

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXI
A. Grundlagen	1
B. Begründung des Mietverhältnisses	15
C. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	57
D. Rechte des Mieters bei Mängeln	97
E. Betriebs- und Nebenkosten	105
F. Mietänderung	123
G. Wechsel der Vertragsparteien	143
H. Beendigung des Mietverhältnisses	155
I. Abwicklung des Mietverhältnisses	227
J. Lösungen	271
K. Anhang: Nebengesetze	291
Sachregister	309

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXI
A. Grundlagen	1
I. Rechtsquellen	1
II. Systematik des Miet- und Pachtrechts	4
III. Vertragstypen der Nutzungsüberlassung	6
IV. Überlassung von Werk- und Dienstwohnungen	7
V. Öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnisse	8
VI. Mietgegenstände und anwendbares Mietrecht	8
1. Wohnraum	8
2. Geschäftsraum	10
3. Raum	10
4. Weitervermieteter Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnbedarf	10
5. Grundstück	11
6. Mischmietverhältnisse	11
VII. Verbraucher- und Unternehmerverträge	12
B. Begründung des Mietverhältnisses	15
I. Informationspflichten	15
1. Auskunfts- und Aufklärungspflichten	15
a) Selbstauskunft des Mieters	15
b) Aufklärungspflichten	17
2. Energieeinsparverordnung	17
3. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	18
II. Vertragsschluss	18
1. Einigung	18
a) Allgemeine Regeln	18
b) Besonderheiten bei Gemeinden	20
2. Notwendiger Vertragsinhalt	22
a) Vertragsparteien	22
b) Mietsache	23
c) Mietzweck	24
d) Miete	24
e) Mietzeit	25
3. Ausschreibung von Mietverträgen	25
a) Marktbeherrschende Stellung des Vermieters	25
b) Ausschreibungspflichten für Gemeinden	26
4. Neuvermietung	28
5. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	29
III. Form des Mietvertrags	29
1. Gesetzliche Schriftform	29
a) Geltung	29
b) Wahrung	30
aa) Inhaltlich	30
bb) Formal	32

c) Nachträgliche Vertragsänderungen	34
d) Vorsorge gegen Schriftformmängel	36
2. Notarielle Beurkundung	37
IV. Wirksamkeit des Mietvertrags	38
1. Allgemeine Wirksamkeitshindernisse	38
a) Aufschiebende Bedingung	38
b) Wucher und Sittenwidrigkeit	38
c) Gesetzliches Verbot	39
2. Gemeinderechtliche Wirksamkeitshindernisse	40
a) Schriftform für Verpflichtungsgeschäfte	40
b) Verbot der Überlassung unter Wert	40
c) Genehmigung kreditähnlicher Rechtsgeschäfte	40
V. Inhaltskontrolle des Mietvertrags	41
1. Halbzwingende Regelungen des Mietrechts	41
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	42
3. Individualvereinbarungen	44
VI. Anfechtung und Verbraucherwiderrufsrecht	45
1. Anfechtung	45
a) Zulässigkeit	46
b) Anfechtungsgrund	46
aa) Irrtum	47
bb) Täuschung oder Drohung	48
c) Anfechtungsfrist	48
d) Anfechtungserklärung	49
e) Rechtsfolgen	49
2. Verbraucherwiderrufsrecht	50
VII. Sicherheiten des Vermieters	51
1. Mietsicherheit	51
a) Wohnraum	51
b) Geschäftsraum	53
c) Unterschiede der Sicherheiten	54
2. Vermieterpfandrecht	55
C. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	57
I. Vertragsgemäßer Zustand	57
1. Bestimmung	58
2. Baustandard	58
3. Beschaffenheitsvereinbarungen	59
4. Änderung durch Modernisierung	60
II. Hauptleistungspflichten des Vermieters	60
1. Überlassungspflicht	60
2. Gebrauchsgewährungspflicht	61
3. Erhaltungspflicht	61
a) Instandhaltung und Instandsetzung	61
aa) Begriff	61
bb) Voraussetzungen	62
b) Verkehrssicherung	63
c) Abwehr von Störungen	65
d) Konkurrenzschutz	65
III. Gebrauchsrecht des Mieters	65
1. Nutzungsrecht	66
2. Umfang des Gebrauchsrechts	66
a) Wohnraum	66
b) Geschäftsraum	68
3. Gebrauchsüberlassung an Dritte	68
4. Folgen der Überschreitung des Gebrauchsrechts	70

IV. Weitere Pflichten des Vermieters	70
1. Lastentragung	71
2. Gewährleistung	71
3. Sorgfalts- und Schutzpflichten	71
V. Hauptleistungspflichten des Mieters	71
1. Zahlung der Miete	71
a) Miete	71
b) Grenzen der Miethöhe	71
aa) Wucher und Sittenwidrigkeit	71
bb) Mietpreisüberhöhung	72
cc) Mietpreisbremse	72
dd) Preisgebundener Wohnraum	73
c) Fälligkeit	74
d) Verzug	74
aa) Fälligkeit und Durchsetzbarkeit	74
bb) Nichtleistung	75
cc) Entbehrlichkeit der Mahnung	76
dd) Vertretenmüssen	76
ee) Verzugszinsen und sonstiger Verzugschaden	77
e) Teilzahlungen und Saldoklage	77
f) Mieterinsolvenz	79
g) Verjährung und Ausschlussfristen	79
h) Umsatzmiete	80
2. Erhaltung der Mietsache	81
VI. Weitere Pflichten des Mieters	81
1. Anzeigepflicht	81
2. Obhutspflicht	81
3. Duldung von Erhaltungsmaßnahmen	82
4. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	82
5. Duldung der Besichtigung	84
VII. Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter	84
1. Wohnraum	84
a) Gesamte Erhaltungslast	84
b) Schönheitsreparaturen	85
aa) Umfang der Schönheitsreparaturen	86
bb) Keine Intensivierung der Schönheitsreparaturpflicht	86
cc) Gestaltungsspielraum des Mieters	87
dd) Veranlassung durch den Mietgebrauch	88
ee) Transparenzgebot	89
ff) Fälligkeit	89
gg) Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	90
c) Kleinreparaturen	90
2. Geschäftsraum	91
a) Gesamte Erhaltungslast	91
b) Erhaltung im Inneren der Mieträume	92
c) Öffentlich-rechtliche Nutzungsanforderungen	92
d) Schönheitsreparaturen	93
aa) Umfang der Schönheitsreparaturen	93
bb) Keine Intensivierung der Schönheitsreparaturpflicht	94
cc) Gestaltungsspielraum des Mieters	94
dd) Veranlassung durch den Mietgebrauch	95
ee) Transparenzgebot	95
ff) Fälligkeit	96
gg) Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	96
D. Rechte des Mieters bei Mängeln	97
I. Mangelbegriff	97
1. Sachmangel	97

2. Fehlen zugesicherter Eigenschaften	98
3. Rechtsmangel	99
II. Mängelbeseitigungsanspruch	99
III. Zurückbehaltungsrecht an der Miete	99
IV. Gewährleistung	100
1. Mietminderung	100
2. Schadensersatz	101
3. Aufwendungsersatz	102
4. Fristlose Kündigung	103
V. Ausschluss der Rechte des Mieters	103
E. Betriebs- und Nebenkosten	105
I. Grundbegriffe	105
1. Betriebskosten	105
2. Nebenkosten	107
3. Heizkosten	107
II. Umlagevereinbarung und Umlagemaßstab	107
1. Wohnraum	108
2. Andere Mietsachen	108
3. Mietstrukturen	109
4. Pauschalen und Vorauszahlungen	110
5. Umlagemaßstab	111
a) Heizkostenverordnung	111
b) Betriebskosten preisgebundenen Wohnraums	111
c) Allgemeiner Umlagemaßstab	112
6. Konkludente Änderung	113
7. Neu entstehende Kosten	114
III. Abrechnung	114
1. Abrechnungspflicht	114
2. Abrechnungszeitraum	115
3. Abrechnungsfrist	115
a) Wohnraum	115
b) Geschäftsraum	116
4. Wirksame Betriebskostenabrechnung	117
a) Rechtsnatur	117
b) Formelle Wirksamkeit	118
c) Materielle Richtigkeit	118
5. Wirtschaftlichkeitsgebot	119
6. Abrechnungssaldo	119
7. Nachträgliche Korrektur der Abrechnung	120
IV. Belegeinsicht und Einwendungen	120
1. Belegeinsicht	120
2. Einwendungen	121
F. Mietänderung	123
I. Preisfreier Wohnraum	123
1. Mietvertragliche Regelung	123
a) Staffelmiete	123
b) Indexmiete	124
2. Vereinbarte Mieterhöhung während der Mietzeit	125
3. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	125
a) Rechtsnatur	125
b) Mieterhöhungsverlangen	125
aa) Formelle Wirksamkeit	126
(1) Sperrfrist	126
(2) Form	126

(3) Inhalt	126
(4) Begründung	127
(5) Angaben eines qualifizierten Mietspiegels	129
bb) Materielle Begründetheit	129
(1) Kein Ausschluss der Mieterhöhung	129
(2) Wartefrist	129
(3) Einhalten der ortsüblichen Vergleichsmiete	130
(4) Kappungsgrenze	131
(5) Drittmittel	132
c) Überlegungsfrist	132
d) Klagefrist	132
e) Zustimmung	132
4. Mieterhöhung nach Modernisierung	133
a) Ausschluss	133
b) Modernisierungsmaßnahme	134
c) Berechnung der Mieterhöhung	134
d) Mieterhöhungserklärung	135
e) Rechtsfolgen	136
II. Preisgebundener Wohnraum	136
III. Geschäftsraum	137
1. Änderungskündigung	137
2. Mietvertragliche Regelung	138
a) Staffelmiete	138
b) Wertsicherungsklauseln	139
c) Leistungsvorbehalte	140
G. Wechsel der Vertragsparteien	143
I. Vertragsübernahme	143
II. Veräußerung der Mietsache	144
1. Eintrittsvoraussetzungen	144
2. Rechtsfolgen für den Erwerber	145
3. Rechtsfolgen für den bisherigen Vermieter	145
4. Betriebs- und Nebenkostenabrechnung	146
5. Mietsicherheit	146
6. Vorausverfügungen und Rechtsgeschäfte über zukünftige Mietansprüche	146
7. Sonderfälle	147
III. Gewerbliche Weitervermietung von Wohnraum	147
1. Ein- und Austritt des Vermieters	148
2. Voraussetzungen	148
3. Entsprechende Anwendung	149
4. Schutz des Hauptmietverhältnisses	149
IV. Tod einer Vertragspartei	150
1. Tod des Mieters von Wohnraum	150
a) Eintritt bei Tod des Mieters	150
b) Fortsetzung mit überlebenden Mietern	151
c) Eintritt der Erben des Mieters	152
d) Eintritt des Fiskus als Eben	152
e) Nachlasspflegschaft	152
2. Tod des Mieters anderer Mietsachen	153
3. Tod des Vermieters	153
V. Veränderungen im persönlichen Lebensbereich des Mieters	153
H. Beendigung des Mietverhältnisses	155
I. Befristung und Bedingung	155
1. Wohnraum	155
2. Geschäftsraum	156

II. Aufhebungsvertrag	156
1. Vertragsschluss	157
2. Inhalt	157
3. Form	158
4. Verbraucherwiderrufsrecht	158
5. Anspruch auf Aufhebung des Mietverhältnisses	159
a) Ersatzmieterklauseln	159
b) Treu und Glauben	159
III. Kündigung – Grundlagen	160
1. Gesetzessystematik	161
2. Kündigungsarten	161
3. Erklärender und Empfänger	162
a) Erklärender	162
aa) Einzelperson	162
bb) Personenmehrheit	163
cc) Stellvertretung	163
b) Empfänger	164
aa) Einzelperson	164
bb) Personenmehrheit	164
cc) Stellvertretung	165
c) Veräußerung der Mietsache	165
aa) Vermieterkündigung	165
bb) Mieterkündigung	166
d) Insolvenzverfahren	166
4. Inhalt	166
a) Beendigungswille	166
b) Gegenstand	166
c) Bedingungen	167
d) Begründung	167
e) Kündigungstermin	168
f) Widerspruch gegen Verlängerung des Mietverhältnisses	169
g) Belehrung über Sozialwiderspruchsrecht	169
h) Auskunft über weitere Besitzer	169
5. Form	169
6. Zustimmung des Betriebs- oder Personalrats	170
7. Zeitnahe Kündigung	170
8. Zugang	171
a) Wirksamwerden	171
b) Beweis	172
9. Widerruf und Rücknahme	174
10. Verhalten nach Zugang	175
IV. Ordentliche Kündigung	175
1. Abweichende Vereinbarungen	175
a) Vereinbarungen	175
b) Rechtsfolgen von Schriftformmängeln	176
aa) Kündbarkeit des Mietverhältnisses	177
bb) Treuwidrigkeit der Kündigung	177
2. Begründung	179
a) Kündigung ohne Begründung	179
b) Kündigung mit berechtigtem Interesse des Vermieters	179
aa) Schuldhaftige Pflichtverletzung	180
(1) Verletzung von Zahlungspflichten	181
(2) Vertragswidriger Gebrauch	182
(3) Unbefugtes Überlassen des Mietgebrauchs an Dritte	182
(4) Verletzung von Obhutspflichten	182
(5) Verletzung von Duldungspflichten	183
bb) Eigenbedarf	183
cc) Wirtschaftliche Verwertung	184

Inhaltsverzeichnis

XV

dd) Sonstiges berechtigtes Interesse	185
(1) Betriebsbedarf	186
(2) Öffentliche Interessen	187
3. Kündigungsfrist	187
a) Wohnraum	187
b) Andere Mietsachen	189
c) Fristberechnung	190
4. Widerspruchsrecht des Wohnraummieters	190
 V. Außerordentliche fristlose Kündigung	192
1. Abweichende Vereinbarungen	192
a) Beschränkungen des Kündigungsrechts	192
b) Erweiterungen des Kündigungsrechts	193
2. Wichtiger Grund	193
a) Vorenthaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs	194
b) Gefährdung der Mietsache	195
c) Unbefugte Überlassung der Mietsache	196
d) Zahlungsverzug	196
aa) Kündigungstatbestand	197
bb) Miete	198
cc) Verzug	198
dd) Begründung der Kündigung	199
ee) Ausschluss des Kündigungsrechts	199
(1) Befriedigung des Vermieters	199
(2) Kündigungssperre in der Mieterinsolvenz	200
ff) Unwirksamwerden der Kündigung	200
(1) Aufrechnung	200
(2) Schonfristregelung	201
e) Gesundheitsgefährdung	202
f) Störung des Hausfriedens	204
g) Verzug mit der Mietsicherheit	205
h) Sonstiger wichtiger Grund	205
aa) Abwägung	206
bb) Fallgruppen	207
3. Abmahnung und Fristsetzung	208
4. Kein Widerspruchsrecht	209
5. Störung der Geschäftsgrundlage	209
 VI. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	210
1. Abweichende Vereinbarungen	210
2. Begründung	211
a) Verweigerung der Untermieterlaubnis	213
b) Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	214
c) Modernisierungsankündigung	215
d) Mieterhöhung für Wohnraum	216
aa) Preisfreier Wohnraum	216
bb) Preisgebundener Wohnraum	216
e) Eintritt nahestehender Personen bei Tod des Mieters	217
f) Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern	217
g) Eintritt der Erben des Mieters	218
aa) Wohnraum	218
bb) Andere Mietsachen	219
h) Erlöschen des Nießbrauchs an der Mietsache	220
i) Eintritt der Nacherbfolge hinsichtlich der Mietsache	220
j) Erlöschen des Erbbaurechts an der Mietsache	220
k) Zwangsversteigerung der Mietsache	221
l) Veräußerung der Mietsache in der Vermieterinsolvenz	222
m) Kündigungsrecht in der Mieterinsolvenz	222

3. Kündigungsfrist	224
4. Widerspruchsrecht des Mieters	225
VII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	225
I. Abwicklung des Mietverhältnisses	227
I. Rückgabe der Mietsache	227
1. Rückgabeanspruch gegen den Mieter	227
a) Anspruchsvoraussetzungen	227
b) Inhalt	228
aa) Herausgabe	228
bb) Räumung	229
(1) Bewegliche Sachen	229
(2) Einrichtungen	229
(3) Bauliche Veränderungen	230
cc) Nicht- und Schlechterfüllung	231
dd) Zustand der Mietsache	233
c) Fälligkeit	233
d) Verjährung	234
2. Rückgabeanspruch gegen Dritte	234
a) Voraussetzungen	235
b) Inhalt	235
3. Räumungsvollstreckung	236
II. Zustand der Mietsache bei Rückgabe	238
1. Schönheitsreparaturen	238
a) Vornahme	239
b) Abgeltung und Geldausgleich	240
c) Schadensersatz wegen Farbexzesses	240
d) Schadensersatz statt Schönheitsreparaturen	241
e) Schadensersatz wegen mangelhafter Schönheitsreparaturen	242
f) Nicht geschuldete Schönheitsreparaturen	243
g) Altverträge der ehemaligen DDR	244
2. Erhaltungsmaßnahmen	244
3. Vertragsgemäße Abnutzung	245
4. Schäden	246
5. Reinigung	248
6. Bodenkontaminationen	249
a) Zivilrechtliche Ansprüche	249
b) Bodenschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch	249
c) Beweislast und Verjährung	250
7. Kurze Verjährung	250
III. Rechtswirkungen des Rückgabeprotokolls	252
IV. Verspätete Rückgabe	253
1. Nutzungsentschädigung	254
a) Voraussetzungen	254
b) Rechtsfolgen	255
2. Weiterer Schadensersatz	256
3. Nachvertragliche Pflichten im Abwicklungsverhältnis	257
V. Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung	259
VI. Mietsicherheit	259
1. Abrechnung	259
2. Rückgewähr	260
VII. Ansprüche des Mieters	262
1. Wegnahmerecht für Einrichtungen	262
2. Ersatz für Vermögenseinbußen	263
a) Ersatz sonstiger Aufwendungen	263
aa) Sonstige Aufwendungen	264

bb) Abdingbarkeit	264
cc) Geschäftsführung ohne Auftrag	264
dd) Verjährung	266
b) Entschädigung für Eigentumsverlust durch Verbindung	266
c) Ansprüche wegen Investitionen	267
aa) Kündigungsfolgeschaden	267
bb) Bereicherungsanspruch	267
d) Erstattung im Voraus bezahlter Miete	268
J. Lösungen	271
Lösung 1: Normensuche	271
Lösung 2: Hypnosepraxis	271
Lösung 3: Wahrheit oder Pflicht?	272
Lösung 4: Wohnflächenabweichung	275
Lösung 5: Mietersterben	278
Lösung 6: Telefax-Kündigung	279
Lösung 7: Formsache	280
Lösung 8: Zahlungsverzugs-Mathematik	281
Lösung 9: Der geschonte Mieter	284
Lösung 10: Lucky Loser	286
Lösung 11: Malen nach Zahlen	287
K. Anhang: Nebengesetze	291
I. Betriebskostenrecht	291
1. Betriebskostenverordnung – BetrKV	291
2. Heizkostenverordnung – HeizkostenV	294
II. Recht des preisgebundenen Wohnungsbaus	296
1. Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG	296
2. Zweite Berechnungsverordnung – II. BV	297
3. Neubaumietenverordnung – NMV	298
III. Mietpreisrecht und Zahlungsverzug	299
1. Strafgesetzbuch – StGB	299
2. Wirtschaftsstrafgesetz – WiStG	300
3. Preisklauselgesetz – PrKG	301
4. Richtlinie zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (Richtlinie 2011/7/EU)	302
IV. Insolvenzordnung – InsO	302
V. Informationspflichten	303
1. Energieeinsparverordnung – EnEV	303
2. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG	305
VI. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG	306
VII. Gemeinderecht (Bayern)	306
1. Gemeindeordnung – GO	306
2. Kommunalhaushaltsverordnung – KommHV-Doppik/-Kameralistik	308
Sachregister	309