

Bub/Treier
Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Herausgegeben von

Jost Emmerich
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Michael Schultz
Rechtsanwalt und Notar a. D. in Berlin

Bearbeitet von

Hans-Joachim Beck, Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg a. D.; *Claus Cramer*, Verwaltungsdirektor in München; *Michael Drasdo*, Rechtsanwalt in Neuss; *Dr. Fritz Drettmann*, Rechtsanwalt und Notar a. D. in Bremen; *Jost Emmerich*, Richter am OLG München; *Dr. Robert Englmann*, Richter am LG München I; *Dr. Kilian Fichtner*, Rechtsanwalt in München; *Hubert Fleindl*, Vors. Richter am OLG München; *Dr. Niklas Gustorff*, Jurist im öffentlichen Dienst in Münster; *Dr. Jürgen Herrlein*, Rechtsanwalt in Frankfurt; *Georg Hopfensperger*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Torsten Landwehr*, Richter am OLG Celle; *Dr. Eric Lindner*, Rechtsanwalt in Leipzig; *Carsten Ludley*, Rechtsanwalt in Leipzig; *Prof. Dr. Wolfgang Lüke*, Rechtsanwalt in München; *Nicolas Ohr*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Melanie Ramm*, Rechtsanwältin in Hamburg; *Nelli Schreiber*, Richterin am LG Regensburg; *Peter Schüller*, Rechtsanwalt in Berlin; *Dr. Michael Schultz*, Rechtsanwalt und Notar a. D. in Berlin; *Tim Treude*, Rechtsanwalt in Hagen

von der 4. bis zur 5. Auflage herausgegeben von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub †
Rechtsanwalt in München

Hans-Joerg Kraemer
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

von der 1. bis zur 3. Auflage herausgegeben von

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub †
Rechtsanwalt in München

Gerhard Treier †
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

6. Auflage 2026

Zitiervorschlag:
Bub/Treier MietR-HdB/Cramer § 41 Rn. 76

beck.de

ISBN 978 3 406 76927 6

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 6. Auflage

Nach über 6 Jahren erscheint in 6. Auflage das Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, der „Bub/Treier“. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, der dieses Werk begründet, erdacht und bis zur 5. Auflage, zunächst gemeinsam mit Bundesrichter Gerhard Treier und ab der 4. Auflage gemeinsam mit Bundesrichter Hans-Jörg Kraemer, herausgegeben hat, ist am 1. November 2022 in Mattsee/Österreich verstorben. Diese Auflage ist seinem Andenken gewidmet. Das Mietrecht war eine der zahlreichen Leidenschaften von Prof. Bub. Gerade durch seinen Einsatz wurde der Bub/Treier zu einem der Standardwerke zum Mietrecht. Prof. Bub ist in der Presse mit Prozessen in anderen Rechtsgebieten bekannt geworden. Das Mietrecht hat gleichwohl in seinen Veröffentlichungen und durch die Vertretung von Mandanten vom Amtsgericht bis – begleitend – zum BGH bis zuletzt eine große Rolle gespielt.

Die 6. Auflage bringt viele Änderungen mit sich. Hans-Jörg Kraemer war neben Prof. Bub Herausgeber der 4. und 5. Auflage des Werkes und seit Beginn einer der maßgeblichen Autoren. Er ist aus Altersgründen ausgeschieden und bleibt dem Werk weiterhin verbunden. Herausgeber und Verlag konnten viele neue renommierte Autorinnen und Autoren für die Neuauflage gewinnen: Hans-Joachim Beck, Claus Cramer, Dr. Robert Englmann, Dr. Kilian Fichtner, Dr. Niklas Gustorff, Dr. Jürgen Herrlein, Georg Hopfensperger, Dr. Eric Lindner, Carsten Ludley, Nicolas Ohr, Dr. Melanie Ramm, Nelli Schreiber und Tim Treude haben gemeinsam mit dem bestehenden Autorenteam das Werk neu bearbeitet. Sie alle haben dafür gesorgt, dass das Werk in allen Teilen wieder aktuell ist.

Der Wechsel der Herausgeber war auch Anlass, den Bub/Treier völlig neu zu gliedern. Die neue Form soll den Zugang für den Leser des gedruckten Werkes sowie auch in der digitalen Form erleichtern. Wir setzen auf eine flache Gliederungshierarchie. Alle wesentlichen Themen werden mit §§ als oberster Gliederungsebene durchgezählt. Die §§ sind in Kapiteln zusammengefasst. Die Themen werden ansonsten im Wesentlichen in derselben Reihenfolge wie in der Voraufgabe behandelt.

Neue Themen bereichern das Werk, so finden sich eine Darstellung des Green Lease sowie ein Kapitel zum Datenschutz, der auch in der mietrechtlichen Praxis eine immer größere Rolle spielt. Im 16. Kapitel werden neben Ferienwohnungen und Flüchtlingsunterbringungen nun auch Genossenschaftswohnungen als besondere Miet- und Pachtobjekte dargestellt. Neu ist auch eine Darstellung der Besonderheiten des Prozesses rund um die Mietpreisbremse (§ 98). Die im Gewerberaummietrecht neu eingeführte Textform wird ebenso berücksichtigt wie die neuen gif-Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblich genutzte Gebäude. Im Übrigen werden alle mietrechtlichen Themen wie gewohnt praxisnah, aktuell und orientiert an der höchstrichterlichen Rechtsprechung behandelt.

München im September 2025
Herausgeber und Verlag

Bearbeiterverzeichnis

Es haben bearbeitet:

§ 1	Dr. Fritz Drettmann
§ 2	Dr. Fritz Drettmann
§ 3	Peter Schüller
§ 4	Dr. Fritz Drettmann
§ 5	Dr. Fritz Drettmann
§ 6	Nelli Schreiber
§ 7	Dr. Jürgen Herrlein
§ 8	Dr. Torsten Landwehr
§ 9	Dr. Torsten Landwehr
§ 10	Nelli Schreiber
§ 11	Nelli Schreiber
§ 12	Nelli Schreiber
§ 13	Peter Schüller
§ 14	Dr. Torsten Landwehr
§ 15	Dr. Melanie Ramm
§ 16	Dr. Niklas Gustorff
§ 17	Jost Emmerich
§ 18	Dr. Melanie Ramm
§ 19	Dr. Melanie Ramm
§ 20	Peter Schüller
§ 21	Peter Schüller
§ 22	Dr. Eric Lindner
§ 23	Dr. Eric Lindner
§ 24	Hans-Joachim Beck
§ 25	Dr. Eric Lindner
§ 26	Dr. Eric Lindner
§ 27	Dr. Kilian Fichtner
§ 28	Dr. Kilian Fichtner
§ 29	Dr. Kilian Fichtner
§ 30	Dr. Kilian Fichtner
§ 31	Dr. Kilian Fichtner
§ 32	Carsten Ludley
§ 33	Carsten Ludley
§ 34	Tim Treude
§ 35	Tim Treude
§ 36	Tim Treude
§ 37	Tim Treude
§ 38	Tim Treude
§ 39	Tim Treude
§ 40	Tim Treude
§ 41	Claus Cramer
§ 42	Peter Schüller
§ 43	Peter Schüller
§ 44	Peter Schüller
§ 45	Peter Schüller
§ 46	Peter Schüller
§ 47	Dr. Robert Englmann
§ 48	Dr. Robert Englmann
§ 49	Dr. Robert Englmann
§ 50	Dr. Robert Englmann
§ 51	Jost Emmerich
§ 52	Dr. Eric Lindner
§ 53	Dr. Eric Lindner
§ 54	Dr. Michael Schultz
§ 55	Dr. Michael Schultz

Bearbeiterverzeichnis

§ 56	.....	Dr. Michael Schultz
§ 57	.....	Nelli Schreiber
§ 58	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 59	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 60	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 61	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 62	.....	Hubert Fleindl
§ 63	.....	Hubert Fleindl
§ 64	.....	Hubert Fleindl
§ 65	.....	Hubert Fleindl
§ 66	.....	Hubert Fleindl
§ 67	.....	Hubert Fleindl
§ 68	.....	Hubert Fleindl
§ 69	.....	Jost Emmerich
§ 70	.....	Jost Emmerich
§ 71	.....	Jost Emmerich
§ 72	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 73	.....	Dr. Torsten Landwehr
§ 74	.....	Jost Emmerich
§ 75	.....	Jost Emmerich
§ 76	.....	Jost Emmerich
§ 77	.....	Jost Emmerich
§ 78	.....	Michael Drasdo
§ 79	.....	Michael Drasdo
§ 80	.....	Michael Drasdo
§ 81	.....	Michael Drasdo
§ 82	.....	Michael Drasdo
§ 83	.....	Michael Drasdo
§ 84	.....	Michael Drasdo
§ 85	.....	Michael Drasdo
§ 86	.....	Michael Drasdo
§ 87	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger
§ 88	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger
§ 89	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger
§ 90	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger
§ 91	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke/Georg Hopfensperger
§ 92	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke
§ 93	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke
§ 94	.....	Prof. Dr. Wolfgang Lüke
§ 95	.....	Jost Emmerich
§ 96	.....	Nicolas Ohr
§ 97	.....	Nicolas Ohr
§ 98	.....	Nicolas Ohr
§ 99	.....	Nicolas Ohr
§ 100	.....	Peter Schüller

Inhaltsübersicht

Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	LI

1. Kapitel. Das Mietverhältnis

§ 1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	1
§ 2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	19

2. Kapitel. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrages

§ 3. Zweckentfremdung und Preisbindung von Wohnraum	37
§ 4. Anbahnungsverhältnisse	82
§ 5. Haftung für vorvertragliches Verhalten	102
§ 6. Informationspflichten	113
§ 7. Green Lease – Der grüne Mietvertrag	122
§ 8. Mietvertragsparteien	143
§ 9. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt	213
§ 10. Unwirksamkeit des Mietvertrags	275
§ 11. Mietpreisbremse	315
§ 12. Schutz des Verbrauchers bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen	344
§ 13. Datenschutz	355

3. Kapitel. Form und Inhalt des Mietvertrages

§ 14. Form des Mietvertrages	409
§ 15. Vereinbarungen über die Miete	472
§ 16. Vereinbarungen über die Mietsache und den Mietzweck	487
§ 17. Vereinbarungen über die Vertragsdauer	518
§ 18. Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	525
§ 19. Inhaltskontrolle einzelner Vertragsbestimmungen	558

4. Kapitel. Sicherung des Vermieters

§ 20. Mietsicherheiten	671
§ 21. Gesetzliches Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB	706

5. Kapitel. Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis

§ 22. Zahlung der Miete, § 556b BGB	725
§ 23. Sonderzahlungen	731
§ 24. Versteuerung der Mieteinnahmen	747
§ 25. Abnahme und Betrieb der Mietsache	793
§ 26. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	802
§ 27. Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters, Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters	838
§ 28. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)	881
§ 29. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB)	888
§ 30. Duldung der Besichtigung	919
§ 31. Leistungsstörungen des Mieters	922

6. Kapitel. Betriebskosten und Nebenkosten

§ 32. Betriebs-/Nebenkosten	933
§ 33. Heizkosten	1032

7. Kapitel. Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis

§ 34. Übergabe der Mietsache, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	1067
§ 35. Gewährung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz), § 535 Abs. 1 S. 1 BGB	1100
§ 36. Konkurrenzschutz	1111
§ 37. Ver- und Entsorgungsleistungen des Vermieters	1127
§ 38. Verkehrssicherungspflichten und Fürsorgepflichten	1135
§ 39. Erhaltung der Mietsache	1140
§ 40. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte, § 554 BGB	1149
§ 41. Gewährleistung, Mangelbegriff und einzelne Mängel	1160
§ 42. Minderung (§ 536 BGB)	1224
§ 43. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	1244
§ 44. Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)	1258
§ 45. Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§ 536b BGB)	1265
§ 46. Leistungsstörungen des Vermieters	1275

8. Kapitel. Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete, Rechte und Pflichten Dritter

§ 47. Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 BGB	
§ 48. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung (§ 565 BGB)	1329
§ 49. Anspruch auf Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Wohnraummiete (§ 553 BGB)	1337
§ 50. Drittschutzwirkung eines Mietvertrags und Vertrag zugunsten Dritter	1356

9. Kapitel. Änderung der Miete

§ 51. Überblick – Änderung der Miete	1361
§ 52. Vereinbarungen über Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum, §§ 557 ff. BGB	1364
§ 53. Mieterhöhung gem. § 558 BGB	1389
§ 54. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)	1457
§ 55. Mietänderung bei der Geschäftsraummiete	1491
§ 56. Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	1525
§ 57. Mietänderung bei gefördertem Wohnraum	1547

10. Kapitel. Änderung der Mietvertragsparteien

§ 58. Änderung der Mietvertragsparteien	1559
§ 59. Veränderungen kraft Gesetzes	1576
§ 60. Tod des Wohnraummieters	1588
§ 61. Veräußerung des Grundstücks (§ 566 BGB)	1595

11. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 62. Kündigung. Überblick	1627
§ 63. Kündigung des Mietverhältnisses – Allgemeine Vorschriften	1628
§ 64. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses	1659
§ 65. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen	1667
§ 66. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1750
§ 67. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1808
§ 68. Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen	1827

12. Kapitel. Abwicklung des Mietverhältnisses

§ 69. Rückgabe der Mietsache	1847
§ 70. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe	1875
§ 71. Ansprüche wegen anderer Pflichtverletzungen bei Rückgabe der Mietsache	1904
§ 72. Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache	1926
§ 73. Wegnahme von Einrichtungen	1935
§ 74. Rückgabe von Mietsicherheiten	1947

§ 75. Erstattung im Voraus entrichtete Miete und anderer Mieterleistungen, § 547 BGB	1962
§ 76. Abstandszahlungen, Ablösevereinbarungen (§ 4a WoVermittG)	1971

13. Kapitel. Verjährung und Verwirkung

§ 77. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB und andere mietrechtliche Verjährungsfristen	1977
--	------

14. Kapitel. Das vermietete Wohnungseigentum

§ 78. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	2003
§ 79. Die Aufteilung in Wohnungseigentum	2072

15. Kapitel. Gewerbliche Vermietung

§ 80. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnungseigentum	2093
§ 81. Vermietungspool	2101
§ 82. Die Sondermietverwaltung	2106
§ 83. Der Mietgarantievertrag	2114

16. Kapitel. Besondere Miet- und Pachtobjekte

§ 84. Ferienwohnungen	2123
§ 85. Flüchtlingsunterbringung	2135
§ 86. Genossenschaftswohnungen	2143

17. Kapitel. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung

§ 87. Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung	2169
§ 88. Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs, §§ 885, 885a ZPO	2175
§ 89. Räumungs- und Vollstreckungsschutz	2188
§ 90. Vollstreckung in das Grundstück	2209
§ 91. Andere Vollstreckungsgegenstände	2238

**18. Kapitel. Das Mietverhältnis in der Insolvenz
von Vermieter und Mieter**

§ 92. Grundlagen des Verfahrens	2253
§ 93. Insolvenz des Mieters	2262
§ 94. Insolvenz des Vermieters	2292

19. Kapitel. Der Mietprozess

§ 95. Zulässigkeit der Klage	2311
§ 96. Klage auf Räumung	2326
§ 97. Klage auf Mieterhöhung, § 558b Abs. 2 u. 3 BGB	2330
§ 98. Klage auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen Verstoßes gegen die §§ 556d ff. BGB	2341
§ 99. Streitwerte im Mietprozess, § 41 GKG	2346

20. Kapitel. Maklerrecht

§ 100. Makler	2355
-------------------------	------

Sachverzeichnis	2375
---------------------------	------

Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	LI

1. Kapitel. Das Mietverhältnis

§ 1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	1
A. Pachtvertrag	2
I. Abgrenzungskriterien	3
II. Aus Wohnraummiete und Pacht gemischte Verträge	6
III. Einschränkungen der Vertragsfreiheit für Sonderformen der Pacht	7
IV. Verfahrensfragen	8
B. Leihe	8
I. Abgrenzungskriterien	8
II. Formvorschriften	10
C. Werkvertrag	10
I. Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	10
II. Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache	11
D. Verwahrung	11
I. Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen	11
II. Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen	12
E. Leasing	12
I. Vertragsqualifizierung	12
II. Haftungsfreizeichnung	14
III. Formfragen	14
F. Mietkauf	15
G. Dingliche Rechte	16
I. Wohnungsrecht	16
II. Nießbrauch	17
III. Dienstbarkeiten	18
H. Binnenverhältnisse von Verbänden, Gesellschaften und Personenmehrheiten	18
I. Gesellschaft	18
II. Bruchteilsgemeinschaft	19
III. Verein	19
IV. Genossenschaft	19
§ 2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	19
A. Wohnraummiete	20
I. Definition	20
II. Der Wohnraumbegriff im Verfahrens- und Vollstreckungsrecht	24
B. Geschäftsraummiete	25
I. Abgrenzung zur Wohnraummiete	25
II. Definition	25
III. Mischmietverhältnisse	26
IV. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge	30
V. Hauptmiete und Untermiete	33

2. Kapitel. Abschluss und Wirksamkeit des Mietvertrages

§ 3. Zweckentfremdung und Preisbindung von Wohnraum	37
A. Einleitung	37
B. Zweckentfremdungsverbot	39
I. Rechtsgrundlagen und Normzweck	39
II. Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbots	41

III. Örtlicher Geltungsbereich	42
IV. Gültigkeitsdauer	42
V. Schutzwürdiger Wohnraum	43
VI. Adressaten eines Zweckentfremdungsverbots	46
VII. Zweckentfremdungshandlung	46
VIII. Beginn und Ende der Zweckentfremdungshandlung	50
IX. Genehmigung der Zweckentfremdung	51
X. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel	54
XI. Erlöschen der Genehmigung	54
XII. Rechtsfolgen von Verstößen	54
C. Geförderter Wohnraum	55
I. Soziale Wohnraumförderung	56
II. Preisgebundene Wohnungen	57
III. Belegungsbindung und Wohnberechtigung	59
IV. Ermittlung der Kostenmiete	63
V. Rechtsfolge bei Verstößen	70
VI. Ende der Bindungswirkung	72
VII. Umwandlung in Wohnungseigentum	73
VIII. Rechtsfolgen des Wegfalls der Bindungen	74
IX. Sonstige Förderungen	75
X. Wohnungsfürsorgewohnungen	75
XI. Sonderfälle	76
XII. Dritter Förderungsweg	78
D. Belegungsberechtigte	78
I. Öffentliche Hand	79
II. Privatpersonen	80
§ 4. Anbahnungsverhältnisse	82
A. Mietvorvertrag	83
I. Grundlagen	83
II. Abgrenzungen	83
III. Vertragsinhalt	85
IV. Formfragen	86
V. Hauptpflichten	86
VI. Rechtsfolgen	87
VII. Übertragung	89
VIII. Prozessuale Fragen	89
IX. Vertragsgestaltung	91
B. Letter of Intent (LoI)	91
C. Vormietrecht	93
I. Grundlagen und Abgrenzungen	93
II. Vormietfall	95
III. Formfragen	97
IV. Rechtsfolgen der Ausübung des Vormietrechts	98
V. Rechtsinhaberwechsel	98
VI. Vertragsgestaltung	99
D. Anmietrecht (Vorhand)	100
I. Grundlagen und Abgrenzungen	100
II. Definition	100
III. Vertragsgestaltung	101
E. Begründungsoption	101
§ 5. Haftung für vorvertragliches Verhalten	102
A. culpa in contrahendo	103
I. Rechtsgrundlage der Haftung aus culpa in contrahendo	103
II. Pflichtverletzungen	103
III. Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadensersatzes	107
IV. Beweislast, Verjährung, Vertragliche Haftungsbeschränkung	109
B. Das Gebot allgemeiner Gleichbehandlung (AGG)	110
I. Zweck des AGG	110
II. Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	111
III. Rechtsfolgen	113

§ 6. Informationspflichten	113
A. Auskunfts- und Aufklärungspflichten	113
I. Allgemeine Aufklärungspflichten	113
II. Selbstauskunft	116
III. Rechtsfolgen bei Verstößen	119
B. Energieausweis	120
I. Allgemeines	120
II. Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige	120
III. Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	120
IV. Rechtsfolgen	120
C. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	121
§ 7. Green Lease – Der grüne Mietvertrag	122
A. Einführung	123
I. Begriffsgeschichte und Definition	123
II. Zahlen und Fakten zur Einordnung	124
B. Rechtsgrundlagen	125
I. Rechtsprechung	125
II. Verfassungsrecht	125
III. Deutsche Gesetze bezüglich Umwelt- und Klimaschutz	126
IV. Europäische Vorgaben	130
V. Ziele der UN	133
C. Der Green Lease	133
I. Allgemeines und Struktur	133
II. Gewerberaum Green Lease	134
III. Wohnraum Green Lease	140
IV. Klauseln in Formularverträgen	141
§ 8. Mietvertragsparteien	143
A. Grundlagen	145
I. Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag	145
II. Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht	148
B. Natürliche Personen	148
I. Rechtsfähigkeit	148
II. Geschäftsfähigkeit	149
III. Gesetzliche Vertretung von natürlichen Personen	151
C. Personenmehrheiten	154
I. Besonderheiten bei allen Personenmehrheiten	154
II. Bruchteilsgemeinschaft	158
III. Ehegatten	161
IV. Gütergemeinschaft	169
V. Lebenspartner	170
VI. Nichteheliche Lebensgemeinschaft	171
VII. Gewaltschutzgesetz (GewSchG)	173
VIII. Wohngemeinschaften	174
IX. Erbengemeinschaft	177
X. Wohnungseigentümergeinschaft	178
D. Einzelkaufleute	180
E. Personengesellschaften (GbR)	180
I. Arten der GbR	181
II. Errichtung der GbR	181
III. Entstehung der rechtsfähigen GbR	182
IV. Geschäftsführung und Vertretung	184
V. Die GbR und Mietverträge	187
F. Personenhandelsgesellschaften und Partnerschaftsgesellschaft	192
I. Die offene Handelsgesellschaft (OHG)	192
II. Kommanditgesellschaft (KG)	196
III. Partnerschaftsgesellschaft	196
G. Juristische Personen	197
I. Allgemeine Grundsätze	197
II. Kapitalgesellschaften (GmbH und AG)	198
III. Limited	201

IV. Wohnungsgenossenschaften	203
V. Rechtsfähiger Verein	204
VI. Stiftungen	205
VII. Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts	206
H. Verein ohne Rechtspersönlichkeit	207
I. Arten	207
II. (Teil-)Rechtsfähigkeit	207
III. Vertretung	208
IV. Der nicht eingetragene Verein als Mietvertragspartei	208
V. Haftung	208
I. Parteien kraft Amtes	208
I. Allgemeines	208
II. Arten	209
J. Dingliche Nutzungsberechtigte	210
I. Nießbraucher	210
II. Dinglich Wohnberechtigte nach § 1093 BGB	211
III. Erbbauberechtigte	212
§ 9. Vertragsabschluss und Vertragsinhalt	213
A. Der Abschluss des Mietvertrages	215
I. Bezeichnung des Vertrages	215
II. Beteiligte Personen	215
III. Antrag und Annahme	216
IV. (Notwendiger) Vertragsinhalt	230
V. Darlegungs- und Beweislast	240
B. Stellvertretung und Ermächtigung	241
I. Stellvertretung	241
II. Mietverwalter, Hausverwalter	249
III. Ermächtigung	251
C. Behördliche Genehmigung, § 144 BauGB	253
I. Allgemeines	253
II. Voraussetzungen für eine Genehmigungspflicht	253
III. Rechtsfolge	254
D. Doppelvermietung	254
I. Einführung	254
II. Einstweiliger Rechtsschutz	255
III. Ansprüche bei Überlassung der Mietsache an den anderen Mieter	256
E. Auslegung	257
I. Allgemeines	257
II. Gegenstand der Auslegung	260
III. Auslegungsgrundsätze	260
IV. Prozessuales	267
V. Ergänzende Vertragsauslegung	268
VI. Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formalmietverträgen	274
§ 10. Unwirksamkeit des Mietvertrags	275
A. Fehlende oder Beschränkte Geschäftsfähigkeit	276
I. Fehlende Geschäftsfähigkeit	276
II. Beschränkte Geschäftsfähigkeit	277
III. Rechtsfolgen	278
B. Anfechtung	278
I. Allgemeines	278
II. Anfechtungsgrund	279
III. Anfechtungserklärung	284
IV. Anfechtungsfrist	285
V. Ausschluss des Anfechtungsrechts	285
VI. Rechtsfolgen	286
C. Sittenwidrigkeit	287
I. Verstoß gegen gute Sitten § 138 Abs. 1 BGB	287
II. Wucher § 138 Abs. 2 BGB	291
III. Rechtsfolgen	292

D. Verstoß gegen gesetzliches Verbot	292
I. Allgemeines	292
II. Verbote von Mietpreisüberhöhungen	294
III. Sonstige gesetzliche Verbote	310
IV. Rechtsfolgen	313
E. Andere rechtshindernde Einwendungen	313
I. Geheimer Vorbehalt	313
II. Scheinmietvertrag	313
III. Scherzvertrag	315
IV. Unmöglichkeit	315
§ 11. Mietpreisbremse	315
A. Allgemeines	316
I. Entstehungsgeschichte	316
II. Anwendbarkeit der Regelungen	317
III. Verhältnis zu § 5 WiStG und § 291 StGB	319
B. Anwendungsvoraussetzungen	319
I. Mietvertrag über Wohnraum	319
II. Abschluss des Mietvertrages	320
III. Erlassene Landesverordnung	321
C. Zulässige Wiedervermietungsmiete – ortsübliche Vergleichsmiete	323
I. Allgemeines	323
II. Ermittlungswege	324
III. Wiedervermietungsmiete bei Brutto- und Teilinklusive	326
IV. Betriebskostenpauschale	326
V. Zuschläge	327
D. Ausnahmenvorschriften	327
I. Allgemeines	327
II. Erhöhte Vormiete	328
III. Einfache Modernisierung	330
IV. Neubau und umfassende Modernisierung	331
E. (Vorvertragliche) Informationsobliegenheit des Vermieters	333
I. Allgemeines	333
II. Anwendungsvoraussetzungen	334
III. Inhaltliche Anforderungen	334
IV. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Informationsobliegenheit	336
V. Nachholung der Informationserteilung	336
F. Auskunftsanspruch	337
G. Rechtsfolgen bei Verstößen	338
I. Verstoß bei allgemeinen Vereinbarungen	339
II. Verstoß bei der Mietpreisabrede	339
III. Rückforderungsanspruch	340
IV. Weitere Ansprüche	343
§ 12. Schutz des Verbrauchers bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen	344
A. Allgemeines	344
B. Persönlicher Anwendungsbereich	345
I. Überblick	345
II. Mieter als Verbraucher	345
III. Vermieter als Unternehmer	346
C. Inhaltlicher Anwendungsbereich	347
I. Vereinbarungen zur Begründung des Mietverhältnisses	348
II. Vereinbarungen im laufenden Mietverhältnis	349
III. Vereinbarungen zur Beendigung des Mietverhältnisses	350
D. Situativer Anwendungsbereich	350
I. Vertragsschluss außerhalb von Geschäftsräumen (Außergeschäftsraumverträge; AGV)	350
II. Fernabsatzverträge	351
E. Rechtsfolgen	352
I. Informationspflichten	352
II. Widerrufsrecht	353
F. Altfälle	355

§ 13. Datenschutz	355
A. Einleitung	358
I. Die Omnipräsenz des Datenschutzrechts	358
II. Eine kurze Historie des Datenschutzrechts	358
III. Datenschutzrechtliche Herausforderungen	360
IV. Denkbare Datenflüsse im Mietrecht	360
V. Sinn und Zweck des Datenschutzrechts	361
VI. Verbot mit Erlaubnisvorbehalt	361
VII. Geheimnisschutz, Datenschutz und Datensicherheit	362
VIII. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen	362
B. Rechtsrahmen	363
I. Das Recht der Europäischen Union	363
II. Verfassungsrecht der Bundesrepublik Deutschland	368
III. Einfaches nationales Recht der Bundesrepublik Deutschland	369
C. Datenschutzrechtliche Grundlagen	371
I. Verarbeitungsgrundsätze	372
II. Betroffenenrechte	378
III. Datenschutzbeauftragter	382
IV. Datensicherheit	382
D. Rechtsfolgen einer unrechtmäßigen Verarbeitung	386
I. Meldepflichten	386
II. Schadensersatz, Art. 82 DS-GVO	387
III. Unterlassungsansprüche	390
IV. Geldbußen, Art. 83 DS-GVO	390
E. Rechtsanwendung: Die datenschutzrechtliche Prüfung	391
I. Sachverhalt verstehen	391
II. Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung suchen	392
F. Einzelne Verarbeitungsvorgänge nach Lebenszyklus	393
I. Anbahnung	393
II. Durchführung	398
III. Abwicklung – Löschung von Mieterdaten	404
G. Prozessuales	406
I. Datenverarbeitung im Prozess	406
II. Prozessuale Folge datenschutzrechtswidrig erlangter Erkenntnisse	406
III. Internationale Zuständigkeit deutscher Gerichte	407
H. Die vermietete Eigentumswohnung	407
I. Stellung des Vermieters	407
II. Stellung des Sondereigentumsverwalters	407
III. Stellung des WEG-Verwalters	408

3. Kapitel. Form und Inhalt des Mietvertrages

§ 14. Form des Mietvertrages	409
A. Grundlagen	411
I. Grundsatz der Formfreiheit	411
II. Arten der Form	411
III. Formvorschriften im Mietrecht	412
B. Gesetzliche Schriftform des § 550 BGB	413
I. Allgemeines	413
II. Zweck der Schriftform	414
III. Anwendungsbereich des § 550 BGB	415
IV. Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform	419
V. Besonderheiten bei Einschaltung eines Stellvertreters	426
VI. Umfang der zu beurkundenden Abreden	429
VII. Heilung eines Formmangels	438
VIII. Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen	439
IX. Rechtsfolge von Formmängeln	446
X. Treuwidrige Berufung auf Formmängel	448
XI. Darlegungs- und Beweislast	454

C. Textform: § 578 Abs. 1 S. 2 iVm § 126b BGB	455
I. Gesetzgebungsgeschichte	455
II. Allgemeines zur Textform	456
III. Textform bei Abschluss von Mietverträgen	457
IV. Prozessuale Probleme	459
D. Gewillkürte Form	459
I. Konstitutive Schriftformabrede (§ 154 Abs. 2 BGB)	460
II. Deklaratorische Formabrede	466
III. Zusammentreffen einer vereinbarten Schriftform mit der Schriftform des § 550 BGB	466
E. Notarielle Beurkundung	467
I. Allgemeines	467
II. Erfordernis notarieller Beurkundung bei Mietverträgen	468
F. Schadensersatzanspruch bei Nichteinhaltung der Form	471
§ 15. Vereinbarungen über die Miete	472
A. Mietstruktur	472
B. Entgeltlichkeit	482
C. Umsatzmiete	483
D. Fälligkeit, § 556b Abs. 1 BGB	485
§ 16. Vereinbarungen über die Mietsache und den Mietzweck	487
A. Mietgegenstand	487
I. Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit des Mietgegenstands	488
II. Art bzw. Umfang der Nutzung: Allein- und Gemeinschaftsgebrauch	489
III. Größe des Mietgegenstands, Flächenvereinbarungen	490
IV. Bauliche Beschaffenheit und sonstige Ausstattung des Mietgegenstands	499
V. Besonderheiten bei der Vermietung vor Bezugsfertigkeit	502
B. Mietzweck	510
I. Abgrenzung von Wohn- und Geschäftsraummiete	510
II. Differenzierung zwischen den zum Allein- und Gemeinschaftsgebrauch überlassenen Teilen des Mietgegenstands	511
III. Öffentlich-rechtliche Maßgaben für die zulässige Nutzung des Mietgegenstands	512
IV. Änderungen des Mietzwecks während des Mietverhältnisses	514
V. Aus der Vereinbarung über den Mietzweck abzuleitende Rechte und Pflichten – Vertragsgemäßer Gebrauch	516
§ 17. Vereinbarungen über die Vertragsdauer	518
A. Überblick	518
B. Beginn des Mietverhältnisses	519
C. Vertragsdauer und Ende des Mietverhältnisses	520
I. Allgemeines	520
II. Verlängerungsklauseln	521
III. Option auf Verlängerung	522
§ 18. Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	525
A. Überblick	526
I. Mustermietverträge	526
II. Schutzzweck der §§ 305 ff. BGB	527
B. Voraussetzungen der Anwendung der §§ 305 ff. BGB	527
I. Sachlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	527
II. Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	537
III. Zeitlicher Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB	538
IV. Einbeziehung in Mietverträge	538
C. Einzelne Regeln	542
I. Überraschende Klauseln, § 305c Abs. 1 BGB	542
II. Vorrang der Individualabrede	546
III. Unklarheitenregel, § 305c Abs. 2 BGB	548
D. Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen	550
E. Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln	554
F. Schadensersatzpflicht des Verwenders	558

§ 19. Inhaltskontrolle einzelner Vertragsbestimmungen	558
A. Parteien des Mietvertrages	561
I. Wechsel des Vermieters	561
II. Wechsel des Mieters	563
B. Mietdauer	566
I. Langjährige formularmäßige Bindung	566
II. Verlängerungsklauseln	567
III. Verlängerungsoption	567
IV. Vereinbarungen über den Beginn der Mietzeit	568
C. Mietgegenstand	569
I. Vorbehalt, andere Nebenräume zuzuweisen	569
II. Vorbehalt von Änderungen und Abweichungen vom Mietvertrag	570
III. Vereinbarung über die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses	570
D. Miete	570
I. Vertragsabschlussgebühr/Bearbeitungsgebühr	570
II. Lastschriftverfahren	571
III. Fälligkeit der Miete	572
IV. Rechtzeitigkeitsklauseln	574
V. Mietzahlung kostenfrei	575
E. Mahnkosten	575
F. Pauschalierte Verzugszinsen	576
G. Tilgungsbestimmung	576
H. Aufrechnungsverbot	577
I. Leistungsverweigerungsrechte	579
J. Betriebskosten	580
I. Umlagevereinbarung von Betriebskosten	580
II. Mehrbelastungsklausel	585
III. Anpassung der Kosten	587
IV. Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit	588
V. Verteilungsschlüssel	588
VI. Vorwegabzug bei gemischt genutzten Abrechnungseinheiten	590
VII. Leerstandsklauseln	590
VIII. Genehmigung der Abrechnung	590
IX. Fälligkeit des Abrechnungssaldos	591
K. Umsatzsteuer	591
I. Vereinbarung über die Zahlung von Umsatzsteuer	591
II. Mieterhöhungsvorbehalt	592
L. Mietsicherheiten	593
I. Art und Höhe der Sicherheitsleistung	593
II. Verzinsung	594
III. Fälligkeit	595
IV. Rückzahlungsanspruch	595
V. Rückzahlung bei Veräußerung	596
VI. Kosten des Kautionskontos	596
VII. Verfall	597
VIII. Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen	597
IX. Abtretung der Forderungen gegen den Untermieter	597
X. Bürgschaft	597
XI. Sicherungszweck	598
XII. Vermieterpfandrecht	599
XIII. Vorlage von Bilanzen	599
M. Wertsicherung der Miete	599
I. Geschäftsraummietverträge	599
II. Wohnraummietverhältnisse	601
N. Übernahme der Mieträume	602
O. Gebrauchsüberlassung und -gewährung	602
I. Rechtsmängel	603
II. Übergabe der Mieträume, Haftung	603
III. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	603
IV. Schlüssel	604

V. Herstellung des geschuldeten bautechnischen Zustands	605
VI. Instandhaltung und Instandsetzung	605
VII. Kleinreparaturen	607
VIII. Glasbruch	610
IX. Wartung	610
X. Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik	611
XI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen	611
XII. Heizpflicht	612
XIII. Wasserversorgung	613
XIV. Elektroinstallationen, Haushaltsgeräte	613
XV. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	614
XVI. Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung	614
XVII. Konkurrenzschutz, Betriebspflicht, Störungen Dritter	615
P. Schönheitsreparaturen	616
I. Begriff	616
II. Abwälzung auf den Mieter	618
III. Fristenplan	619
IV. Anfangsrenovierung	622
V. Endrenovierung	623
VI. Art und Weise der Durchführung	624
VII. Abgeltungsklausel	626
VIII. Summierungeffekt	628
IX. Schadenersatz statt der Leistung, §§ 280, 281 BGB	629
Q. Nutzung der Mietsache durch den Mieter	630
I. Vertragszweck	630
II. Hausordnung	631
III. Werbegemeinschaft	635
IV. Bauliche Änderungen	635
R. Gebrauchsüberlassung an Dritte	636
I. Erlaubnis des Vermieters	636
II. Schriftformerfordernis	636
III. Untermietzuschlag	636
IV. Widerruf der Erlaubnis	637
V. Ausschluss der Gebrauchsüberlassung an Dritte/des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters	637
VI. Aufnahme Partner/Wechsel des Inhabers/Änderung der Gesellschaftsform	638
VII. Besuche	638
VIII. Aufnahme eines Dritten	638
S. Gebrauchs-, Duldungs- und Obhutspflichten des Mieters	638
I. Gebrauchs- und Betriebspflicht	638
II. Obhutspflichten	639
III. Versicherungen	639
IV. Prüfpflicht	640
V. Zutritts- und Besichtigungsrecht	640
VI. Duldungspflicht	641
T. Gewährleistung	642
I. Minderungsrecht	643
II. Verschuldensunabhängige Haftung	644
III. Schadenersatz	645
IV. Selbstvornahme und Aufwendungsersatz	646
U. Haftung	646
I. Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen	646
II. Einschränkung der Haftung des Vermieters	646
III. Erweiterung der Haftung des Mieters	647
IV. Verschuldensabhängige Haftung für Dritte	648
V. Beweislast	648
VI. Haftung des Abschlussvertreters	649
V. Vertragsstrafe, pauschalierter Schadenersatz	650
I. Vertragsstrafe	650
II. Pauschalierter Schadenersatz	651

W. Beendigung des Mietverhältnisses	651
I. Abgabe und Empfang der Kündigungserklärung	651
II. Kündigungsverzicht	651
III. Zugang von Kündigungen	652
IV. Formerfordernisse	653
V. Widerspruchsrecht	653
VI. Kündigungsfristen	653
VII. Ordentliche Kündigung	654
VIII. Außerordentliche Kündigung	655
IX. Kündigungsrecht bei Tod des Mieters	656
X. Eintrittsrecht des Ehegatten und von Familienangehörigen	657
XI. Kündigungsrecht von Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern	657
XII. Rücktrittsrecht, auflösende Bedingung	657
XIII. Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs	658
XIV. Haftung für Mietausfall bei vorzeitiger Vertragsauflösung	658
XV. Pauschalierter Schadensersatz	658
XVI. Aufwendungsersatz	659
X. Abwicklung des Mietverhältnisses	659
I. Rückgabetermin	659
II. Räumung	659
III. Rückgabe Schlüssel	660
IV. Schönheitsreparaturen	660
V. Ersatz von Aufwendungen	661
VI. Rückbau baulicher Veränderungen	661
VII. Wegnahmerecht	662
VIII. Verjährung	662
IX. Nutzungsentschädigung	663
X. Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	664
XI. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Verfallklauseln	664
XII. Hinweisschilder	664
Y. Schlussbestimmungen	665
I. Salvatorische Klauseln	665
II. Kosten und Abgaben, Provision	665
III. Vollmachten	665
IV. Wechselseitige Bevollmächtigung zum Empfang von Willenserklärungen (Empfangsvollmacht)	665
V. Vollmacht zur Abgabe von Willenserklärungen	667
VI. Schriftformklauseln	667
VII. Änderungen und Ergänzungen nach Vertragsschluss	668
VIII. Nachträgliche Herbeiführung der Schriftform – sog. Schriftformheilungsklauseln	668
IX. Vollständigkeitsklauseln	669
X. Abtretungsverbot	669
XI. Gerichtsstandsklauseln	669
XII. Erfüllungsort	670
XIII. Schiedsgerichtsvereinbarungen	670

4. Kapitel. Sicherung des Vermieters

§ 20. Mietsicherheiten	671
A. Allgemeine Fragen	671
I. Höhe der Mietsicherheit in der Wohnraummiete	672
II. Zusätzliche Sicherheiten	674
III. Erhöhung der Mietsicherheit bei Mieterhöhung	675
IV. Höhe der Mietsicherheit bei der Geschäftsraummiete	675
V. Teilnichtigkeit einer überschießenden Kautionsabrede	676
VI. Fälligkeit der Sicherheitsleistung	676
VII. Verwertung der Sicherheit	679
VIII. Untermieter	679

B. Eigentumswechsel	681
C. Einzelne vertragliche Sicherheiten	687
I. Barkaution	687
II. Verpfändung oder Sicherungsabtretung eines Spar- oder sonstigen Bankguthabens	695
III. Bürgschaft	697
IV. Erfüllungübernahme, Schuldbeitritt, Mietbeitritt, Schuldübernahme	702
V. Weitere gebräuchliche Mietsicherheiten	705
§ 21. Gesetzliches Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB	706
A. Allgemeine Fragen	706
B. Entstehung	708
C. Erlöschen	713
D. Befriedigung des Vermieters	722
5. Kapitel. Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis	
§ 22. Zahlung der Miete, § 556b BGB	725
A. Fälligkeit und Zahlungsweise, § 556b Abs. 1 BGB	725
B. Einwendungen und Einreden, § 556b Abs. 2 BGB	727
§ 23. Sonderzahlungen	731
A. Mietvorauszahlung	732
I. Begriff und Zulässigkeit	732
II. Mietdauer und Kündigung	733
III. Erhöhung der Miete	734
IV. Eigentumswechsel	735
V. Unwirksamkeit gegenüber Grundpfandrechtsgläubigern	735
VI. Insolvenz	735
B. Anrechenbarer Baukostenzuschuss	736
I. Begriff und Zulässigkeit	736
II. Mietdauer, Kündigung, Mieterhöhung	737
III. Eigentumswechsel	737
IV. Insolvenz	738
V. Beweisfragen	739
C. Verlorener Baukostenzuschuss	739
I. Begriff und Zulässigkeit	739
II. Mietdauer, Kündigung und Mieterhöhung	740
III. Leistungsstörungen	741
IV. Eigentumswechsel	741
D. Mieterdarlehen	741
I. Begriff und Zulässigkeit	741
II. Mietdauer, Kündigung und Erhöhung der Miete	742
III. Eigentumswechsel	743
IV. Insolvenz	743
E. Werkförderung	743
I. Begriff	743
II. Belegungsrecht	744
III. Miete	744
IV. Vertrag zugunsten Dritter	745
F. Aufbaudarlehen	745
G. Sonderzahlungen bei Heimverträgen	746
H. Wohnungsfürsorgemittel	746
§ 24. Besteuerung der Mieteinnahmen	747
A. Einkommenssteuer	748
I. Mieteinnahmen	748
II. Besteuerung	749
III. Einkunftsart	749
IV. Vermietete Eigentumswohnungen	754
V. Mieteinnahmen, ABC	756
VI. Werbungskosten (WK)/Betriebsausgaben (BA), ABC	759

VII. Werkwohnungen	763
VIII. Aufbewahrungspflichten	763
IX. Ausland	764
B. Gewerbesteuer – Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Abs. 1 S. 2 ff. GewStG für Wohnungsunternehmen bei der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen und der Lieferung von Strom	764
I. Voraussetzungen	765
II. Schädliche Nebentätigkeiten	765
III. Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen	765
IV. Der neue Buchstabe c des § 9 Nr. 1 S. 3 GewStG	766
V. Vermietung möblierter Wohnungen	766
C. Umsatzsteuer	767
I. Umsatzsteuerfreiheit der Vermietung	767
II. Ausnahmen von der Befreiung	767
III. Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung (Option)	769
IV. Keine Anwendung des § 9 Abs. 2 UStG auf Altbauten, § 27 Abs. 2 UStG	770
V. Teiloption	772
VI. Vorsteueraufteilung	773
VII. Die vereinbarte Miete	774
VIII. Vorsteuerabzug des Mieters	775
IX. Nachweis der Verwendung durch den Mieter	776
X. Schädliche Verwendung der Räume seitens des Mieters	776
XI. Ist-Besteuerung, § 20 S. 1 Nr. 1 UStG	778
XII. Formulierung im Mietvertrag	778
XIII. Steuerschuldnerschaft des Vermieters als Leistungsempfänger (Reverse charge)	779
XIV. Eigentumswohnungen	780
XV. Ausland	782
XVI. Elektronische Rechnungen	782
XVII. Bauabzugssteuer	785
D. Die neue Grundsteuer	786
I. Kernpunkte des neuen Bewertungsverfahrens nach dem Bundesmodell	787
II. Bewertung der Grundstücke im Grundvermögen	787
III. Erhebung der Grundsteuer	789
IV. Steuerschuldner	790
V. Erlass der Grundsteuer	790
VI. Fortschreibung des Bescheids über den Grundsteuerwert	791
VII. Die Grundsteuergesetze der einzelnen Bundesländer	792
Vor §§ 25, 26. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	792
§ 25. Abnahme und Betrieb der Mietsache	793
A. Überlassung des Mietgegenstandes	794
I. Voraussetzung	794
II. Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters	796
III. Annahmeverzug des Mieters	796
B. Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache	798
I. Verpflichtung zum Gebrauch	799
II. Betriebspflichten	800
§ 26. Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs	802
A. Veränderungen der Mietsache	803
I. Eingriffe in die bauliche Substanz	803
II. Telekommunikationseinrichtungen, Fernsehempfang	807
III. Sonstige Verbesserungen	811
IV. Veränderungen an der Fassade	812
V. Gestaltung der Innenräume	814
VI. Formularvertragliche Regelungen	816
VII. Sonstige Aufwendungen	817
B. Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	817
I. Geschäftsraummiete	817
II. Wohnraummiete	819
III. Zweckentfremdungsverbot	821

IV. Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen	822
V. Abweichende Vereinbarungen	825
C. Tierhaltung	825
I. Fehlen einer mietvertraglichen Regelung	825
II. Vertragliche Abreden	827
D. Einhaltung der Hausordnung	830
E. Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens	832
F. Allgemeines zur Unterlassungsklage gem. § 541 BGB	836
§ 27. Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters, Ansprüche auf Schadensersatz des Vermieters	838
A. Inhalt der Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters	839
I. Überblick	839
II. Sorgfalt	839
III. Obhutspflicht des Mieters	840
B. Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter	842
I. Überblick	842
II. Schönheitsreparaturen	844
III. Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	853
C. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	856
D. Um- und Ausbaupflichten	858
E. Vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache	859
I. Überblick	859
II. Beispielfälle	860
F. Umfang der Haftung des Mieters	866
G. Beweislast	869
H. Abweichende Vereinbarungen	874
I. Beweislast- oder Bestätigungskauseln	874
II. Haftungserweiterung	874
III. Versicherungspflicht	876
I. Anzeigepflicht des Mieters (§ 536c BGB)	877
I. Überblick	877
II. Voraussetzungen der Anzeigepflicht	877
III. Erfüllung der Anzeigepflicht	878
IV. Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht	879
V. Beweislast	880
VI. Abweichende Vereinbarungen	881
§ 28. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)	881
A. Überblick	881
B. Erhaltungsmaßnahmen	882
I. Begriff	882
II. Sonderfall der modernisierenden Instandsetzung	883
C. Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1 BGB)	884
I. Inhalt der Duldungspflicht	884
II. Sonderfall Eigentumswohnung	885
III. Durchsetzung der Duldungspflicht	886
D. Anündigung (§ 555a Abs. 2 BGB)	886
E. Ansprüche des Mieters	887
I. Aufwendungsersatz (§ 555a Abs. 3 BGB)	887
II. Sonstige Rechte	887
§ 29. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB)	888
A. Überblick	889
B. Katalog der Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)	890
I. Bauliche Veränderungen	890
II. Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Nr. 1)	891
III. Erneuerung der Heizungsanlage (Nr. 1a)	893
IV. Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie (Nr. 2)	894
V. Reduzierung des Wasserverbrauchs (Nr. 3)	895
VI. Gebrauchswerterhöhung und Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 4 und Nr. 5)	896

VII. Anschluss an ein Glasfasernetz (Nr. 4a)	900
VIII. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen (Nr. 6)	901
IX. Schaffung neuen Wohnraums (Nr. 7)	901
C. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)	902
I. Adressat, Form, Frist (Abs. 1 Satz 1)	902
II. Inhalt (Abs. 1 Satz 2, Abs. 3)	903
III. Hinweis auf den Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 3 Satz 1 (Abs. 2)	906
IV. Ordnungsgemäße Ankündigung als Fälligkeitvoraussetzung für den Duldungsanspruch des Vermieters	907
V. Bagatellklausel (Abs. 4)	907
D. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555d BGB)	908
I. Überblick	908
II. Duldungspflicht des Mieters (Abs. 1)	908
III. Härtefallklausel (Abs. 2)	910
E. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e BGB)	915
F. Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen (§ 555f BGB)	916
G. Ansprüche des Mieters	916
I. Gewährleistungsrechte	916
II. Aufwendungsersatz (Abs. 6 iVm § 558a Abs. 3 BGB)	917
H. Beweislast	918
I. Abweichende Vereinbarungen (Abs. 7)	918
§ 30. Duldung der Besichtigung	919
§ 31. Leistungsstörungen des Mieters	922
I. Überblick	922
II. Unmöglichkeit	922
III. Annahmeverzug des Mieters (§§ 293 ff. BGB)	923
IV. Verzug des Mieters	923
V. Pflichtverletzungen des Mieters	930
VI. Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	931
 6. Kapitel. Betriebskosten und Nebenkosten	
§ 32. Betriebs-/Nebenkosten	933
A. Grundlagen	935
I. Preisfreier und geförderter Wohnraum, Geschäftsraum	935
II. Begriffsbestimmungen	935
III. Definition der Betriebskosten	937
B. Betriebskostenarten, § 2 BetrKV	942
C. Vereinbarungen über Betriebskosten	956
I. Gesetzliche Grundlagen	956
II. Voraussetzungen einer wirksamen Vereinbarung	958
III. Änderung der Vereinbarung	962
IV. Während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten	963
D. Vorauszahlungen und Pauschalen	964
I. Allgemeines	964
II. Pauschalen	964
III. Vorauszahlungen	965
E. Abrechnung	966
I. Allgemeines	966
II. Abrechnungspflicht	967
III. Abrechnungszeitraum	968
IV. Zuordnung der Kosten zu Abrechnungszeiträumen – Abrechnungsprinzip	969
V. Abrechnungsfrist	970
VI. Teilabrechnung	971
VII. Mieterwechsel	972
VIII. Form der Abrechnung	972
IX. Inhalt der Abrechnung – Anforderungen an die Darstellung	973
X. Ausschluss von Nachforderungen des Vermieters, § 556 Abs. 3 S. 3 BGB	983
XI. Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung	985

XII. Belegeinsicht	986
XIII. Einwendungen gegen die Abrechnung. Einwendungsausschluss	990
XIV. Ergebnis der Abrechnung	992
F. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BGB	995
G. Umlage der Gesamtkosten – Umlageschlüssel, § 556a BGB	997
I. Überblick, Gesetzeslage	997
II. Funktion des Umlageschlüssels	998
III. Erstmalige Festlegung des Umlageschlüssels	998
IV. Bestimmung der Gesamtkosten	1000
V. Einzelne Umlageschlüssel	1002
VI. Besonderheiten einzelner Betriebskostenarten	1008
VII. Änderung des Umlageschlüssels	1009
H. Mietänderung gem. § 560 BGB	1012
I. Allgemeines	1012
II. Änderungen bei Betriebskostenpauschalen	1013
III. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	1020
IV. Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum	1022
I. Umlage von Nebenkosten in der Geschäftsraummiete	1023
I. Überblick	1023
II. Nebenkosten	1023
III. Umlagevereinbarung	1024
IV. Änderung der Betriebskosten	1027
V. Abrechnung	1027
VI. Umlageschlüssel	1031
VII. Umsatzsteuer auf Betriebskosten	1032
§ 33. Heizkosten	1032
A. Anwendung der Heizkostenverordnung	1033
I. Überblick	1033
II. Von der Heizkostenverordnung erfasste Versorgungsarten	1033
III. Persönlicher Anwendungsbereich	1035
IV. Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, § 2 HeizKV	1036
V. Ausnahmen	1037
B. Erfassung des Verbrauchs	1038
I. Verpflichtungen aus § 4 HeizKV	1038
II. Auszustattende Räume	1038
III. Kosten der Ausstattung	1039
IV. Mitspracherecht der Mieter	1039
V. Geräte zur Erfassung des Verbrauchs, § 5 HeizKV	1040
VI. Ablesung der Verbrauchswerte	1041
VII. Schätzung des Verbrauchs bei nicht ordnungsgemäßer Erfassung, § 9a HeizKV	1043
VIII. Zwischenablesung	1044
C. Einzelne Kostenarten	1045
I. Überblick	1045
II. Kosten zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HeizKV	1046
III. Kosten der Wärmelieferung, Contracting, §§ 7 Abs. 3, 4 und 8 Abs. 3, 4 HeizKV	1049
IV. Sonstige Kosten	1052
D. Verteilungsmaßstäbe	1053
I. Von der HeizKV vorgesehene Verteilungsmaßstäbe	1053
II. Von der HeizKV abweichende Verteilungsmaßstäbe	1054
III. Bestimmung und Änderung des Verteilungsmaßstabs	1054
IV. Verteilung der Grundkosten	1055
V. Abtrennung der Warmwasserkosten bei verbundenen Anlagen	1056
E. Sonderfälle	1057
I. Vorerfassung	1057
II. Berücksichtigung der Lage der Wohnung und des Heizverhaltens	1057
III. Leerstand	1058
IV. Ausnahmen, § 11 HeizKV	1058
V. Kürzungsrecht, § 12 HeizKV	1060

F. Abrechnung der Heizkosten	1061
G. Verteilung der CO ₂ -Kosten	1063

7. Kapitel. Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis

§ 34. Übergabe der Mietsache, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	1067
A. Einführung	1067
B. Übergabe der Mietsache	1068
I. Überlassung des Mietgegenstandes	1068
II. Anfängliche objektive Unmöglichkeit	1070
III. Anfänglicher Rechtsmangel	1071
IV. Sonstiges anfängliches Leistungsvermögen	1076
V. Nachträgliche Unmöglichkeit	1077
VI. Nachträgliches Leistungsvermögen	1081
VII. Verspätete Übergabe	1082
VIII. Leistungsverweigerung und Nebenpflichtverletzungen	1084
IX. Teilüberlassung	1086
X. Mangelhaftigkeit der Mietsache	1087
XI. Schadensersatzanspruch des Mieters	1096
XII. Vertragliche Vereinbarungen	1098
§ 35. Gewährung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz), § 535 Abs. 1 S. 1 BGB	1100
A. Ungestörter Mietgebrauch	1100
B. Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs	1101
I. Zeitlicher Geltungsbereich	1101
II. Räumlicher Geltungsbereich	1103
III. Nutzung von Gemeinschaftsflächen	1104
IV. Vertragswidriger Gebrauch	1104
V. Veränderungen der Mietsache	1106
VI. Vereinbarter Nutzungszweck	1107
C. Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen	1108
I. Störungen durch den Vermieter	1109
II. Störungen durch Dritte	1110
§ 36. Konkurrenzschutz	1111
A. Einführung	1112
B. Voraussetzungen	1112
I. Räumlicher Umfang	1114
II. Sachlicher Umfang	1115
C. Ausgeschlossener Konkurrenzschutz	1119
D. Rechtsfolgen bei Konkurrenzschutzverstößen	1120
I. Erfüllungsanspruch des Mieters	1121
II. Kündigungsrecht des Mieters	1121
III. Schadensersatzanspruch des Mieters	1122
IV. Umgehung des Konkurrenzschutzes	1123
E. Mietvertragliche Regelungen	1125
§ 37. Ver- und Entsorgungsleistungen des Vermieters	1127
A. Einführung	1127
I. Direktvertrag zwischen Mieter und Versorger	1127
II. Instandhaltungspflicht des Vermieters	1128
B. Versorgungspflicht des Vermieters	1129
I. Heizung und Warmwasser	1129
II. Contracting	1131
III. Mietvertragliche Regelungen	1132
C. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	1132
I. Beendetes Mietverhältnis	1132
II. Unbeendetes Mietverhältnis	1133
III. Interessenabwägung	1134
D. Sonstiges	1134

§ 38. Verkehrssicherungspflichten und Fürsorgepflichten	1135
A. Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters	1135
I. Zustand des Gebäudes	1135
II. Räum- und Streupflicht	1136
III. Schadensersatzansprüche des Mieters	1137
B. Die Fürsorgepflicht des Vermieters	1138
C. Haftungsfreizeichnung	1139
D. Versicherung des Mietobjekts	1140
§ 39. Erhaltung der Mietsache	1140
A. Beibehaltung des vertragsmäßigen Zustandes	1140
I. Erhaltungsmaßnahmen	1140
II. Modernisierungsmaßnahmen	1141
III. Erfüllungsanspruch des Mieters	1141
IV. Räumlich-sachlicher Umfang	1144
V. Zeitpunkt der Erhaltungsmaßnahmen	1145
VI. Durchsetzungsmöglichkeiten des Mieters	1145
VII. Verzug des Vermieters	1146
B. Regelmäßige Überprüfung der Mietsache	1146
C. Vertragliche Vereinbarungen	1147
I. Ausschluss von Gewährleistungsrechten des Mieters	1147
II. Übertragung von Erhaltungsmaßnahmen auf den Mieter	1148
D. Schönheitsreparaturen	1148
§ 40. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte, § 554 BGB	1149
A. Einführung	1150
I. Anspruchsinhalt	1150
II. Bauliche Veränderung	1151
B. Privilegierte Maßnahmen	1151
I. Barrierereduzierung	1151
II. E-Mobilität	1152
III. Einbruchsschutz	1153
IV. Steckersolargeräte	1153
V. Weitere Maßnahmen	1154
C. Interessenabwägung	1155
I. Vermieterinteresse	1155
II. Mieterinteresse	1156
D. Sicherheitsleistung	1157
E. Rechtsfolgen	1157
F. Die vermietete Eigentumswohnung	1158
I. Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums	1158
II. Der Anspruch des Mieters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	1159
III. Sicherheitsleistung	1160
§ 41. Gewährleistung, Mangelbegriff und einzelne Mängel	1160
A. Überblick	1162
B. Mangelbeseitigung	1162
C. Zurückbehaltungsrecht an der Miete	1164
D. Anwendbarkeit der Gewährleistungsvorschriften	1166
I. Überblick	1166
II. Anwendbarkeit der Gewährleistungsvorschriften	1167
E. Mangelbegriff	1174
I. Sachmangel	1175
II. Zugesicherte Eigenschaft	1181
III. Rechtsmangel	1184
F. Mängel – Fallgruppen	1188
I. Bauliche Mängel	1188
II. Öffentlich-rechtliche Nutzungshindernisse	1208
III. Umweltmängel	1212
IV. Nebenleistungen	1221
V. Gebrauchsstörungen während Covid-19-Pandemie	1222

§ 42. Minderung (§ 536 BGB)	1224
A. Überblick	1224
B. Mangel	1225
C. Erheblichkeit des Mangels	1226
D. Kein Vertremüssen des Vermieters	1226
E. Ausschluss der Mietminderung	1226
I. Gesetzlicher Ausschluss	1226
II. Vertraglicher Ausschluss	1230
F. Rechtsfolge: Mietminderung	1234
I. Berechnung der Mietminderung	1234
II. Auswirkung auf Betriebs- und Nebenkostenabrechnung	1241
III. Umsatzmiete	1242
G. Verjährung und Verwirkung auf Vermieterseite	1242
H. Beweislast	1243
§ 43. Schadensersatz (§ 536a Abs. 1 BGB)	1244
A. Überblick	1244
B. Haftungsgrundlage	1245
I. Garantshaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB)	1245
II. Verschuldenshaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB)	1250
III. Verzugshaftung (§ 536a Abs. 1 Alt. 3 BGB)	1252
§ 44. Aufwendungsersatz (§ 536a Abs. 2 BGB)	1258
A. Überblick	1258
B. Selbstbeseitigungsrecht des Mieters	1259
I. Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung	1259
II. Notmaßnahmen	1260
C. Ausschluss des Aufwendungsersatzes	1262
D. Rechtsfolge	1264
I. Aufwendungsersatzanspruch	1264
II. Vorschussanspruch	1265
E. Verjährung und Verwirkung	1265
§ 45. Ausschluss der Gewährleistungsrechte (§ 536b BGB)	1265
A. Gesetzlicher Gewährleistungsausschluss	1266
I. Mangelkenntnis des Mieters bei Vertragsschluss	1267
II. Grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels bei Vertragsschluss	1269
III. Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis	1271
IV. Mangelkenntnis nach der Annahme der Mietsache während der Mietzeit	1272
V. Vertragsänderungen	1273
VI. Verletzung der Mangelanzeigepflicht	1273
VII. Kein Gewährleistungsausschluss bei Arglist des Vermieters	1273
VIII. Beweislast	1274
B. Vertraglicher Gewährleistungsausschluss	1274
§ 46. Leistungsstörungen des Vermieters	1275
A. Unmöglichkeit und Unvermögen – Allgemeines	1275
I. Anfängliche Unmöglichkeit	1275
II. Subjektive – anfängliche – Unmöglichkeit (Unvermögen)	1277
III. Nachträgliche Unmöglichkeit	1278
B. Annahmeverzug des Vermieters	1279
C. Verzug des Vermieters	1279
D. Sonstige Pflichtverletzungen des Vermieters (Positive Vertragsverletzung – pVV)	1281
E. Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1282
F. Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1282

**8. Kapitel. Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete,
Rechte und Pflichten Dritter**

§ 47. Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 BGB	1283
A. Bedeutung, Begriff und Rechtsgrundlagen	1284
B. Gebrauchsüberlassung an Dritte im Überblick	1285
I. Geschäftsraummiete	1285
II. Wohnraummiete	1287
C. Dritte iSv § 540 BGB	1288
I. Allgemeines	1288
II. Aufnahme privilegierter Personen in die Wohnung	1288
III. Grenzen des Rechts zur Aufnahme: Überbelegung	1293
D. Erlaubnis nach § 540 Abs. 1 S. 1 BGB	1294
I. Rechtsnatur und Form der Erlaubnis	1294
II. Grundsatz der Einzelfallbezogenheit der Erlaubnis und diesbezügliche Ausnahmen	1295
III. Konkludente Erlaubnis	1296
IV. Umfang der Erlaubnis	1296
V. Widerruf der Erlaubnis	1297
E. Unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte	1298
I. Schadensersatzanspruch des Vermieters	1298
II. Unterlassungsanspruch des Vermieters	1298
III. Kündigungsrechte des Vermieters	1299
F. Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung	1302
I. Gewerberaummiete: Grundsätzlich kein Anspruch auf Erlaubnis	1302
II. Wohnraummiete: Anspruch auf Erlaubnis nach Maßgabe des § 553 BGB	1302
G. Rechte des Mieters bei zu Unrecht verweigerter Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung	1302
I. Schadensersatzanspruch des Mieters	1303
II. Kündigungsrechte des Mieters	1303
III. Rechtsschutzmöglichkeiten des Mieters	1305
H. Untermiete	1306
I. Rechtsnatur des Untermietvertrags	1306
II. Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Mieter	1306
III. Rechtliches Verhältnis zwischen Untermieter und Vermieter	1312
IV. Rechtliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter	1317
I. Haftung des Mieters für ein Verschulden des Dritten (§ 540 Abs. 2 BGB)	1320
J. Von § 540 BGB abweichende Vereinbarungen	1321
K. Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Geschäftsraummiete	1322
I. Grundlegendes	1322
II. Gebrauchsüberlassung an Dritte	1322
III. Umfang der Erlaubnis	1324
IV. Einzelthemen	1324
V. Rechtsfolgen einer verweigerten Erlaubnis	1326
VI. Widerruf der Erlaubnis	1327
VII. Abweichende Vereinbarungen	1327
§ 48. Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung (§ 565 BGB)	1329
A. Anwendungsbereich, Normzweck und Entstehungsgeschichte des § 565 BGB	1329
B. Abgrenzung zu § 578 BGB	1330
C. Vereinbarung über die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts ..	1331
D. Tatbestandsvoraussetzungen des § 565 Abs. 1 BGB	1332
I. Mietvertrag	1332
II. Anmietung zur Weitervermietung als Wohnung	1332
III. Gewerbliches Handeln des Mieters	1332
E. Rechtsfolgen des § 565 Abs. 1 BGB	1335
F. Rechtliches Verhältnis zwischen Hauptvermieter und Zwischenmieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses	1335
G. Anwendbarkeit der §§ 574 ff. BGB	1336

§ 49. Anspruch auf Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung an Dritte in der Wohnraummiete (§ 553 BGB)	1337
A. Normzweck des § 553 BGB und Überblick	1337
B. Anspruchsvoraussetzungen nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB	1338
I. Berechtigtes Interesse	1338
II. Nach Mietvertragsschluss entstandenes Interesse	1341
III. Teil des Wohnraums	1342
IV. Dritte	1344
C. Besonderheiten bei der Vermietung an die Mitglieder einer Wohngemeinschaft (WG)	1344
D. Antrag des Mieters auf Erlaubniserteilung und mieterseitige Auskunftsobliegenheiten im Rahmen von § 553 BGB	1345
E. Rechte des Mieters	1346
F. Unzumutbarkeit für den Vermieter (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB)	1347
I. Überblick	1347
II. Wichtiger Grund in der Person des Dritten	1347
III. Überbelegung	1348
IV. Sonstige Unzumutbarkeitsgründe	1348
G. Erhöhung der Miete (§ 553 Abs. 2 BGB)	1348
H. Abweichende Vereinbarungen (§ 553 Abs. 3 BGB)	1352
I. Erteilung, Erlöschen und Widerruf der Erlaubnis durch den Vermieter	1353
J. Prozessuales/Beweislast	1354
§ 50. Drittschutzwirkung eines Mietvertrags und Vertrag zugunsten Dritter	1356
A. Einbeziehung Dritter in den Schutzbereich eines Mietvertrags	1356
I. Keine vertraglichen Beziehungen zwischen Vermieter und Dritten	1356
II. Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	1357
III. Drittschadensliquidation	1360
B. Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB)	1360
9. Kapitel. Änderung der Miete	
§ 51. Überblick – Änderung der Miete	1361
§ 52. Vereinbarungen über Mieterhöhungen im preisfreien Wohnraum, §§ 557 ff. BGB	1364
A. Mieterhöhungen im Wohnraummietrecht des BGB	1364
I. Allgemeines	1364
II. Anwendungsbereich der §§ 557 ff. BGB	1365
III. Allgemeine Schranken der Mieterhöhung	1371
B. Vertragliche Vereinbarungen über Mieterhöhungen, § 557 BGB	1375
I. Vereinbarungen im Einzelfall	1375
II. Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen, § 557 Abs. 3 BGB	1380
C. Staffelmiete, § 557a BGB	1381
D. Indexmiete, § 557b BGB	1382
I. Vereinbarung einer Indexmiete	1382
II. Mietänderung nach § 557b BGB	1385
§ 53. Mieterhöhung gem. § 558 BGB	1389
A. Überblick	1390
B. Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs	1391
I. Kein Ausschluss nach § 557 Abs. 3 BGB	1391
II. Einheitlicher Mietbegriff	1395
III. Wartefrist und Sperrfrist	1397
IV. Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	1401
C. Das Mieterhöhungsverlangen	1407
I. Beteiligte im außergerichtlichen Erhöhungsverfahren	1407
II. Textform	1410
III. Inhalt und Begründung des Erhöhungsverlangens	1412
D. Mietspiegel	1415
I. Funktion und Bedeutung des Mietspiegels	1415
II. Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln	1416
III. Inhaltliche Anforderungen an einen Mietspiegel	1418

IV. Anpassung der Mietspiegel	1420
V. Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels	1421
VI. Notwendige Angaben im Erhöhungsverlangen	1421
VII. Verwendung anderer oder veralteter Mietspiegel	1424
VIII. Zuschläge zu den Mietspiegelwerten	1425
E. Andere Begründungsmittel	1426
I. Mietdatenbank, § 558e BGB	1426
II. Sachverständigengutachten	1427
III. Vergleichsobjekte	1431
IV. Sonstige Begründung	1434
F. Die ortsübliche Vergleichsmiete	1436
I. Begriff	1436
II. Mischungsverhältnis	1439
III. Zeitlich und sachlich zu berücksichtigende Vergleichsdaten	1440
IV. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	1442
V. Wohnwertmerkmale	1445
VI. Mietzuschlag wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel	1450
VII. Kürzungsbeträge	1450
G. Zustimmung zur Mieterhöhung, § 558b BGB	1451
I. Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	1451
II. Zustimmung des Mieters	1452
III. Änderung des Erhöhungsverlangens	1456
IV. Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht, § 561 BGB	1457
§ 54. Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)	1457
A. Normzweck	1458
B. Formale Voraussetzungen und Verfahren	1459
I. Vertragliche Vereinbarung im Einzelfall	1459
II. Erhöhungsberechtigter	1461
III. Keine Duldungspflicht	1462
IV. Modernisierungsankündigung	1462
V. Form der Erhöhungserklärung	1463
VI. Formale Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs	1463
VII. Begründung der Erhöhungserklärung	1464
VIII. Berechnung des Erhöhungsbetrages	1467
IX. Einsichtsrecht des Mieters	1469
X. Rechtsfolge bei fehlender Begründung und Berechnung	1469
XI. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 559c BGB	1470
C. Modernisierungsmaßnahmen	1473
I. Überblick	1473
II. Anschluss an ein Glasfasernetz, § 559 Abs. 1 S. 2 BGB	1473
III. Austausch der Heizungsanlage, § 559e BGB	1474
D. Umfang des Erhöhungsanspruchs	1476
I. Umlagefähige Kosten	1477
II. Abzug von Erhaltungskosten, § 559 Abs. 2 BGB	1478
III. Aufteilung der Kosten, § 559 Abs. 3 BGB	1479
IV. Kappungsgrenze, § 559 Abs. 3a BGB	1480
V. Anrechnung von Drittmitteln, § 559a BGB	1482
E. Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen, § 559 Abs. 4 BGB	1486
I. Allgemeines	1486
II. Ausschluss des Härteeinwandes	1486
III. Härtegründe	1487
F. Verwirkung	1488
G. Verhältnis zu § 558 BGB	1488
H. Verhältnis zu §§ 557a, 557b BGB	1489
I. Abweichende Vereinbarungen, § 559 Abs. 6 BGB	1490
J. Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht, § 561 BGB	1491

§ 55. Mietänderung bei der Geschäftsraummiete	1491
A. Vertragliche Vereinbarungen im Einzelfall	1492
B. Vertraglich bereits vorgesehene Mietänderung	1496
I. Staffelmietvereinbarung	1496
II. Sonstige Mietänderungs- und Wertsicherungsvereinbarungen	1497
C. Allgemeine Schranken der Mieterhöhung	1522
D. Änderung der Betriebs- und Nebenkosten bei der Geschäftsraummiete	1524
E. Änderung der Umsatzsteuer	1524
§ 56. Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	1525
A. Bedeutung und Begriff	1525
B. Sonderregelungen während der Corona-Pandemie	1526
I. Art. 240 § 7 EGBGB	1526
II. Reales Element	1527
III. Hypothetisches Element des § 313 BGB	1527
IV. Normatives Element/Unzumutbarkeit/Rechtsfolgen	1527
C. Anwendungsbereich und Einschränkungen	1528
D. Wirtschaftliche Risikoverteilung	1535
E. Kaufkraftverlust	1538
F. Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	1541
G. Änderung von Gesetz und Rechtsprechung	1541
H. Gemeinschaftlicher Irrtum	1543
I. Rechtsfolgen	1545
§ 57. Mietänderung bei gefördertem Wohnraum	1547
A. Allgemeines	1547
B. Preisgebundener Wohnraum	1547
I. Erhöhungserklärung nach § 10 WoBindG	1548
II. Vertragliche Vereinbarung	1555
III. Mieterhöhung nach Ablauf der Kostenbindung	1556
IV. Verringerung der Miete	1557
C. Mietänderung für ab dem 1.1.2002 gefördertem Wohnraum	1557
10. Kapitel. Änderung der Mietvertragsparteien	
§ 58. Änderung der Mietvertragsparteien	1559
Überblick	1559
A. Allgemeines zu Vertragsänderungen	1560
I. Abgrenzung zur Novation	1560
II. Zustandekommen eines Änderungsvertrages	1562
B. Vertragsübernahme	1563
I. Dreiseitiger Vertrag	1563
II. Zweiseitiger Vertrag mit Zustimmung/Genehmigung	1564
III. Form der Vertragsübernahme	1564
IV. Rechtsfolgen	1565
C. Kombination von Aufhebungsvertrag und Abschluss eines neuen Vertrages	1565
D. Vertragsbeitritt	1566
E. Abgrenzungsfragen	1566
F. Ausscheiden eines von mehreren Mietern	1566
G. Anspruch auf Vertragsänderung	1567
I. Allgemeines	1567
II. Nachfolgeklauseln	1567
III. Auslegung des Vertrages	1568
IV. § 242 BGB	1568
H. Ersatzmieter	1569
I. Anspruch auf Vertragsentlassung	1569
II. Entschlussfreiheit des Vermieters	1572
III. Ablehnung oder Vereitelung der Ersatzmietergestellung	1573
IV. Umsetzung der Vertragsentlassung	1574
V. Prozessuales	1574
VI. Geschäftsraummiete	1574
VII. Die Weitervermietungsproblematik	1575

§ 59. Veränderungen kraft Gesetzes	1576
A. Tod einer natürlichen Person	1577
B. Erlöschen juristischer Personen/Personen(handels)gesellschaften	1578
I. Liquidation der rechtsfähigen GbR	1578
II. Liquidation von Personenhandelsgesellschaften	1579
III. Liquidation von juristischen Personen	1580
C. Inhaberwechsel bei Unternehmen	1580
I. Allgemeines	1580
II. Wechsel der Gesellschafter	1581
III. Vereinigung der Gesellschaftsanteile in einer Hand	1582
IV. Umwandlungen	1582
V. Unternehmensveräußerungen	1585
§ 60. Tod des Wohnraummieters	1588
A. Allgemeines	1588
B. Eintritt des Ehegatten/Lebenspartners oder anderer Familienangehöriger	1588
I. Tod des Mieters	1589
II. Gemeinsamer Haushalt mit dem verstorbenen Mieter	1589
III. Eintrittsberechtigte Personen	1590
IV. Rechtsfolgen des Eintritts	1592
C. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Mitmietern	1593
I. Voraussetzungen	1593
II. Rechtsfolge	1594
§ 61. Veräußerung des Grundstücks (§ 566 BGB)	1595
A. Einführung	1596
B. Tatbestandliche Voraussetzungen	1597
I. Mietvertrag	1597
II. Veräußerung der Mietsache durch den Vermieter	1599
C. Rechtsfolgen der Veräußerung	1607
I. Allgemeines	1607
II. Rechte und Pflichten im Einzelnen	1609
III. Rechtslage zwischen Vertragsschluss und Umschreibung im Grundbuch	1622
IV. Forthaftung des Veräußerers	1623
V. Rechtslage bei Anfechtung der Grundstücksveräußerung	1624
D. Abdingbarkeit	1625
E. Weiterveräußerung	1625

11. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses

§ 62. Kündigung. Überblick	1627
§ 63. Kündigung des Mietverhältnisses – Allgemeine Vorschriften	1628
A. Formalien der Kündigungserklärung	1629
I. Erklärender	1629
II. Erklärungsinhalt	1635
III. Form und Zugang der Kündigung	1639
IV. Besonderheiten bei der Kündigung von Wohnraum	1644
V. Kündigung im Rechtsstreit; Nachschieben von Kündigungen	1646
VI. Schadensersatz bei unberechtigter Kündigung	1650
VII. Dispositives Recht; AGB	1652
B. Wegfall der Kündigungsfolgen	1654
I. Widerruf und Rücknahme der Kündigung	1654
II. Aufrechnung und Nachzahlung	1655
III. Stillschweigende Verlängerung, § 545 BGB	1655
§ 64. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses	1659
A. Voraussetzungen	1659
B. Kündigung, Kündigungsausschluss nach § 242 BGB.	1660
C. Kündigungsfristen	1661
D. Beweislast	1662
E. Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete/AGB	1662
I. Abdingbarkeit der ordentlichen Kündigung	1662

II. Kündigungsfristen bei Geschäftsräumen	1663
III. Kündigungsfristen bei Wohnraum	1664
IV. Kündigungsbeschränkungen bei Wohnraum, Sozialklausel	1664
V. Werkwohnungen	1665
F. Kündigungsschutz nach dem Einigungsvertrag	1665
§ 65. Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverträgen	1667
A. Begriff des Wohnraums	1669
I. Ausnahmetatbestände, § 549 BGB	1670
II. Zwischenmietverträge, § 565 BGB	1670
III. Anmietung durch gemeinnützige Institutionen	1672
IV. Mischmietverhältnisse	1673
V. Heimverträge	1674
B. Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	1675
I. Regelmäßige Kündigungsfristen	1675
II. Ausnahmebestimmungen	1675
III. Überlassung des Wohnraums	1675
IV. Übergangsregelungen zur Schuldrechtsmodernisierung	1677
C. Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht	1678
I. Grundsatz: Berechtigtes Interesse an der Kündigung, § 573 BGB	1678
II. Kündigung wegen nicht unerheblicher Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	1679
III. Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB	1684
IV. Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB	1706
V. Kündigungsgründe nach der Generalklausel, § 573 Abs. 1 BGB	1713
D. Angabe von Kündigungsgründen, § 573 Abs. 3 BGB	1718
I. Darstellung der Kündigungsgründe	1719
II. Einzelfälle	1720
E. Erleichterte Vermieterkündigung ohne berechtigtes Interesse, §§ 573a und 573b BGB	1723
I. Zweifamilienhäuser, § 573a Abs. 1 BGB	1723
II. Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, § 573a Abs. 2 BGB	1726
III. Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen, § 573b BGB	1726
F. Schadensersatzpflicht bei unwirksamen und vorgeschobenen Kündigungen	1729
I. Allgemeine Voraussetzungen des Anspruchs	1729
II. Mitverschulden des Mieters	1730
III. Besonderheiten beim Abschluss eines Räumungsvergleichs	1730
IV. Beweislast im Räumungsrechtsstreit und im Schadensersatzprozess	1731
G. Übergangsregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR	1732
H. Wohnraummietrecht und Sozialklausel, §§ 574 ff. BGB	1733
I. Grundzüge, Anwendungsbereich	1733
II. Beendigung des Mietverhältnisses	1734
III. Besondere Härte, geschützter Personenkreis	1734
IV. Einzelfälle	1735
V. Abwägung	1738
VI. Form und Frist von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1740
VII. Inhalt und Wirkungen von Widerspruch und Fortsetzungsverlangen	1741
VIII. Wiederholte Vertragsfortsetzung	1743
IX. Darlegungs- und Beweislast bei der Sozialklausel	1745
I. Werkwohnungen, §§ 576 ff. BGB	1745
I. Werkmietwohnungen, § 576 BGB	1746
II. Werkdienstwohnungen, § 576b BGB	1749
III. Übergangsregelungen	1750
§ 66. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	1750
A. Gesetzssystematik	1752
I. Verhältnis der Kündigungsvorschriften zueinander; Abgrenzung zu § 313 BGB	1752
II. Historie und Gesetzssystematik des § 543 BGB	1753
B. Abmahnung und Fristsetzung, § 543 Abs. 3 BGB	1754
I. Formelle Anforderungen an die Abmahnung	1755
II. Ausnahmetatbestände, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1–3 BGB	1756

C. Formvorschriften im Wohnraummietrecht: Schriftform und Begründungspflicht	1757
D. Wegfall der Geschäftsgrundlage	1758
E. Kündigungsfrist, Auslaufrist	1758
I. Beendigungszeitpunkt; Auslaufrist	1758
II. Kündigungsfrist; Form und Inhalt der Erklärung	1759
F. Schadensersatzanspruch des Kündigenden, § 280 Abs. 1 BGB	1759
I. Anspruchsvoraussetzung	1760
II. Art und Umfang des Schadensersatzanspruchs	1761
III. Beweislast	1763
IV. Verjährung	1763
G. Dispositives Recht/AGB	1763
H. Einzelne Kündigungsgründe	1764
I. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . .	1764
II. Gesundheitsgefährdung, §§ 569 Abs. 1, 578 Abs. 2 S. 3 BGB	1772
III. Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unerlaubte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	1775
IV. Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB	1782
V. Kündigung aus wichtigem Grund nach der Generalklausel, § 543 Abs. 1 BGB .	1796
§ 67. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	1808
A. Allgemeines	1809
I. Form, Frist und Inhalt der Kündigung	1809
II. Wohnraum, Kündigungsschutz	1809
III. Dispositives Recht/AGB	1809
B. Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	1809
I. Überlassung des Gebrauchs an Dritte, selbständiger Gebrauch	1810
II. Unselbständiger Mitgebrauch	1810
III. Erlaubnis, Widerruf	1811
IV. Versagung der Erlaubnis, Kündigung	1811
V. Ausschluss des Kündigungsrechts; wichtiger Grund in der Person des Dritten . .	1812
VI. Mietverhältnisse über Wohnraum	1813
VII. Beweislast	1815
VIII. Dispositives Recht/AGB	1815
C. Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB	1816
I. Voraussetzungen	1816
II. Kündigender, Kündigungsempfänger	1817
III. Kündigungserklärung	1817
IV. Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1818
V. Beweislast	1818
VI. Dispositives Recht/AGB	1818
D. Sonderkündigungsrecht bei Eintritt nach dem Tod des Mieters, §§ 563 Abs. 4, 563a Abs. 2 BGB	1819
E. Mieterhöhung bei Wohnraum, § 561 Abs. 1 BGB	1820
F. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum/Kostenmiete	1821
G. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen, § 555e BGB . .	1821
I. Voraussetzungen	1822
II. Fristen, Form	1823
III. Beweislast	1823
IV. Dispositives Recht/AGB	1823
H. Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 544 BGB	1823
I. Voraussetzungen	1823
II. Kündigung, Kündigungsausschluss	1824
III. Mietverträge auf Lebenszeit, § 544 S. 2 BGB	1824
IV. Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1825
V. Beweislast	1825
VI. Dispositives Recht/AGB	1825
I. Zwangsversteigerung, Insolvenz	1825
J. Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	1825
K. Eintritt der Nacherbfolge, §§ 2135, 1056 BGB	1826
L. Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbbauRG	1826

§ 68. Beendigung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen	1827
A. Rücktritt	1827
I. Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	1827
II. Besonderheiten bei Wohnraum	1828
III. Dispositives Recht/AGB	1828
B. Beendigung durch Zeitablauf, §§ 542, 575 BGB	1829
I. Allgemeine gesetzliche Regelung	1829
II. Zeitmietvertrag, § 575 BGB	1831
III. Beweislast	1840
IV. Dispositives Recht/AGB	1840
C. Auflösende Bedingung, § 572 Abs. 2 BGB	1840
I. Allgemeine gesetzliche Regelung	1840
II. Besonderheiten im Wohnraummietrecht	1841
III. Beweislast	1841
IV. Dispositives Recht/AGB	1842
D. Aufhebungsvertrag	1842
I. Zustandekommen und Inhalt	1842
II. Wohnraummiete	1845
III. Beweislast	1845
E. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1845
12. Kapitel. Abwicklung des Mietverhältnisses	
§ 69. Rückgabe der Mietsache	1847
A. Die Rückgabepflicht des Mieters gemäß § 546 Abs. 1 BGB	1848
I. Allgemeines	1848
II. Voraussetzungen des Anspruchs aus § 546 BGB	1849
III. Zeitpunkt der Rückgabe	1851
IV. Inhalt der Rückgabepflicht	1853
V. Rückgabepflicht: Teilleistungen, Pflichtverletzungen	1862
VI. Rückgabeprotokoll und Wohnungsabnahme	1864
VII. Eigenmächtige Inbesitznahme durch den Vermieter, Versorgungssperre	1867
VIII. Räumungsklage und Vollstreckung	1868
B. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts, § 570 BGB	1869
I. Allgemeines	1869
II. Anwendungsbereich	1869
III. Umfang des Ausschlusses	1870
IV. Abweichende Vereinbarungen	1870
C. Rückforderungsanspruch gegen Dritte, § 546 Abs. 2 BGB	1870
I. Allgemeines	1870
II. Entstehen der Rückgabepflicht	1871
III. Inhalt der Rückgabepflicht	1873
IV. Zurückbehaltungsrecht	1874
V. Prozessuales	1874
§ 70. Ansprüche bei verspäteter Rückgabe	1875
A. Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB	1875
I. Gesetzliche Regelung	1875
II. Geltungsbereich	1876
III. Voraussetzungen des Anspruchs	1877
IV. Rechtsfolgen der Vorenthaltung	1882
V. Prozessuale Besonderheiten	1888
B. Sonstige Ansprüche bei verspäteter Räumung und Herausgabe, § 546a Abs. 2 BGB ..	1889
I. Mietausfallschaden	1890
II. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB)	1895
III. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff. BGB ...	1897
IV. Ansprüche gegen Untermieter und Dritte	1898
C. Besonderheiten bei der Wohnraummiete, § 571 BGB	1900
I. Verschulden des Mieters	1901
II. Einschränkung nach Billigkeitserwägungen	1902

III. Kündigung des Mieters	1902
IV. Haftungsausschluss nach gerichtlicher Räumungsfrist	1902
V. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	1903
VI. Prozessuale Besonderheiten	1903
§ 71. Ansprüche wegen anderer Pflichtverletzungen bei Rückgabe der Mietsache	1904
A. Schadensersatz statt der Leistung und einfacher Schadensersatz	1904
I. Überblick	1904
II. Schadensersatz bei der Verletzung von Leistungspflichten	1905
III. Umfang des Schadensersatzes	1911
B. Pflichtverletzungen des Mieters	1912
I. Die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Mietende	1912
II. Schadensersatz wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ..	1919
Vor § 72. Ansprüche des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses	1925
§ 72. Ersatz von Aufwendungen auf die Mietsache	1926
A. Allgemeines	1926
B. Anspruchsgrundlagen	1927
I. § 536a Abs. 2 BGB	1927
II. § 539 Abs. 1 BGB	1927
III. Bereicherungsansprüche	1929
IV. § 994 ff. BGB	1933
C. Prozessuale Durchsetzung	1934
I. Zurückbehaltungsrecht	1934
II. Aufrechnung/Widerklage	1934
§ 73. Wegnahme von Einrichtungen	1935
A. Einführung	1935
B. Einrichtungen	1936
I. Begriff	1936
II. Unerheblichkeit der Eigentumslage	1937
III. Das Problem von Anpflanzungen	1938
C. Ausübung des Wegnahmerechts	1939
I. Zeitlicher Rahmen	1939
II. Trennung und Entfernung	1939
III. Anzeigepflicht	1939
IV. Wiederherstellung des früheren Zustandes	1940
V. Ausschluss des Wegnahmerechts	1940
VI. Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts	1940
VII. Verlust und Zerstörung der Einrichtung	1940
VIII. Besitzrechtliche Lage bei Nichtausübung des Wegnahmerechts	1940
D. Aktiv- und Passivlegitimation	1941
I. Grundsätze	1941
II. Abtretung	1941
III. Eigentümerwechsel	1942
E. Abwendungsrecht des Vermieters nach § 552 BGB	1942
I. Ausübung der Abwendungsbefugnis	1942
II. Angemessene Entschädigung	1943
III. Berechtigtes Interesse des Mieters	1944
F. Verjährung des Wegnahmerechts	1944
G. Abweichende Vereinbarungen	1944
I. Wohnraummiete	1945
II. Sonstige Mietverhältnisse	1946
H. Prozessuale Fragen	1947
§ 74. Rückgabe von Mietsicherheiten	1947
A. Allgemeines	1948
I. Interessen	1948
II. Sicherungsabrede	1948
B. Abrechnung über die Mietsicherheit	1949
I. Form und Inhalt der Abrechnung	1949
II. Abrechnungsfrist; Fälligkeit des Rückgabeanspruchs	1951
III. Vorbehaltlose Rückzahlung der Kaution	1952

C. Rückgewähr der Mietsicherheit	1952
I. Allgemeines	1952
II. Besonderheiten der verschiedenen Kautionsformen	1956
III. Verjährung	1957
D. Verwertung der Mietsicherheit	1957
I. Allgemeines	1957
II. Verwertung im laufenden Mietverhältnis	1958
III. Verwertung nach Beendigung des Mietverhältnisses	1959
E. Prozessuales	1961
§ 75. Erstattung im Voraus entrichtete Miete und anderer Mieterleistungen,	
§ 547 BGB	1962
A. Grundsätzliches	1962
B. Anspruchsvoraussetzungen	1963
I. Beendigung des Mietverhältnisses	1963
II. Im Voraus erbrachte Mieterleistungen	1963
III. Vertretenmüssen des Vermieters	1966
C. Rechtsfolgen	1967
I. Allgemeines, Zeitpunkt der Rückgabe	1967
II. Rückgabe der Vorauszahlung nach § 547 Abs. 1 S. 1 BGB	1968
III. Rückgabe nach Bereicherungsrecht	1969
IV. Anspruchsinhaber	1969
V. Anspruchsgegner	1970
D. Abweichende Vereinbarungen	1970
§ 76. Abstandszahlungen, Ablösevereinbarungen (§ 4a WoVermittG)	1971
A. Grundlagen	1971
B. Voraussetzungen des § 4a WoVermittG	1972
I. Abstandszahlungen nach § 4a Abs. 1 WoVermittG	1972
II. Ablösevereinbarungen nach § 4a Abs. 2 WoVermittG	1972
III. Vereinbarungen mit dem Vermieter	1973
IV. Rückforderungsanspruch nach § 5 Abs. 2 WoVermittG	1974
C. Preisgebundener Wohnraum	1974
D. Wirkungen einer Vereinbarung	1974

13. Kapitel. Verjährung und Verwirkung

§ 77. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 548 BGB und andere mietrechtliche Verjährungsfristen	1977
A. Überblick	1977
I. Inhalt und Zweck	1977
II. Anwendungsbereich, entsprechende Anwendung	1978
III. Die 3-jährige Regelverjährung	1979
B. Ansprüche des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB)	1981
I. Von Abs. 1 erfasste Ansprüche	1981
II. Beginn der Verjährung, § 548 Abs. 1 S. 2 BGB	1986
III. Höchstdauer der Verjährung, § 548 Abs. 1 S. 3 BGB	1989
C. Ansprüche des Mieters, § 548 Abs. 2 BGB	1989
I. Erfasste Ansprüche	1990
II. Beginn der Verjährung	1992
D. Abweichende Vereinbarungen	1993
E. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1993
I. Fristberechnung	1993
II. Hemmung der Verjährung	1993
III. Neubeginn der Verjährung	1994
IV. Wirkung des Verjährungseintritts	1995
F. Längere mietrechtliche Verjährungsfristen	1995
I. Die 4-jährige Verjährung	1995
II. Die 1-jährige Verjährung	1996
III. Unverjährbare Ansprüche	1996

G. Verwirkung	1996
I. Voraussetzungen	1996
II. Einzelfälle	1998
14. Kapitel. Das vermietete Wohnungseigentum	
§ 78. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	2003
A. Einleitung	2005
I. Miet- und Wohnungseigentumsrechtsreformen	2006
II. Rechtsbeziehungen im Mietvertrag über Wohnungseigentum	2007
III. Praktische Auswirkungen	2007
B. Die Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum	2010
I. Vereinbarungen über die Vermietung	2010
II. Gegenstand der Vermietung	2012
III. Vorgaben durch das Wohnungseigentumsrecht	2014
C. Das vermietete Wohnungseigentum	2014
I. Hausordnungen	2014
II. Von der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung	2018
III. Die Ableitung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung aus der wohnungseigentumsrechtlichen Abrechnung	2022
IV. Umlage von Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Rundfunkversorgung	2039
V. Anspruch des Mieters auf bestimmte Maßnahmen	2040
VI. Die Folgen eines Leistungsausschlusses bei dem Mieter	2048
VII. Gewerbliche Vermietung von Sondereigentum	2051
VIII. Duldungspflichten des Mieters bei der Erhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums	2054
IX. Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Mieter	2057
D. Haftung des Verwalters für die Folgen zu spät erstellter Betriebskostenabrechnungen ..	2058
I. Einleitung	2058
II. Die Rechtslage nach dem 1.9.2001	2059
III. Die Haftung des Immobilienverwalters gegenüber dem Vermieter	2059
E. Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum	2062
I. Einleitung	2062
II. Zulässigkeit	2063
III. Die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ als Vermieterin	2064
IV. Steuerrechtliche Folgen	2066
V. Die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter	2067
VI. Die wohnungseigentumsrechtliche Behandlung der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten	2068
VII. Ausblick	2068
F. Die Ansprüche des Mieters	2068
I. Ansprüche gegen Wohnungseigentümer	2068
II. Ansprüche gegen den Verwalter und seine Mitarbeiter	2070
III. Ansprüche gegen außenstehende Verwaltungsbeiratsmitglieder	2071
IV. Ansprüche gegen Hausmeister und Reinigungskräfte	2071
V. Ansprüche gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	2071
§ 79. Die Aufteilung in Wohnungseigentum	2072
A. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB	2073
I. Allgemeines	2075
II. Voraussetzungen	2076
III. Ausübung des Vorkaufsrechts	2077
IV. Ausschluss des Vorkaufsrechts	2078
V. Wirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts	2078
VI. Personenmehrheiten	2079
VII. Blockverkauf	2079
VIII. Mehrverkaufsrabatt	2080
IX. Bruchteilsübertragungen	2081
X. Rechtsstellung des Mieters nach Ausübung des Vorkaufsrechts	2081

B. Kündigungsschutz des Mieters, § 577a BGB	2082
I. Dreijährige Sperrfrist	2083
II. Ausdehnung bis zu zehn Jahren	2083
III. Permanente Überprüfung	2083
IV. Rechtswegkontrolle	2084
C. Probleme bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohnungseigentum	2084
I. Einleitung	2084
II. Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	2084
III. Fortbestand der jeweiligen Mietverträge	2085
IV. Kündigungsprobleme	2086
V. Abrechnung des Rumpfgeschäftsjahres	2089
VI. Übergang der Kaution auf den ehemaligen Mieter	2091
15. Kapitel. Gewerbliche Vermietung	
§ 80. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnungseigentum	2093
A. Einleitung	2093
B. Gewerbliche Tätigkeit	2094
C. Rechtliche Einordnung	2095
D. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und Endnutzer	2095
I. Abgrenzung zur Untervermietung des § 540 BGB	2096
II. Rechtslage bei Beendigung des gewerblichen Weitervermietungsverhältnisses nach § 565 BGB	2096
E. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen gewerblichem Weitervermieter und Endnutzer	2097
F. Rechtsfolgen im Verhältnis zwischen Vermieter und gewerblichem Weitervermieter	2098
I. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung durch den gewerblichen Weitervermieter	2098
II. Mangel der Mietsache und seine Auswirkung auf das gewerbliche Weitervermietungsverhältnis	2099
III. Insolvenz des gewerblichen Weitervermieters vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	2099
IV. Kautionsverrechnung durch den gewerblichen Weitervermieter vor Beendigung des Vertragsverhältnisses	2100
V. Schadensersatzansprüche des Vermieters	2101
G. Ansprüche des Eigentümers	2101
§ 81. Vermietungspool	2101
A. Einleitung	2102
I. Allgemeine Aspekte	2102
II. Organisation des Vermietungspools	2102
III. Wirtschaftlicher Zweck des Vermietungspools	2103
B. Rechtsverhältnis der Poolmitglieder untereinander	2103
C. Rechtsverhältnis der Poolmitglieder zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	2103
D. Verhältnis der Mieter zum Vermietungspool	2104
I. Innengesellschaft	2104
II. Außengesellschaft	2104
III. Abwägung	2104
E. Rechtsberatung durch den „Geschäftsführer“	2105
§ 82. Die Sondermietverwaltung	2106
A. Einleitung	2106
B. Übertragung der Aufgabe	2107
C. Tätigkeitsbeschreibung	2107
D. Rechtliche Einordnung	2108
E. Vertragsinhalte	2108
F. Vergütung	2110
G. Der Verkauf des Sondereigentums	2110
H. Das Verhältnis des Sondermietverwalters zu dem Wohnungseigentumsverwalter	2111
I. Verhältnis des Sondermietverwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	2112
J. Verhältnis des Sondermietverwalters zum Mieter	2112
K. Verhältnis des Sondermietverwalters zu dritten Personen	2112
L. Die Stellung des Sondereigentumsverwalters in der Zwangsverwaltung	2113

§ 83. Der Mietgarantievertrag	2114
A. Einleitung	2114
B. Wesen des Garantievertrags	2114
C. Allgemeine Einführung in die Mietgarantie	2115
I. Wirtschaftlicher Hintergrund und finanzielle Auswirkungen der Mietgarantie ..	2115
II. Risikomanagement des Garantienehmers	2115
D. Vertrieb	2116
E. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten	2116
I. Umfang	2116
II. Vertragsverhältnis zu dem Mieter	2117
III. Durchführung der Vermietung	2117
IV. Mehrerlösklausel	2118
V. Vergütung des Garantiegebers	2119
VI. Vertragslaufzeit	2119
VII. Selbsteintrittsrecht des Garanten	2119
F. Übergang der Rechte des Garantienehmers	2120
I. Verkauf der Immobilie	2120
II. Abtretung oder Pfändung der Miete	2120
G. Rechtsstellung des Garanten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern	2120
H. Prozessuales	2121
I. Rechtsweg	2121
II. Verfahrensstandschaft	2121
III. Rechtsmissbrauch	2121

16. Kapitel. Besondere Miet- und Pachtobjekte

§ 84. Ferienwohnungen	2123
A. Einleitung	2123
B. Mietrechtliche Besonderheiten	2123
I. Zeitmietverträge	2124
II. Kündigungsschutz	2124
III. Betriebskosten	2125
IV. Sonstige Besonderheiten	2125
C. Ferienwohnungen im Rahmen der Untermiete	2125
I. Vollständige Wohnungsüberlassung	2126
II. Zimmervermietung	2126
D. Auswirkungen der Ferienwohnung im Gebäude	2127
E. Ferienwohnungen im Rahmen von Wohnungseigentum	2127
I. Ferienwohnungsanlagen	2127
II. Einzelvermietung von Wohnungen	2128
III. Sonderregelungen für Ferienwohngen	2130
IV. Vermietetes Wohnungseigentum	2130
F. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	2130
G. Lizenzgebühren	2133
H. Rundfunkgebühren	2133
I. Anmietung über Reiseveranstalter	2134
J. Prozessuale Fragen	2135
§ 85. Flüchtlingsunterbringung	2135
A. Einleitung	2136
B. Allgemeine Grundsätze	2136
C. Mietrechtliche Aspekte	2136
D. Wohnungseigentumsrechtlichen Aspekte	2138
E. Exkurs: Wohnungsbeschlagnahmen	2140
F. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen	2141
G. Steuerliche Probleme	2142
I. Mietrecht	2142
II. Genossenschaften	2142
H. Ausblick	2143

§ 86. Genossenschaftswohnungen	2143
A. Überblick	2144
B. Die Genossenschaftsbeteiligung	2145
C. Die vertragliche Regelung der Überlassung	2145
D. Der Genossenschaftsbeitritt als verbundenes Geschäft	2147
E. Der genossenschaftsrechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz	2148
F. Die Berechnung des Nutzungsentgelts	2149
I. Methoden	2149
II. Folgen einer Ungleichbehandlung	2150
G. Anwendung der mietrechtlichen Kautionsvorschriften auf den Kauf von Genossenschaftsanteilen	2150
I. Genossenschaftsrechtliche Betrachtungsweise	2150
II. Exkurs: Sozialrechtliche Aspekte	2151
H. Tod des Genossen	2152
I. Insolvenz des Bewohners	2153
I. Kündigung des Mitgliedschaftsverhältnisses durch den Insolvenzverwalter	2153
II. Verbleib des Nutzers in der Immobilie ohne genossenschaftliche Beteiligung ..	2154
J. Familienrechtliche Wohnungszuweisungen nach § 1568a BGB	2156
I. Familienrechtliche Grundlagen	2156
II. Fehlende Genossenschaftsmitgliedschaft des verbleibenden Ehegatten	2157
III. Abschlussanspruch	2158
K. Kündigung des Nutzungsverhältnisses	2158
I. Kündigung durch das Genossenschaftsmitglied	2159
II. Ausschluss aus der Genossenschaft	2159
III. Kündigung durch die Genossenschaft aus anderen Gründen	2160
IV. Genossenschaftsrechtliche Folgen des Ausscheidens	2163
L. Rechte und Pflichten des Genossen aus dem bestehenden Treueverhältnis	2164
M. Die Veräußerung des Wohnobjekts durch die Genossenschaft	2165
N. Erwerb eines Objektes durch die Genossenschaft	2166
O. Die Genossenschaft als gewerbliche Weitervermieterin	2166
P. Ferienimmobilien	2167
Q. Streitwerte	2168

17. Kapitel. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung

§ 87. Allgemeine Voraussetzungen der Vollstreckung	2169
A. Überblick	2169
B. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen	2170
C. Allgemeine Vollstreckungsvoraussetzungen	2171
I. Titel	2171
II. Klausel	2174
III. Zustellung des Vollstreckungstitels	2174
IV. Vollstreckungsorgan und Verfahren, Schuldnerauskunft	2174
D. Kosten der Vollstreckung	2175
§ 88. Vollstreckung des Räumungs- und Rückgabeanspruchs, §§ 885, 885a ZPO ..	2175
A. Allgemeines	2176
B. Besondere Voraussetzungen der Räumungsvollstreckung	2176
I. Benachrichtigung	2176
II. Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen durch den Gerichtsvollzieher	2177
C. Vollstreckungsschuldner	2177
I. Räumungsvollstreckung und betroffene Mitbewohner	2177
II. Räumungsanspruch gegen Außen-GbR	2182
III. Besonderheiten der Räumungsvollstreckung	2182
D. Arten von Räumungstiteln	2183
I. Allgemeines	2183
II. Sicherungsanordnung und Leistungsverfügung	2183
III. Voraussetzungen einer Sicherungsanordnung	2183
E. Durchführung der Räumungsvollstreckung	2184
I. Kompletträumung	2184
II. Eingeschränkter Vollstreckungsauftrag, § 885a ZPO	2187

§ 89. Räumungs- und Vollstreckungsschutz	2188
A. Einstellung der Zwangsvollstreckung	2189
B. Räumungsfrist, § 721 ZPO	2190
I. Antrag auf Räumungsfrist	2190
II. Urteil auf Räumung von Wohnraum	2190
III. Verfahren auf Anordnung einer Räumungsfrist	2191
IV. Entscheidung über Bewilligung der Räumungsfrist	2192
V. Wirkung der Entscheidung	2194
VI. Verzicht auf die Räumungsfrist	2194
VII. Rechtsmittel	2195
C. Räumungsschutz nach § 794a ZPO	2195
I. Gerichtlicher Vergleich	2195
II. Antragsfrist	2196
III. Verfahren und Entscheidung	2196
D. Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	2197
I. Bedeutung der Regelung im System des Vollstreckungsschutzes	2197
II. Anwendungsbereich der Vorschrift	2198
III. Voraussetzungen	2199
IV. Verfahren	2204
V. Mehrfacher Vollstreckungsschutz	2206
VI. § 765a ZPO in der Immobilienvollstreckung	2206
E. Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei	2208
§ 90. Vollstreckung in das Grundstück	2209
A. Zwangsversteigerung	2210
I. Allgemeines	2210
II. Voraussetzungen der Zwangsversteigerung	2210
III. Mieter als Verfahrensbeteiligter	2211
IV. Wirkung des Zuschlags	2211
V. Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche	2215
VI. Die Mietkaution und andere Mietsicherheiten in der Zwangsversteigerung	2220
B. Zwangsverwaltung	2221
I. Allgemeines	2221
II. Voraussetzungen	2221
III. Wirkung der Anordnung	2223
IV. Rechtstellung des Mieters	2225
V. Rechtstellung des Zwangsverwalters	2226
VI. Voraussetzungen über Mietforderungen und Nutzungsentschädigungsansprüche	2234
VII. Mietkaution und andere Mietsicherheiten	2235
C. Sicherungshypothek	2238
§ 91. Andere Vollstreckungsgegenstände	2238
A. Vollstreckung des Überlassungsanspruchs	2238
B. Vollstreckung der Mietforderung	2239
C. Durchsuchung	2240
I. Voraussetzungen einer Durchsuchung	2240
II. Verfahren auf Erlass einer Durchsuchungsanordnung	2242
III. Prüfungsmaßstab	2243
IV. Entscheidung und deren Wirkung	2243
V. Vollstreckung zur Nachtzeit	2244
D. Besondere Vollstreckungsgegenstände	2245
I. Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§§ 562, 578 BGB)	2245
II. Mietkaution	2246
III. Entfernung von Werbetafeln	2246
IV. Erstellung einer Betriebs-Nebenkostenabrechnung	2246
V. Sperrung von Heizung und Kaltwasser	2248
VI. Duldungs- und Unterlassungsvollstreckung	2248
E. Vollstreckung durch Dritte	2248
I. Unpfändbarkeit des Mietrechts	2248
II. Pfändung des Überlassungsanspruchs	2248

III. Pfändung eines Nießbrauchs an Wohnungseigentum	2249
IV. Pfändung eines Anspruchs auf Nutzungschädigung	2249
V. Pfändung einer Mietforderung	2250
VI. Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	2252
 18. Kapitel. Das Mietverhältnis in der Insolvenz von Vermieter und Mieter	
§ 92. Grundlagen des Verfahrens	2253
A. Ziele des Verfahrens – Gegensatz zum Einzelzwangsvollstreckungsverfahren	2253
B. Prinzipien des Verfahrens	2254
I. Gleichbehandlung	2254
II. Gläubigerautonomie	2254
III. Marktkonformität	2255
C. Einheitsverfahren – unterschiedliche Verfahren	2255
D. Verfahrensablauf	2256
I. Ablauf eines Regelverfahrens mit Fremdverwalter	2256
II. Verbraucherinsolvenzverfahren	2258
III. Verfahren zur Erlangung der Restschuldbefreiung	2259
E. Qualifizierung der Forderungen im Insolvenzverfahren	2260
F. Beiderseitig noch nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge in der Insolvenz ..	2261
I. Wahlrecht des Verwalters	2261
II. Besonderheiten bei teilbaren Leistungen	2261
§ 93. Insolvenz des Mieters	2262
A. Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	2262
I. Interessen der Beteiligten	2262
II. Gesetzliche Regelung	2263
B. Rücktritt bei nicht vollzogenem Mietvertrag	2265
C. Sonderkündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach Überlassung des Mietgegenstandes	2266
I. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts des Verwalters	2266
II. Kündigungsfrist	2266
III. Besonderheiten bei Masseunzulänglichkeit	2266
IV. Mietermehrheit	2267
V. Kündigungsfolgeschaden	2267
VI. Beschränkungen der Kündigungsrechte des Vermieters	2268
D. Sonderregelung für die Wohnung des Schuldners	2270
I. Anwendungsbereich von § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	2270
II. Mietvertrag mit mehreren Mietern	2271
III. Inhalt und Erklärungsgegner der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO („Enthftungserklärung“)	2271
IV. Rechtsfolgen der Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	2271
V. Besonderheiten bei Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	2274
E. Ansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses	2275
I. Rückgabe und Räumung der Mietsache	2275
II. Weigerung des Mieters die Mietsache zu räumen	2277
F. Forderungen des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	2278
I. Qualifizierung der Vermieterforderungen	2278
II. Inhalt der Vermieterforderungen	2278
III. Anmeldung von Insolvenzforderungen	2279
IV. Forderungen in der Restschuldbefreiung – Keine Restschuldbefreiung bei Mietnomaden	2280
G. Rechte des Vermieters in der Insolvenz des Mieters	2280
I. Kündigung durch den Vermieter	2280
II. Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters	2282
III. Inanspruchnahme der Kautions – Aufrechnung	2284
IV. Prozessuale Fragen zur Durchsetzung der Vermieteransprüche	2286
H. Die Anfechtung von Rechtshandlungen im Mietverhältnis	2287
I. Funktion der Anfechtung im Insolvenzverfahren	2287

II. Besonderheiten nach dem COVInsAG	2287
III. Besonderheiten nach dem StaRUG	2287
IV. Das Mietverhältnis und die Anfechtung	2287
V. Die allgemeinen Voraussetzungen der Anfechtung	2288
VI. Anfechtungstatbestände	2288
VII. Die Bargeschäftsausnahme	2291
§ 94. Insolvenz des Vermieters	2292
A. Fortbestand des Mietvertrags in der Insolvenz	2293
I. Unterscheidung zwischen überlassenen und nicht überlassenem Gegenstand	2293
II. Besonderheiten bei Weitervermietung	2293
III. Anspruch auf Gebrauchsüberlassung	2294
IV. Abrechnung über Nebenkosten und Erstattung von Überzahlungen des Mieters	2294
B. Aufrechnungsmöglichkeiten	2295
C. Voraussetzungen über die Mietforderung	2296
I. Anfechtungsmöglichkeit von Voraussetzungen	2296
II. Baukostenvorschüsse	2297
D. Veräußerung des Mietgegenstandes während des Insolvenzverfahrens	2297
E. Kündigung des Mietverhältnisses – Lösungsklauseln	2298
F. Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses	2299
I. Wegnahmeanspruch	2299
II. Ersatz von Aufwendungen	2299
III. Insolvenzzrechtliche Qualifizierung der Forderungen	2299
IV. Besonderheiten des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution	2300
G. Besonderheiten im Eröffnungsverfahren	2301
H. Vollzogenes Mietverhältnis nach Eröffnung des Verfahrens	2301
I. Rechtslage bei noch nicht vollzogenen Mietverträgen	2301
J. Probleme der Gebrauchsüberlassung im Gesellschaftsrecht	2301
I. Frühere Regeln des Eigenkapitalersatzrechts	2301
II. Regelungen des MoMiG	2302
III. Fehlende Übergangsregelungen	2302
IV. Regelungen nach dem MoMiG	2303
V. Verhältnis des § 135 Abs. 3 InsO zu den §§ 103 ff. InsO	2304
VI. Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen	2304
VII. Rechtsfolgen	2305
K. Restrukturierungsverfahren nach dem StaRUG	2306
I. Das StaRUG im Sanierungsrecht	2306
II. Kernelemente des StaRUG	2306
III. Gegenseitiger Vertrag im Restrukturierungsverfahren	2308

19. Kapitel. Der Mietprozess

§ 95. Zulässigkeit der Klage	2311
A. Zuständigkeit	2311
I. § 23 Nr. 2a GVG	2311
II. § 29a ZPO	2315
III. § 29 ZPO	2317
IV. Art. 24 Nr. 1 EuGVVO	2317
V. Art. 22 Nr. 1 LuGÜ	2319
B. Klageantrag und Klagegrund	2319
C. Besondere Klagearten	2321
I. Klage auf zukünftige Zahlung der Miete	2321
II. Feststellungsklage	2321
III. Widerklage	2323
IV. Urkundenprozess	2324
V. Beseitigung eines Prozessvergleichs	2325
§ 96. Klage auf Räumung	2326
A. Besonderheiten bei der Zulässigkeit	2326
I. Klageantrag	2326
II. Rechtsschutzbedürfnis	2327

III. Klage auf zukünftige Räumung	2327
IV. Streitgenossenschaft	2328
B. Kündigungen im beA-Zeitalter	2328
I. Schriftsatzkündigung im Prozess	2328
II. Klageänderung	2329
III. Auskunftsanspruch über mitbesitzende Dritte	2329
IV. Subjektive Klageerweiterung	2329
§ 97. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung, § 558b Abs. 2 u. 3 BGB	2330
A. Allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen –	2330
I. Klageantrag	2330
II. Notwendige Streitgenossenschaft	2331
B. Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	2331
I. Überlegungsfrist	2331
II. Klagefrist	2332
C. Schlüssigkeit der Klage	2333
D. Bestreiten des Mieters	2333
E. Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozess	2333
I. Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen	2334
II. Form der Mängelbeseitigung	2334
III. Wirkung	2334
IV. Verfahrensweise des Gerichts	2334
V. Nachholung im Berufungsverfahren	2336
F. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	2336
I. Mietspiegel	2337
II. Sachverständigengutachten	2339
III. Sonstige Erkenntnisquellen	2340
G. Zustimmung des Mieters	2340
H. Gerichtlicher Vergleich	2340
I. Urteil	2340
§ 98. Klage auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen Verstoßes gegen die §§ 556d ff. BGB	2341
A. Nachlassende Bedeutung von Mieterhöhungsklagen	2341
B. Rechtsdurchsetzung durch einen Inkassodienstleister	2341
I. Leitsatzentscheidung VIII ZR 285/18	2341
II. Ergänzung des Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt	2342
III. Spruchpraxis des VIII. Senats in der Kritik	2343
C. Auskunftsanspruch nach § 556g Absatz 1a BGB	2343
§ 99. Streitwerte im Mietprozess, § 41 GKG	2346
A. Der Begriff des Entgelts in § 41 GKG	2347
B. Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	2347
I. Räumungsklagen	2347
II. Fortsetzungsklagen	2348
III. Sonstige Klagen	2348
C. Mieterhöhung	2349
D. Erhaltung und Modernisierung der Mieträume	2349
E. Miete/Nutzungsentschädigung	2350
F. Beseitigungsansprüche	2350
G. Sonstige Ansprüche	2351
H. Beweisverfahren	2351
I. Klagehäufung	2352
J. Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	2352
K. Rechtsmittelbeschwer	2352
I. Mieterhöhungsklagen	2353
II. Streit um das Bestehen oder die Dauer eines Mietvertrages	2353
III. Sonstige Klagen	2354

20. Kapitel. Maklerrecht

§ 100. Makler		2355
A. Grundlagen der Maklertätigkeit		2355
B. Der Maklervertrag		2356
C. Der Provisionsanspruch		2357
I. Entstehen des Provisionsanspruches		2357
II. Höhe des Provisionsanspruches		2364
III. Ausschluss des Provisionsanspruches/Verwirkung		2365
D. Andere Ansprüche des Maklers		2370
E. Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten		2372
I. Durch den Auftraggeber		2372
II. Durch den Makler		2372
Sachverzeichnis		2375

