherheit	162
6. Erträge	164
7. Abdingbarkeit und „Altsicherheiten“	164
8. Rückgabe und Verwertung der Sicherheit	165
9. Insolvenz und Veräußerung	169
10. Prozessuales	170
§ 40 Sonderleistungen des Mieters	171
§ 41 Mietzahlung trotz persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537 BGB) ..	172
1. Verhinderung des Mieters	172
2. Anrechnung von ersparten Aufwendungen und Gebrauchsvorteilen ..	174
3. Gebrauchsüberlassung an Dritte	174
§ 42 Aufrechnung und Zurückbehaltung durch den Mieter (§ 556 b Abs. 2 BGB)	176
§ 43 Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	179
1. Schönheitsreparaturen	180
2. Übertragung auf den Mieter	183
3. Ausführung während des Mietverhältnisses	187
§ 44 Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (§ 554 Abs. 2–5 BGB)	189
1. Modernisierungsmaßnahmen	189
2. Härte für den Mieter oder seine Angehörigen	192
3. Inhalt der Duldungspflicht	201
4. Mitteilungspflicht des Vermieters	202
5. Kündigungsrecht des Mieters	206
6. Bagatellmaßnahmen	207
7. Aufwendungen des Mieters	209
8. Vertragliche Regelungen	210
9. Minderung und Schadensersatz	211
10. Kein Modernisierungsanspruch	212
3. Typische Mietgebrauchsstörungen	
§ 45 Übersicht	213
§ 46 Wohngebrauchsmängel	215
1. Sachmängel	215
2. Rechtsmängel	220
3. Verfahrensfragen	222
§ 47 Mängelanzeige- und Obhutspflicht des Mieters (§ 536 c BGB)	223
1. Anzeigepflicht	223
2. Verletzung der Anzeigepflicht	224
3. Obhutspflicht des Mieters	225
§ 48 Vertragsgemäßer und vertragswidriger Wohngebrauch	226

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
§ 49 Erwerbstätigkeit in der Wohnung	228
§ 50 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untermiete)	230
1. Vollüberlassung an einen Dritten (§ 540 Abs. 1 BGB)	231
2. Teilüberlassung an einen Dritten (§ 553 BGB)	231
3. Kündigungsrecht des Mieters (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	234
4. Rechte des Vermieters	235
5. Vertragliche Regelungen	236
6. Untermietverhältnis	236
§ 51 Aufnahme von Ehegatten, Kindern, anderen Angehörigen und Lebensgefährten	238
1. Aufnahme von Ehegatten, Kindern und anderen Angehörigen	238
2. Aufnahme eines Lebensgefährten	240
§ 52 Hausfriedensstörungen	242
1. Verhältnis der Mitmieter	242
2. Öffentliche Äußerungen des Mieters	243
3. Sittliche Störungen	244
§ 53 Hausordnung und Verstöße hiergegen	245
§ 54 Lärm	247
§ 55 Kinder	250
§ 56 Tierhaltung	252
1. Grundsätze	252
2. Mietvertragliche Regelungen	253
3. Widerruf der Tierhaltungserlaubnis	256
4. Rechtsfolgen vertragswidriger Tierhaltung	256
§ 57 Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters	258
§ 58 Verbesserungsmaßnahmen des Mieters	259
1. Bauliche Änderungen zur behindertengerechten Nutzung	259
2. Parabolantennen	261
3. Sonstige Verbesserungsmaßnahmen des Mieters	263
4. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	265
§ 59 Beweislast für Wohngebrauchsstörungen	267

IV. Sanktionen des Mietrechts

1. Gewährleistungsrechte des Mieters

§ 60 Übersicht	274
§ 61 Mietminderung	275
1. Minderungsrecht	275
2. Höhe der Minderung	276
3. Wirkung der Minderung	281
4. Abdingbarkeit	281
§ 62 Schadensersatzanspruch (§ 536 a Abs. 1 BGB)	282
1. Anspruchsvoraussetzungen	282
2. Anspruchsberechtigter	284
3. Anspruchsumfang	284
4. Vertraglicher Ausschluss des Anspruches	286
§ 63 Aufwendungsersatz bei Mängelbeseitigung (§ 536 a Abs. 2 BGB)	287
§ 64 Ausschluss der Mieterrechte bei Mangelkenntnis und Annahme (§ 536 b BGB)	289

2. Sanktionen des Vermieters

§ 65 Unterlassungsklage (§ 541 BGB)	292
---	-----

Inhalt	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
§ 66 Schadensersatzansprüche des Vermieters	293
3. Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses (§§ 543, 569 BGB)	
§ 67 Allgemeines	295
1. Fristlose Kündigung durch den Mieter	296
2. Fristlose Kündigung durch den Vermieter	297
3. Abmahnung bzw. Abhilfefrist	297
4. Abdingbarkeit	298
5. Kündigungsformalien	298
§ 68 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB)	298
§ 69 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung (§§ 569 Abs. 1 BGB)	304
§ 70 Fristlose Kündigung des Mieters wegen Störung des Hausfriedens (§§ 569 Abs. 2 BGB)	307
§ 71 Fristlose Kündigung des Mieters aus sonstigem wichtigen Grund	308
§ 72 Fristlose Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Verletzung der Vermieterrechte durch Sorgfaltspflichtverletzung oder unbefugte Dritt- überlassung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB)	309
§ 73 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB)	312
1. Anwendungsbereich der Norm	312
2. Eintritt des Zahlungsverzuges	314
3. Heilungsmöglichkeiten	317
4. Abdingbarkeit und Verwirkung	322
5. Verfahrensrecht	322
§ 74 Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB)	323
§ 75 Kündigung des Vermieters aus (sonstigem) wichtigen Grund (§ 543 Abs. 1 BGB)	327
§ 76 Keine Vertragsstrafe (§ 555 BGB)	330
4. Verhältnis der Mietsanktionen zueinander und zur ordentlichen Kündigung sowie zu den allgemeinen Vorschriften	
§ 77 Verhältnis der Sanktionen des Mieters zueinander	332
§ 78 Verhältnis der Sanktionen des Vermieters zueinander und zur Kündigung nach § 573 BGB	333
§ 79 Verhältnis der Mietsanktionen zu den allgemeinen Vorschriften	336
1. Rücktritt	336
2. Anfechtung, c. i. c. und Unmöglichkeit	336
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage	338
4. Zurückbehaltungsrecht	338
B. Beendigung des Mietverhältnisses	
§ 80 Übersicht	341
I. Beendigung ohne Kündigung	
1. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	
§ 81 Historische Entwicklung	342

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
§ 82 Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)	344
1. Übersicht	344
2. Eigennutzungsabsicht	344
3. Nutzungsänderungspläne	345
4. Überlassung an einen Dienstverpflichteten	347
5. Mitteilungspflicht bei Vertragsschluss	347
6. Mitteilungspflicht vor Vertragsende	348
7. Verzögerung der Vermieterpläne	349
8. Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Verwendungszweckes	350
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
2. Andere Beendigungsgründe	
§ 83 Mietvertrag mit auflösender Bedingung	354
§ 84 Mietaufhebungsvertrag	355
1. Abschluss des Aufhebungsvertrages	355
2. Abschlusspflicht	358
3. Vertragsinhalt	359
§ 85 Stellung eines Ersatzmieters	360
1. Berechtigung zur Ersatzmieterstellung	361
2. Ersatzmieterklauseln im Mietvertrag	362
3. Zumutbarkeit des Ersatzmieters	363
4. Vertragsabschluss mit dem Ersatzmieter	364
5. Abstandszahlungen und Abfindungen	366
§ 86 Allgemeine (nicht mietrechtliche) Vorschriften	368
II. Kündigung	
§ 87 Die Kündigung	370
1. Kündigungserklärung	370
2. Form der Kündigung (§ 568 Abs. 1 BGB)	373
3. Inhalt der Kündigung	374
4. Zugang der Kündigung	376
5. Kündigung bei Mehrheit von Vermietern oder Mietern	377
6. Wirkung der Kündigung	378
7. Widerruf und Rücknahme der Kündigung	379
§ 88 Kündigungsarten	380
1. Die ordentliche Kündigung	380
2. Die außerordentliche fristlose Kündigung (§§ 543, 569 BGB)	380
3. Die außerordentliche fristgemäße Kündigung	381
4. Verhältnis der Kündigungsarten zueinander	381
5. Verwirkung des Kündigungsrechtes und Schadensersatz	382
§ 89 Die gesetzlichen Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung (§ 573 c BGB)	383
§ 90 Zwangsversteigerung	387
§ 91 Insolvenz des Vermieters	390
§ 92 Insolvenz des Mieters	390
§ 93 Weitere Gründe für eine außerordentliche befristete Kündigung	391
1. Gemeinsame Regelungen	391
2. Mietvertrag über mehr als 30 Jahre (§ 544 BGB)	393

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

3. Ablauf des Nießbrauchs	394
4. Ablauf der Erbbauberechtigung	394
5. Eintritt der Nacherbfolge	394
6. Tod des Mieters	394
7. Versetzung eines Beamten	394

III. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

1. Rückgabe

§ 94 Rückgabepflicht des Mieters (§ 546 Abs. 1 BGB)	396
1. Räumung	396
2. Herausgabe	399
3. Verbot der Selbsthilfe	400
4. Zeitpunkt der Räumung	401
5. Wirkung der Räumung	402
6. Mehrheit von Mietern	402
§ 95 Räumungsanspruch gegen Dritte (insbesondere gegen Untermieter)	403
1. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Mitbewohner	403
2. Räumungsanspruch des Vermieters gegen Untermieter	404
3. Kündigungs- und Räumungsschutz für den Untermieter	406
§ 96 Verspätete Rückgabe durch den Mieter	409
1. Vorenthaltung	409
2. Anspruch auf Nutzungsentzündigung	412
3. Ersatz weitergehenden Schadens	414
4. Abdingbarkeit	420
5. Anspruchskonkurrenzen	420
6. Sonstige Pflichten während der Zeit der Vorenthaltung	421
§ 97 Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters	423
1. Verpflichtung des Mieters	424
2. Schadensersatzanspruch des Vermieters	427
3. Anteilige Beteiligung an noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen	430
§ 98 Wegnahmerecht des Mieters	431
1. Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	431
2. Abwendungsbefugnis des Vermieters (§ 552 Abs. 1 BGB)	433
3. Abdingbarkeit	434
4. Wegnahmepflicht des Mieters	435
§ 99 Mietvorauszahlungen des Mieters (§ 547 BGB)	435
§ 100 Zurückbehaltungsrecht des Mieters (§ 570 BGB)	437

2. Verjährung der beiderseitigen Ansprüche

§ 101 Ansprüche des Vermieters	439
§ 102 Ansprüche des Mieters	442
§ 103 Lauf der Verjährungsfrist	444
1. Beginn der Verjährungsfrist	444
2. Unterbrechung, Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung	448
3. Vertragliche Regelungen	450
4. Aufrechnung	451

3. Vermieterpfandrecht

§ 104 Umfang des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB)	452
§ 105 Erlöschen des Pfandrechts (§ 562 a BGB)	453

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
§ 106 Selbsthilferecht des Vermieters (§ 562 b BGB)	454
§ 107 Abwendung durch Sicherheitsleistung (§ 562 c BGB)	456
§ 108 Rang und Schutz des Pfandrechtes	456
4. Durchführung der Räumung	
§ 109 Gewährung einer Räumungsfrist	458
1. Anwendungsbereich	458
2. Gewährung einer Räumungsfrist	460
3. Dauer und Abänderung der Räumungsfrist	462
4. Verfahren	463
5. Wirkung der Fristgewährung	465
§ 110 Vollstreckungsschutz bei Räumung (§ 765 a ZPO)	465
§ 111 Räumungsvollstreckung	469
1. Verfahrensweise des Gerichtsvollziehers	469
2. Verbrauch des Titels und Verwirkung	471
3. Obdachlosenfürsorge	472
C. Kündigungsschutz (§§ 573 ff. BGB)	
I. Allgemeiner Kündigungsschutz	
§ 112 System	477
§ 113 Kein Kündigungsschutz des Mieters (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB)	479
1. Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch	480
2. Möblierter Wohnraum	482
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	483
4. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	484
5. Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten	486
§ 114 Erleichterte Kündigung des Vermieters: Einliegerwohnung (§ 573 a BGB)	486
1. Einliegerwohnung in einem Gebäude mit 2 Wohnungen	487
2. Einliegerwohnung in der Vermieterwohnung	489
3. Kündigungserklärung	490
4. Schutzrechte des Mieters	491
5. Abdingbarkeit	492
6. Mieterkündigung und Vertragsaufhebung	492
7. Dreifamilienhauskündigung	493
1. Berechtigtes Interesse des Vermieters	
§ 115 Allgemeines (§ 573 Abs. 1 BGB)	493
1. Mieterschutz allgemein	493
2. Berechtigtes Interesse des Vermieters	494
3. Nachschieben von Kündigungsgründen (§ 573 Abs. 3 Satz 2 BGB)	497
4. Unabdingbarkeit	499
§ 116 Erhebliche schuldhaftige Vertragsverletzungen des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	499
1. Verhältnis zu § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	499
2. Einzelne Vertragsverletzungen	500

Inhalt	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
3. Schwere der Vertragsverletzung	502
4. Verschulden	503
§ 117 Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	505
1. Einleitung	505
2. Eigenbedarf	506
3. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe	508
4. Rechtsmissbrauch	511
5. Veräußerung der Wohnung	514
6. Kündigungsformalien	515
7. Bedarfswegfall	516
8. Räumungsprozess	517
9. Sonstiger Bedarf	518
§ 118 Angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	519
1. Verwendung des Objektes	519
2. Nachteile bei Fortsetzung des Mietverhältnisses	520
3. Kündigungsformalien	524
4. Änderung der Kündigungstatsachen	525
5. Räumungsprozess	526
6. Eigentumswohnungen und Wohnungen in den neuen Bundesländern	526
§ 119 Teilkündigung von Nebenräumen oder Grundstücksteilen zwecks Schaffung neuen Wohnraumes (§ 573 b BGB)	527
§ 120 Vorkaufsrecht bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577 BGB)	529
1. Allgemeines	530
2. Entstehung des Vorkaufsrecht	531
3. Mitteilung über den Verkauf	532
4. Ausübung des Vorkaufsrechtes	532
5. Tod des Mieters	533
6. Abdingbarkeit und Schutz des Rechtes	533
§ 121 Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung in Wohnungseigentum	534
1. Sperrfrist (§ 577 a BGB)	534
2. Weitere Beschränkungen	537
§ 122 Kündigung in den neuen Bundesländern	538
§ 123 Schadensersatz nach unberechtigter Kündigung	539
1. Haftungsgrund	539
2. Haftungsumfang	542
3. Prozessuale Durchsetzung des Anspruches	543
2. Sondervorschriften für Werkwohnungen	
§ 124 Übersicht und Begriffe	544
1. Begriffe	545
2. Gerichtliches Verfahren	546
§ 125 Werkmietwohnungen (§§ 576, 576 a BGB)	547
1. Berechtigtes Interesse an der Kündigung	548
2. Kündigungsfrist (§ 576 BGB)	549
3. Widerspruchsrecht (§ 576 a BGB)	550
§ 126 Werkdienstwohnungen	551
§ 127 Werkförderungsverträge	552
§ 128 Mitbestimmungsrecht des Betriebs- und Personalrats	553
II. Sozialklausel (§§ 574–574 c BGB)	
§ 129 Einführung	555
XVIII	

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
§ 130 Anwendungsbereich der Sozialklausel	556
1. Grundsätze	556
2. Gesetzlicher Ausschluss	557
3. Vertraglicher Ausschluss	559
§ 131 Härte	559
1. Fehlender Ersatzraum	560
2. Kündigung zur Unzeit	562
3. Hohes Alter oder Krankheit des Mieters	564
4. Mieterinvestitionen	565
5. Interessen des Vermieters	566
§ 132 Geltendmachung der Härte (§ 574 b BGB)	567
1. Form des Widerspruches	567
2. Inhalt des Widerspruches	568
3. Widerspruchsfrist	568
4. Unabdingbarkeit	569
§ 133 Fortsetzung des Mietverhältnisses	569
§ 134 Wiederholte Anwendung der Sozialklausel (§ 574 c BGB)	571
1. Auf bestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis	571
2. Auf unbestimmte Zeit fortgesetztes Mietverhältnis	572
3. Abdingbarkeit	573
§ 135 Gerichtsverfahren (bei Anwendung der Sozialklausel)	573
1. Verfahren in I. Instanz	574
2. Verfahren in II. Instanz	577
3. Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB	578
4. Bewilligung einer Räumungsfrist	578

D. Mietpreisschutz

§ 136 Übersicht	579
§ 137 Staatliche Miethilfen	580
§ 138 Mietwucher und Mietpreisüberhöhung	582
1. Gesetzliche Regelung und Vertragsfreiheit	582
2. Mietpreisüberhöhung	582
3. Mietwucher	588
4. Ordnungswidrigkeiten- und Straffolgen eines Verstoßes	588
5. Zivilrechtliche Folgen eines Verstoßes	589
6. Rechte des Mieters	591
7. Gerichtsverfahren	593

I. Nicht preisgebundener Wohnraum

§ 139 Änderung der Miete	598
§ 140 Ausnahmen vom Mietpreisschutz	599
1. Ausnahmen vom Mietpreisschutz	600
2. Gesetzliche Sonderregelungen	600
3. Ausschluss der Mieterhöhung	600
4. Störung der Geschäftsgrundlage	604
§ 141 Einverständliche Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB)	605
§ 142 Staffelmiete	606
1. Historische Entwicklung	606
2. Vereinbarung der Staffelmiete	607
3. Zeitliche Grenzen	609

Inhalt	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
4. Verhältnis zu anderen Regelungen	610
5. Abdingbarkeit	611
6. Wiederholte Vereinbarung und Sonderfragen	612
§ 143 Indexmiete (§ 557b BGB)	613
1. Historische Entwicklung	613
2. Vereinbarung einer Indexmiete	614
3. Wirkung der Vereinbarung	614
4. Abdingbarkeit und Sonderfragen	615
§ 144 Abweichende Vereinbarungen (§ 557 Abs. 4 BGB)	615
1. Allgemeines	615
2. Unwirksamkeit einzelner Regelungen	617
1. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)	
§ 145 Übersicht	619
§ 146 Jahressperrfrist	622
§ 147 Kappungsgrenze	624
§ 148 Die gesetzlichen Vergleichskriterien	629
1. Ortsübliche Vergleichsmiete	629
2. Art der Wohnung	633
3. Größe der Wohnung	633
4. Ausstattung der Wohnung	634
5. Beschaffenheit der Wohnung	635
6. Lage der Wohnung	636
§ 149 Das Erhöhungsverlangen	637
1. Form	638
2. Inhalt	640
3. Begründung	641
4. Wirksamwerden des Erhöhungsverlangens	643
§ 150 Mietspiegel (als Begründungsmittel)	643
1. Erstellung von Mietspiegeln	644
2. Bekanntmachung von Mietspiegeln	646
3. Anpassung von Mietspiegeln	646
4. Verwendung als Begründungsmittel	647
§ 151 Auskunft aus Mietdatenbank (als Begründungsmittel)	650
§ 152 Sachverständigengutachten (als Begründungsmittel)	651
1. Der Sachverständige	651
2. Das Gutachten	652
3. Verwendung als Begründungsmittel	655
§ 153 Drei Vergleichsmieten (als Begründungsmittel)	656
1. Vergleichsobjekte	656
2. Vergleichbarkeit	657
3. Verwendung als Begründungsmittel	658
§ 154 Zustimmung des Mieters	660
1. Überlegungsfrist	660
2. Zustimmungserteilung	660
3. Wirkung der Zustimmung	661
4. Modifizierte Zustimmung und Zurückbehaltungsrecht	663
5. Nichtzustimmung	664
§ 155 Gerichtliches Verfahren	665
1. Vorverfahren	665
2. Klagefrist	666
3. Formalien der Klage	668

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
4. Beweisaufnahme	670
5. Entscheidung	674
6. Vollstreckung	675
7. Besondere Verfahrensfragen	676
2. Mieterhöhung auf Grund baulicher Maßnahmen (§§ 559 ff. BGB)	
§ 156 Übersicht	677
§ 157 Voraussetzungen der Erhöhung	678
1. Bauliche Maßnahmen des Vermieters	679
2. Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung	679
3. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	682
4. Energieeinsparung	683
5. Bauliche Maßnahmen auf Grund vom Vermieter nicht zu vertretender Umstände	685
6. Zustimmung des Mieters zur baulichen Maßnahme	686
7. Modernisierung und Instandsetzung	687
8. Unabdingbarkeit	688
§ 158 Berechnung der Mieterhöhung	689
1. Berechnung der Kosten	689
2. Umlegung der Kosten auf den Mieter	691
3. Unabdingbarkeit	692
§ 159 Geltendmachung der Erhöhung	692
1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung	692
2. Abgabezeitpunkt	693
3. Wirkung der Erhöhungserklärung	694
4. Unabdingbarkeit	695
§ 160 Prozessuale Durchsetzung des Erhöhungsanspruches nach § 559 BGB	696
§ 161 Stadtsanierung	697
§ 162 Modernisierung durch den Mieter	697
3. Mietänderung wegen Betriebskostenveränderung (§ 560 BGB)	
§ 163 Voraussetzungen der Mieterhöhung	699
§ 164 Berechnung der Mieterhöhung	701
§ 165 Geltendmachung der Mieterhöhung	702
1. Form und Inhalt der Erhöhungserklärung	702
2. Abgabezeitpunkt	703
3. Wirkung der Erhöhungserklärung	704
4. Unabdingbarkeit	705
§ 166 Betriebskostenermäßigung	705
§ 167 Verfahren der Ermäßigung	706
§ 168 Prozessuale Durchsetzung der Ansprüche nach § 560 BGB	707
4. Kapitalkostenerhöhung	
§ 169 Abschaffung der Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerungen	708
5. Sonderregelungen für Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnraum	
§ 170 Saarland	708
§ 171 Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	710
§ 172 Bergmannswohnungen der Ruhrkohle AG	714
§ 173 Kündigungsrecht des Mieters (§ 561 BGB)	714
§ 174 Kündigungsrecht des Vermieters (§ 569 Abs. 3 BGB)	717

II. Öffentlich geförderter Wohnraum

§ 175 Zweckbindung	721
1. Wohnberechtigung	721
2. Verstoß	721
3. Ende der Bindung und Freistellung	722
4. Kündigung von öffentlich geförderten Wohnungen	722
1. Nach dem WoFG öffentlich geförderter Wohnraum	
§ 176 Miete und Mieterhöhung nach dem WoFG	723
2. Nach früherem Recht öffentlich geförderter Wohnraum	
§ 177 Preisbindung	724
1. Gesetzliche Regelungen	724
2. Bedeutung der Preisbindung	725
3. Unabdingbarkeit	726
4. Verstoß	726
§ 178 Begriff der Kostenmiete	728
§ 179 Feststellung der Kostenmiete	730
1. Kosten	730
2. Umlegung	731
3. Genehmigung durch die Behörde	732
4. Auskunftspflicht des Vermieters	733
§ 180 Betriebskosten bei Sozialwohnungen	734
1. Umlagevereinbarungen	734
2. Abrechnungsfrist	735
3. Umlageschlüssel	736
4. Ablauf der Preisbindung	736
§ 181 Mieterhöhung	737
§ 182 Umlegungsverfahren	740
1. Erhöhungserklärung	740
2. Wirkung der Erklärung	742
3. Mängel der Erhöhungserklärung	743
4. Kündigungsrecht des Mieters	744
§ 183 Gerichtliches Verfahren	744
§ 184 Preisgebundener Wohnraum anderer Art	745

E. Der Mietprozess

§ 185 Zuständigkeit	747
1. Sachliche Zuständigkeit	747
2. Örtliche Zuständigkeit	750
3. Internationale Zuständigkeit	750
§ 186 Besondere Verfahrensfragen	751
§ 187 Klage auf künftige Räumung	753
§ 188 Kostentragung	754
1. Erledigung bei Räumungsklagen	754
2. Anerkenntnis	756
3. Kostentragung bei Anwendung der Sozialklausel	756
§ 189 Vorläufige Vollstreckbarkeit von bestimmten mietrechtlichen Urteilen (§ 708 Nr. 7 ZPO)	759

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	Inhalt
§ 190 Streitwert	760
1. Streitwert bei Verfahren wegen Räumung und Bestandes des Mietverhältnisses	760
2. Streitwert bei Mieterhöhungen	762
3. Streitwert anderer Verfahren	762
§ 191 Besondere Vollstreckungsfragen	765
§ 192 Verbot der einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum (§ 940 a ZPO)	767
§ 193 Rechtsmittel	769
1. Berufung	769
2. Revision	773
3. Beschwerde	774
§ 194 Der Rechtsentscheid	775
1. Historische Entwicklung	775
2. Vorlage zum Rechtsentscheid	775

Anhang (Muster)

§ 195 Vorschlag eines Mietvertrages	779
1. Einleitung	779
2. Mietvertragsentwurf	780
§ 196 Kündigungsschreiben	784
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung	785
2. Außerordentliche fristgerechte Kündigung	788
3. Fristlose Kündigung	790
4. Kündigung einer Werkwohnung durch den Vermieter	792
§ 197 Widerspruchsschreiben des Mieters nach §§ 574–574 c BGB	795
§ 198 Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	796
§ 199 Mietkautionszinsen	797
§ 200 Zeitmietvertrag	798
§ 201 Mieterhöhungsverlangen	800
1. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB)	800
2. Mieterhöhung durch Umlegung von Modernisierungskosten (§ 559 BGB)	804
3. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen (§ 560 BGB)	805
§ 202 Mieterhöhung bei Sozialwohnungen	806
§ 203 Betriebskostenabrechnung	807
§ 204 Besondere Mieterklärungen	811
1. Mängelanzeige nach § 536 c BGB	811
2. Ankündigung der Aufrechnung oder Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechtes	811
3. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach § 545 BGB	812
4. Erklärung des Nichtfortsetzungswillens nach dem Tode des Mieters (§ 563 BGB)	812
§ 205 Protokolle über den Wohnungszustand	813
1. Protokoll über den Zustand bei Mietbeginn	813
2. Protokoll über den Zustand bei Mietende	815
Sachverzeichnis	819

beck-shop.de