

Nomos **FORMULARE**

Schach | Riecke [Hrsg.]

Mietrecht

Wohnraum | Gewerberaum | Pacht

Vertragsgestaltung | Prozessführung

5. Auflage



Nomos

Nomos **FORMULARE**

Klaus Schach | Dr. Olaf Riecke [Hrsg.]

Mietrecht

Wohnraum | Gewerberaum | Pacht

Vertragsgestaltung | Prozessführung

5. Auflage

RA Kai-Uwe Agatsy, FAMuW | RA Dr. Rainer Burbulla | RAin Carolin Duijn, FAinMuW | RA Heiko Ormanschick | RiAG a.D. Dr. Olaf Riecke | RA, VRiLG a.D. Klaus Schach | RA Dr. Johann-Frederik Schuldt | RA Stefan Sentek, FAMuW | RA Dr. Andreas Stangl, FAMuW u FABAR | SRA Dr. Tobias Weber



Nomos

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster.

Hinweis zur Onlinenutzung

Das Zugangsrecht zu diesem Werk ist eine zeitlich begrenzte Serviceleistung des Verlages, die automatisch mit Erscheinen der nächsten Auflage endet.

Zitiervorschlag

FormB-MietR/Bearbeiter § ... Rn. ...

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7560-0986-2

5. Auflage 2026

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2026. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur 5. Auflage

In der Neuauflage wurden unter anderem die aktuelle Rechtsprechung zum Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) aus dem Jahr 2019 sowie speziell das Mietspiegelreformgesetz (MsRG) aus dem Jahr 2021 und das Bürokratieentlastungsgesetz IV (BEG IV) berücksichtigt. Darüber hinaus wurde das neue Kostenrechtsänderungsgesetz aus dem Jahr 2025 (KostBRÄG 2025, BGBl. 2025 I Nr. 109 vom 10.4.2025) eingearbeitet, welches am 1.6.2025 in Kraft getreten ist.

Die Regelungen des MietAnpG sind inzwischen durch eine ausdifferenzierte Rechtsprechung mit Leben erfüllt. In dieser Auflage werden die Folgen der Verschärfung der sogenannten Mietpreisbremse umfassend kommentiert.

Die aktuelle Mietrechtsprechung vor allem des VIII. und XII. Zivilsenats des BGH wurde eingearbeitet, exemplarisch zu nennen sind dabei die Schönheitsreparaturen. Auch zum Verhältnis der fristlosen zur fristgerechten Kündigung hat sich der BGH mehrfach grundlegend geäußert und Rechtssicherheit hergestellt.

Die Kollegen Schach und Ormanschick sind aus dem Autorenteam ausgeschieden, Ihnen gilt mein Dank für die geleistete Arbeit. Das betrifft insbesondere den Begründer und Mitherausgeber des Formularbuchs und gleichzeitigen Autor Klaus Schach, der sich aus Altersgründen zurückgezogen hat.

Den Autorenkreis verstärken in der 5. Auflage Rechtsanwalt Kai-Uwe Agatsy und Syndikusrechtsanwalt Dr. Tobias Weber.

Kai-Uwe Agatsy hat das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung und das neue Recht der Anwaltsgebühren nach dem novellierten RVG 2025 übernommen. Dr. Tobias Weber bearbeitet die komplexe Thematik der Schönheitsreparaturen sowie der Kündigung des Mietverhältnisses. Ich heiße beide ganz herzlich im Autorenteam willkommen und danke ihnen für ihre Bereitschaft, an dem Werk mitzuwirken.

Möge auch diese Auflage in der Fachwelt Beachtung finden; der Herausgeber, das Autorenteam und der Verlag sind weiterhin für Anregungen aus dem Kreis der Nutzer dankbar und freuen sich über jegliche Rückmeldung zum Werk.

Hamburg, im November 2025

Dr. Olaf Riecke

Autorenverzeichnis

Kai-Uwe Agatsy

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin

Dr. Rainer Burbulla

Rechtsanwalt, Düsseldorf

Carolin Duijn

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Hamburg

Heiko Ormanschick (bis zur 4. Aufl.)

Rechtsanwalt, Hamburg

Dr. Olaf Riecke

Richter am Amtsgericht a. D., Hamburg

Klaus Schach (bis zur 4. Aufl.)

Rechtsanwalt, Vorsitzender Richter am Landgericht a. D., Berlin

Dr. Johann-Frederik Schuldt

Rechtsanwalt, Berlin

Stefan Sentek

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Leipzig

Dr. Andreas Stangl

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Architektenrecht, Schlichter nach BaySchlG, Cham

Dr. Tobias Weber

Syndikusrechtsanwalt, Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	5
Autorenverzeichnis	7
Alphabetisches Musterverzeichnis	19
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	33

Teil 1: Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen	37
A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	37
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen	37
II. Wohnraummietverhältnisse	39
III. Geschäftsraummietverhältnisse	41
IV. Raummietverhältnisse	41
V. Grundstücksmietverhältnisse	42
B. Mischmietverhältnisse	42
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	42
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	43
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	43
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	44
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	44
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	45
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	47
§ 2 Der Wohnraummietvertrag	50
A. Erläuterung der Einzelregelungen	51
I. Mietvertragsparteien	51
II. Mieträume, Mietgegenstand	57
III. Mietzeit	62
IV. Miet-(Zins-)Vereinbarung	65
V. Zahlung der Miete und der Betriebskosten	80
VI. Aufzug	84
VII. Benutzung der Mieträume	85
VIII. Anbringung von Schildern usw, Antennenanlagen einschließlich Parabolantennen	98
IX. Tierhaltung	100
X. Verbraucherwiderrufsrecht des Mieters, Zustand der Räume	102

Inhaltsverzeichnis

XI. Haftung/Haftungsausschluss	104
XII. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	105
XIII. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	108
XIV. Vermieterpfandrecht	109
XV. Betreten der Mieträume	110
XVI. Beendigung des Mietverhältnisses	112
XVII. Personenmehrheit als Vermieter/Mieter – Bevollmächtigungsklausel	113
XVIII. Abschluss und Änderungen des Vertrages – Vollständigkeitsklausel	114
XIX. Sicherheitsleistung des Mieters	115
XX. Verjährung der Vermieter-/Mieteransprüche	117
XXI. E-Kommunikation	118
XXII. Sonstige Vereinbarungen	118
B. Verhältnis der Mieter untereinander – Hausordnung	121
§ 3 Situationen im laufenden Mietverhältnis	128
A. Übergabeprotokoll	132
I. Interessenlage der Parteien	132
II. Inhalt	133
B. Duldungspflichten des Mieters	141
I. Besichtigung der Mietsache	141
II. Bauliche Veränderung	144
III. Modernisierungsvereinbarung	156
IV. Wegnahmerecht des Mieters	159
C. Mieterhöhung	162
I. Einleitung	162
II. Allgemeine Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen	162
III. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – § 558 BGB	164
IV. Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB	181
V. Mieterhöhung nach Modernisierung im vereinfachten Verfahren, § 559c BGB	187
VI. Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete, § 557b BGB	187
VII. Staffelmietvereinbarung, § 557a BGB	189
D. Betriebskostenabrechnung	190
I. Vorbereitung des Mandats	190
II. Inhalt und Form der Abrechnung	191
III. Folgen von Abrechnungsfehlern	193
IV. Betriebskosten	195
V. Abrechnungsmaßstäbe/Verteilungsschlüssel	202
VI. Kostentragungspflicht des Mieters	203
VII. Einwendungen des Mieters	204

VIII. Abrechnungs- und Einwendungsfrist	208
IX. Fälligkeit der Nachforderung bzw. des Guthabens	211
X. Betriebskostenabrechnung	212
XI. Abrechnungsverlangen bei unterlassener Abrechnung	214
XII. Betriebskostenerhöhung	216
XIII. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Betriebskosten	222
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	225
I. Vertragswidrige Nutzung	225
II. Rechtsmittel/Abmahnung	228
F. Mängel der Mietsache	238
I. Mietminderung	238
II. Die häufigsten Mängel	244
III. Ausschluss der Mietminderung	257
IV. Zurückbehaltungsrecht des Mieters	261
V. Selbsthilfe (Ersatzvornahme) und Vorschuss	263
VI. Aufrechnungserklärung, § 556b BGB	266
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	267
I. Beratungssituation	267
II. Besitzverschaffung	267
III. Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargerätefreiheit, § 554a BGB	273
IV. Parabolantenne	278
V. Rechtsmittel	279
H. Kautions- und Vermieterpfandrecht	279
I. Kautions	280
II. Vermieterpfandrecht	299
I. Schönheitsreparaturen	315
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	315
II. Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses	320
III. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	324
IV. Sachbeschädigung als allgemeine Pflichtverletzung	327
V. Verjährungsproblematik	329
VI. Anspruch nach Quotenklausel	331
J. Einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages	332
I. Interessenlage der Parteien	332
II. Einigung über Mietaufhebungsvertrag	334
III. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages	335
IV. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages	337
K. Kündigung des Mietverhältnisses	345
I. Ordentliche Kündigung des Mieters	345

II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	347
III. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, § 574 BGB	381
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	386
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	397
L. Rückgabeprotokoll	413
I. Interessenlage der Parteien	413
II. Bedeutung des Rückgabeprotokolls	414
III. Vorbereitung der Rückgabe	415
IV. Erstellen des Rückgabeprotokolls	416
M. Die Mietpreisbremse	423
I. Anwendbarkeit	423
II. Ermittlung der zulässigen Miethöhe	425
III. Ausnahmen	433
IV. Auskunftspflicht des Vermieters und Verfahren bei Verstößen	434
§ 4 Der Prozess im Wohnraummietrecht	441
A. Zuständigkeit	443
B. Duldungspflichten des Mieters	444
I. Besichtigung	444
II. Bauliche Veränderung/Modernisierung	448
C. Mieterhöhung	462
I. Zustimmungsklage nach § 558 BGB	462
II. Klageerwiderung auf Mieterhöhungsverlangen	467
III. Mieterhöhung im Prozess	470
IV. Klage Indexmiete	473
D. Betriebskostenabrechnung	474
I. Klage auf Betriebskostenabrechnung	474
II. Klage Einsicht in die Betriebskostenbelege	477
III. Klage auf Herausgabe der zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen	479
IV. Klage auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen	480
V. Stufenklage auf Abrechnung und Rückzahlung	483
VI. Klage des Vermieters auf Zahlung der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	484
VII. Klage des Vermieters auf Zahlung der abgerechneten Betriebskosten	487
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	489
I. Einstweilige Verfügung	489
II. Unterlassungsklage	490
III. Klage wegen nicht gestatteter Tierhaltung	491
F. Mängel der Mietsache	493
I. Prozessuales	493

II. Selbstständiges Beweisverfahren	494
III. Einwand der Minderung und Zurückbehaltungsrecht	499
IV. Klage auf Mangelbeseitigung	502
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	505
I. Einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes	505
II. Einstweilige Verfügung auf Beheizung	506
H. Zahlungsklage gegen den säumigen Mieter	507
I. Beratungssituation	507
II. Vereinbarungen über die Miete	508
III. Fälligkeit der Miete	521
IV. Erfüllung der Miete	523
V. Aufrechnung und Zurückbehaltung	534
VI. Verjährung und Verwirkung	537
VII. Verzug der Mietzahlung	542
VIII. Realisierung der Mietforderung im Prozess	549
I. Kautions- und Vermieterpfandrecht	629
I. Allgemeines	629
II. Klage auf Stellung/Wiederauffüllung der Mietsicherheit	631
III. Klage auf Auskunft, Auskehrung und Rückgabe der Mietsicherheit	647
IV. Klagen wegen Vermieterpfandrecht	662
J. Klagen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen	675
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Mieteranspruch	675
II. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Verpflichtung des Mieters	678
III. Schadensersatzklage des Vermieters	679
K. Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	681
L. Räumungsklagen	685
I. Räumung und Herausgabe, Miete, Nutzungsentschädigung, Kautions	685
II. Eigenbedarfskündigung	695
III. Hauswartdienstwohnung	697

Teil 2:

Das Gewerberaummietverhältnis

§ 5 Vertragsgestaltung im Gewerberaummietrecht	699
A. Rechtsgrundlagen	700
I. Abgrenzung Gewerberaum und Wohnraum	700
II. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB	703
III. Betreutes Wohnen	703

Inhaltsverzeichnis

B. Der Geschäftsraummietvertrag	704
I. Anbahnung	704
II. Die Mietsache	710
III. Die Mietvertragsparteien	711
IV. (Text-)Form des Mietvertrages	722
V. Mietzeit	727
VI. Miete und Miethöhe	729
C. Vermieterpflichten	736
I. Gebrauchsgewährung	736
II. Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wartung; und Modernisierung und Erneuerung	739
III. Konkurrenzschutz	745
IV. Haftung und Haftungsausschluss	748
D. Mieterpflichten	762
I. Mietzahlung	762
II. Vertragsgemäßer Gebrauch	762
III. Betriebspflicht	765
IV. Schönheitsreparaturen	768
E. Beendigung des Mietverhältnisses	772
I. Zeitablauf	772
II. Rücktritt	773
III. Kündigung	773
F. Rückgabe der Mietsache	785
I. Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabeverpflichtung	785
II. Umfang der Räumungspflicht	787
III. Rückbauverpflichtung und Übergabeprotokoll	787
IV. Schönheitsreparaturen bei Rückgabe	790
V. Verweigerte Rückgabe	791
VI. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	791
VII. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	792
VIII. Rückerstattung der Kaution	793
IX. Kündigungsfolgeschaden	794
G. Vermietung von Gewerbeflächen in Einkaufszentren	794
I. Einkaufszentren	794
II. Mietvertrag	794
III. Mangel der Mietsache	795
IV. Zusage von Eigenschaften	796
V. Werbegemeinschaft	797
H. Gewerberaummietvertrag – mit Anmerkungen	798

§ 6 Prozessuale Besonderheiten im Gewerberaummietrecht	813
A. Zuständigkeit	813
I. Sachliche Zuständigkeit	813
II. Örtliche Zuständigkeit	813
B. Klagearten	813
I. Klage auf zukünftige Räumung	813
II. Zahlungsklage, Verzugszins	814
III. Klage auf zukünftige Zahlung einer Nutzungsentschädigung	814
IV. Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten	815
V. Urkundenverfahren	815
VI. Einstweiliger Rechtsschutz	815
VII. Selbstständiges Beweisverfahren	818

Teil 3: Das Pachtverhältnis

§ 7 Die Pacht	819
A. Rechtsgrundlagen	819
B. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	820
I. Vertragszweck, Vertragsgegenstand	820
II. Abgrenzung zur Miete, § 535 BGB	820
III. Abgrenzung zur Landpacht, § 585 BGB	822
IV. Abgrenzung zum Kauf, § 433 BGB	823
V. Abgrenzung zum Werkvertrag, § 631 BGB	823
VI. Abgrenzung zum Dienstvertrag, § 611 BGB	823
VII. Abgrenzung zum Vertrag sui generis	824
C. Besonderheiten der Pacht	824
I. Hauptleistungspflicht des Verpächters	824
II. Pflichten des Pächters	826
III. Vom Mietrecht abweichende Regelungen	828
D. Abschluss des Pachtvertrages	829
I. Form, Schriftform/Textform	829
II. Steuerliche Hinweise	837
E. Beendigung des Pachtvertrages	841
I. Kündigung	841
II. Räumungsanspruch des Verpächters; Rückgabepflicht des Pächters; Rückgabe trotz unwirksamer Kündigung	843
III. Nachvertragliche Pflichten	843

Inhaltsverzeichnis

§ 8 Einzelne Pachtverhältnisse	845
A. Vertragsinhalt	845
B. Standard-Pachtvertrag	846
C. Pacht einer Gaststätte	857
I. Grundsätzliches	857
II. Bezugsverpflichtung	859
III. Wirtswohnung	859
IV. Konzession	859
V. Gaststättenpachtvertrag	860
D. Pacht eines Gewerbebetriebes	874
E. Landpacht	881
I. Rechtsgrundlagen	881
II. Abgrenzung zu anderen Pachtverträgen	881
III. Genehmigungspflicht nach LPachtVG	882
IV. Vertragsinhalt und Form	883
V. Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	883
F. Jagdpacht	891
I. Rechtsgrundlagen	891
II. Gegenstand der Jagdpacht; Vertragsparteien	892
III. Vertragsabschluss, Form und Dauer; Haftung	894
IV. Genehmigungspflicht	895
V. Voraussetzungen des Pächters und Kündigung; Haftung; Mängelansprüche ...	896
VI. „Kauf bricht nicht Miete bzw. Jagdpacht“	898
VII. Jagdpachtvertrag	898
G. Kleingartenpacht	906
I. Grundlagen	906
II. Kleingartenpachtvertrag	908

Teil 4:

Das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung

§ 9 Das Mietverhältnis in der Insolvenz	913
A. Grundzüge des Insolvenzrechts	913
I. Insolvenzverfahren und Rechtsstellung des Insolvenzverwalters	913
II. Zuständigkeit	917
III. Mietrechtliche Regelungen in der InsO	917
B. Insolvenz des Mieters	918
I. Anspruch auf Miete	919
II. Nutzungsentschädigung	936

III. Mietsicherheiten	938
IV. Renovierung, Schönheitsreparaturen und Rückbau	946
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache	947
VI. Besonderheiten bei der Verbraucherinsolvenz	950
C. Insolvenz des Vermieters	955
I. Besonderheiten der Vermieterinsolvenz	955
II. Mietzinszahlung	955
III. Vermieterpflichten	957
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	961
D. Masseunzulänglichkeit	963
I. Anzeige der Masseunzulänglichkeit	963
II. Miete als Altmasseverbindlichkeit	963
III. Miete als Neumasseverbindlichkeit	963
§ 10 Das Mietverhältnis in der Zwangsverwaltung	965
A. Das Zwangsverwaltungsverfahren	965
I. Zwangsverwaltung als Form der Vollstreckung in ein Grundstück	965
II. Titel	966
III. Risiken der Zwangsverwaltung	966
IV. Antrag und Beschluss der Zwangsverwaltung, Verwalterbestellung	967
V. Beschlagnahme des Grundstücks	969
VI. Auflassungsvormerkung	969
VII. Mieten	970
B. Der Zwangsverwalter	973
I. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	973
II. Sonderfall: Schuldner bewohnt Zwangsvollstreckungsobjekt	976
III. Weitere Maßnahmen des Zwangsverwalters	978

Teil 5: Das Mandat im Mietrecht

§ 11 Die Abwicklung des Mandats im Mietrecht	982
A. Interessenlage des Mandanten	983
B. Der Anwaltsvertrag im Mietrecht	984
I. Rechtsnatur	984
II. Vollmacht	984
III. Anwaltliche Aufklärungspflicht	986
C. Rationelle Mandatsbearbeitung im Mietrecht	987
I. Rationelle Erstberatung	987

Inhaltsverzeichnis

II. Rationelles Lesen	998
III. Rationelle Besprechungen	999
IV. Pedantische und querulatorische Mandanten	1002
D. Der rechtsschutzversicherte Mandant	1003
I. Mandatsannahme	1003
II. Versicherungsumfang	1004
III. Versicherungsobjekt	1005
IV. Versicherungsnehmer	1005
V. Versicherungsfall	1005
VI. Wartefrist	1006
VII. Vorvertraglichkeit	1006
VIII. Korrespondenz mit Rechtsschutzversicherung	1006
E. Anwaltsgebühren nach RVG	1011
I. Einleitung	1011
II. Gegenstandswerte	1012
III. Außergerichtliche Gebühren	1016
IV. Gerichtliche Gebühren	1031
F. Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	1052
I. Einleitung	1052
II. Beratungshilfe, Nr. 2500 ff. VV, BerHG	1053
III. Prozesskostenhilfe	1056
G. Betreuungsrecht im Mietverhältnis	1066
I. Einleitung	1066
II. Der betreute Wohnraummieter	1066
III. Vermieter des Betreuten	1068
H. Haftungsrisiko, Haftpflichtversicherungsfragen	1069
I. Haftungsrisiko	1069
II. Haftpflichtversicherung	1069
III. Haftungsbegrenzung	1070
Stichwortverzeichnis	1073

Teil 1: Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen

A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	1	I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	27
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen ...	1	II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	29
II. Wohnraummietverhältnisse	8	1. Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB	29
1. Raum	9	2. Möblierter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB	30
2. Zum Wohnen geeignet	10	3. Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	36
3. Zum Wohnen bestimmt	11	4. Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften	37
4. Wohnraum mit besonderen Merkmalen	13	III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	43
III. Geschäftsraummietverhältnisse	14	1. Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB ...	43
IV. Raummietverhältnisse	17	2. Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften	44
V. Grundstücksmietverhältnisse	18		
B. Mischmietverhältnisse	19		
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	19		
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	21		
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	23		
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	27		

A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse

I. Klassifizierung von Mietverhältnissen

Der Mietvertrag ist eines der Schuldverhältnisse, welche das BGB im 8. Abschnitt „Einzelne Schuldverhältnisse“ seines Zweiten Buches „Recht der Schuldverhältnisse“ geregelt hat. Die maßgeblichen Bestimmungen befinden sich im Fünften Titel „Mietvertrag, Pachtvertrag“ in den §§ 535–580a BGB. Entscheidend für die **Kennzeichnung des Mietvertrages** gegenüber anderen Vertragsverhältnissen¹ sind im Wesentlichen **zwei Kriterien**:

- Eine Vertragspartei (Vermieter) ist verpflichtet, der anderen Vertragspartei (Mieter) den **Gebrauch** der Mietsache zu **gewähren** (§ 535 Abs. 1 S. 1 BGB), diese in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB).
- Die andere Vertragspartei (Mieter) ist verpflichtet, ein **Entgelt** zu **zahlen**, die vereinbarte Miete (§ 535 Abs. 2 BGB).

Das Mietverhältnis wird durch einen Mietvertrag – einen schuldrechtlichen, entgeltlichen Gebrauchsüberlassungsvertrag, der einen gegenseitigen Vertrag iSv §§ 320 ff. BGB darstellt – begründet. Es handelt sich dabei um eine Gebrauchsüberlassung für einen mehr oder minder langen Zeitraum, damit um ein **Dauerschuldverhältnis**.

Inwieweit ein Mietverhältnis vorliegt, ist danach zu beurteilen, was die Parteien vereinbart haben oder was sonst Inhalt ihrer Rechtsbeziehung geworden ist. Maßgebend ist stets der **materielle Inhalt** des Rechtsverhältnisses, unabhängig davon, welche Bezeichnung die Parteien gewählt haben.

Die Miete ist nicht nur von verwandten Rechtsverhältnissen wie dem Pachtvertrag (§§ 581 ff. BGB), der Leihe (§§ 598 ff. BGB), der Verwahrung (§§ 688 ff. BGB) und den typengemischten

¹ Siehe dazu Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, S. 11 ff.

Verträgen (§ 311 Abs.1 BGB) und ähnlichen Rechtsverhältnissen abzugrenzen, sondern auch innerhalb der Miete ist eine Systematisierung einzelner Mietverhältnisse, abhängig von **Mietgegenstand** und vom **Nutzungszweck**, vorzunehmen. Ihre Bestimmung hat Einfluss auf die anzuwendenden Normen. Nachfolgende Übersicht enthält die wichtigsten Klassifizierungen:²

5 Übersicht: Klassifizierungen von Mietverhältnissen

Mietvertrags-typen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraum-miete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie auch immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, einschließlich zum Wohnraum gehörender Nebenräume.	Wohnzweck: Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse und/oder Wohnbedürfnisse der Familie, insbesondere zum Schlafen, Essen, Kochen; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung, nicht die tatsächliche Nutzung. Sofern Räume zur Weitervermietung oder Überlassung an Dritte vermietet werden, liegt keine Wohnraummiete vor.	§§ 535–548 BGB §§ 549–577a BGB
Geschäftsraum-miete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie auch immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks.	Geschäftlicher Zweck, insbesondere gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung, nicht die tatsächliche Nutzung.	§§ 535–548 BGB § 578 Abs. 1, 2 und 3 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 2 und 4 BGB
Raummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie auch immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, dabei auch Raumteile.	Sonstiger Zweck, dh kein Wohnzweck oder geschäftlicher Zweck.	§§ 535–548 BGB § 578 Abs. 1, 2 und 3 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580 Abs. 1 BGB
Grundstücks-miete	Grundstück: abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist einschließlich dessen, was mit dem Grundstück auf Dauer fest verbunden ist (vgl. §§ 93 ff. BGB).		§§ 535–548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 und 4 BGB

² FA-MietR WEG/Stangl Kap. 11 Rn. 6.

Mietvertrags- typen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Mischmietver- hältnis	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie auch immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks.	Verschiedene Nutzungszwecke, dh sowohl Wohnzweck als auch geschäftlicher Zweck, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung und nicht die tatsächliche Nutzung ist.	Falls trennbar vermietet, gelten für den jeweiligen Teil die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, finden die jeweiligen Vorschriften hinsichtlich der überwiegenden Nutzungsart Anwendung.

Nachfolgend kommt es zunächst darauf an, im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Vorschriften über **Mietverhältnisse über Wohnraum**, dh den Vorschriften der §§ 549–577a BGB, diesen Miettyp von anderen Miettypen, wie zB der Geschäftsraummiete, Raummiete und Grundstücksmiete, abzugrenzen. Danach wird auf die Mischmietverhältnisse und den Wohnraum mit besonderen Merkmalen, dh den Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB, eingegangen. 6

Hinweis: Der Rechtsanwalt, gleichgültig, ob er Vermieter oder Mieter vertritt, hat stets zunächst zu klären, welchem Mietvertragstyp das konkret zu bearbeitende Mandat zuzuordnen ist. Wie bereits aus der Übersicht deutlich geworden ist, gelten je nach Miettyp unterschiedliche Vorschriften. Meist ist die Einordnung problemlos möglich. Es gibt aber auch Grenzfälle, insbesondere bei Mischmietverhältnissen. 7

II. Wohnraummietverhältnisse

Nach der Terminologie des BGB fallen unter „**Mietverhältnisse über Wohnraum**“ Räume, die zu **Wohnzwecken** vermietet werden, ohne aber den Begriff des Wohnraumes selbst näher zu definieren. Maßgebend sind bei der Kennzeichnung drei Kriterien. **Wohnraum** ist: 8

- jeder Raum,
- der zum Wohnen geeignet und
- bestimmt ist.

1. Raum

Ein Raum ist ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie auch immer gearteten Bauwerks. Fehlt es bereits hieran, kommt eine Wohnraummiete von vornherein nicht in Betracht. Eine bewegliche Sache, zB ein Wohnwagen, selbst wenn er ständig zu Wohnzwecken benutzt wird, erfüllt nicht die Begriffsdefinition. Nicht notwendig gehört zur Raumdefinition, ob die Mietsache wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks gemäß § 94 BGB ist oder nicht. Somit können auch Gartenhäuser oder Baracken Wohnraum sein. 9

2. Zum Wohnen geeignet

Der Raum sollte Wohnzwecken dienen können, was für die Klassifizierung als Wohnraummietverhältnis aber nicht entscheidend ist, weil die Zweckbestimmung der Vertragsparteien vorrangig ist. Wohnen ist der Inbegriff von „sich aufhalten“. Die Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse und/oder Wohnbedürfnisse der Familie, insbesondere zum Schlafen, Essen, Trinken und Kochen, gehören hierzu. Unschädlich ist dabei, dass die Räume nicht sämtlichen Bedürfnissen gerecht werden (zB beim Fehlen eigener sanitärer Einrichtungen) oder nur zeit- 10

weise benutzt werden (zB bei einer Zweitwohnung oder einem Studentenzimmer). Ein zu Wohnzwecken vermietet, aber hierzu nicht geeigneter Raum entspricht zwar nicht den vertraglichen Vereinbarungen, hindert aber die Einordnung als Wohnraummietverhältnis nicht. Ein ungeeigneter Raum löst ggf. eine Mängelhaftung aus.

3. Zum Wohnen bestimmt

- 11 Die Räume müssen zum Wohnen bestimmt sein. Diese **Zweckbestimmung** erfolgt meist durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien. Entscheidend ist deshalb die zwischen den Parteien getroffene **Vereinbarung**.³ Wohnraummiete liegt vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie zu dienen bestimmt sind. Die Ausübung beruflicher Tätigkeiten ist dabei unschädlich, soweit diese üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt werden, wie etwa die Tätigkeiten eines Geisteswissenschaftlers, schriftstellerische Tätigkeiten, PC-Schreib Tätigkeiten etc. Die Grenzen sind insoweit fließend. Solange sich diese Tätigkeit auf ein Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung beschränkt und keine Außenwirkung oder zu einer verstärkten Abnutzung der Wohnung führt, wird dadurch die Qualifikation als Wohnraummietverhältnis nicht tangiert.
- 12 Die **tatsächliche Nutzung** ist **nicht maßgeblich**, ebenso wenig wie die Eignung der Räume zu Wohnzwecken, solange zwischen den Parteien eine entsprechende Vereinbarung existiert, wonach Zweck der Miete die Befriedigung der Wohnbedürfnisse in den Räumen ist. Es ist zu unterscheiden zwischen der Vereinbarung im Mietvertrag und einer etwaigen vertragswidrigen Nutzung seitens des Mieters bzw. dem Vorliegen eines Mangels, weil die Räumlichkeiten aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht zu dem vereinbarten Zweck benutzt werden können. Entscheidend sind allein die **übereinstimmenden Vorstellungen der Parteien** über die **Art der Raumnutzung**. Eine fehlerhafte oder zur Umgehung von Schutzbestimmungen gewählte Bezeichnung der Mietvertragsurkunde ist unbeachtlich.⁴ Die Einordnung eines Mietverhältnisses als Wohnraummietverhältnis hängt somit auch nicht davon ab, ob der jeweilige Nutzer selbst überhaupt einen umfassenden Wohngebrauch machen kann. Ob die Räumlichkeiten lediglich als Zweitwohnung oder Ferienwohnung genutzt werden, spielt für die Qualifizierung des Vertragsverhältnisses als Wohnraummietverhältnis keine Rolle. Maßstab für die Einordnung des Mietverhältnisses ist allein der Inhalt der vertraglichen Regelungen und nicht ein tatsächlicher Gebrauch. Es ist allenfalls im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die Parteien den ursprünglich vereinbarten Mietzweck später ausdrücklich oder konkludent geändert haben. Liegt keinerlei Vereinbarung im Mietvertrag vor, so ist anhand von Indizien (zB Bezeichnungen in der Vertragsurkunde, Geeignetheit der Räumlichkeiten zu einem bestimmten Zweck, tatsächliche Nutzung) zu klären, was der tatsächliche Inhalt des Mietverhältnisses ist.

4. Wohnraum mit besonderen Merkmalen

- 13 Auch die Wohnraummietverhältnisse nach vorstehender Begriffsbestimmung sind nicht uniform. Es gibt eine Reihe von Wohnräumen mit **besonderen Merkmalen**, die Sonderregelungen unterliegen. Genannt seien als Beispiele nur:

³ FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 I Rn. 16.

⁴ BGH ZMR 1986, 278 mwN; LG Hamburg WuM 1988, 406; LG Frankfurt a. M. WuM 1992, 112.

- Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB,
- Werkwohnungen (Werkmietwohnungen gemäß §§ 576, 576a BGB; Werkdienstwohnungen gemäß § 576b BGB) und
- preisgebundene Wohnraummietverhältnisse (Sozialwohnungen gemäß § 1 WoBindG; steuerlich begünstigte Wohnungen gemäß §§ 88 ff. II. WoBauG; Wohnraum, für dessen Errichtung Wohnungsförderungsmittel in Anspruch genommen sind, §§ 87a ff. II. WoBauG).

Sonderregelungen zeichnen sich dadurch aus, dass diese Mietverhältnisse in bestimmtem Umfang von Schutzvorschriften zugunsten des Mieters ausgenommen sind oder spezielle Regelungen für Miete und Mieterhöhung gelten.

III. Geschäftsraummietverhältnisse

Mietverhältnisse über Räume, die zu **Geschäftszwecken** vermietet worden sind (zB Büros, Praxen, Fabrikationshallen, Ladenräume, Garagen), sind **Geschäftsräume**. Gemeinsam mit den Wohnraummietverhältnissen ist somit allein die Definition des Raumes. Der Nutzungszweck dagegen differiert. Entscheidend ist auch hier nicht die tatsächliche Nutzung, sondern allein die ausdrückliche oder stillschweigende **Vereinbarung** zwischen den Parteien bezüglich des Nutzungszwecks.⁵ Es kommt also nicht darauf an, ob die Räume tatsächlich zu den vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden können oder benutzt werden dürfen oder ob dem das Verbot der Zweckentfremdung entgegensteht. 14

Für die Qualifikation und Einhaltung des Mietverhältnisses als Geschäftsraummietverhältnis kommt es nur auf den Inhalt der vertraglichen Regelung und **nicht** auf den **tatsächlichen Gebrauch** an. Nutzt der Mieter die Geschäftsräume zu anderen Zwecken, ohne hierzu berechtigt zu sein, so liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor, der keinen Einfluss auf den Charakter des Mietverhältnisses hat. Sofern die Räumlichkeiten aufgrund tatsächlicher oder öffentlich-rechtlicher Gegebenheiten nicht zum vertraglichen Zweck genutzt werden können, handelt es sich ggf. um einen Mangel, der aber auf die Einordnung des Mietverhältnisses keinen Einfluss hat. 15

Zur Gruppe der Geschäftsräume zählen auch diejenigen Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zu anderer Überlassung an Dritte bestimmt sind, wie zB bei der gewerblichen Zwischenvermietung. Die Bestimmung des § 578 Abs. 3 BGB ändert an der Zuordnung nichts. Es werden lediglich bei Zurverfügungstellung von Räumen an bedürftige Personen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte Träger der Wohlfahrtspflege zentrale wohnraummietrechtliche Regelungen zu Kündigungsschutz, Zeitmietvertrag und Mieterhöhung auf gewerbliche Mietverhältnisse erstreckt. 16

IV. Raummietverhältnisse

Gemeinsam mit der Wohn- und Geschäftsraummiere ist den Raummietverhältnissen nur das Begriffsmerkmal des Raumes (→ Rn. 9). Der ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarte Nutzungszweck ist das maßgebliche Unterscheidungsmerkmal zu den anderen Miettypen. Mietverhältnisse über Räume, die weder zu Wohnzwecken noch zu Geschäftszwecken vermietet worden sind, unterliegen der **Raummiere**. Raummiere liegt auch dann vor, wenn lediglich Teile eines Raumes vermietet werden, zB ein Stellplatz in einer Garage oder ein Messestand. 17

⁵ FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 I Rn. 19.

V. Grundstücksmietverhältnisse

- 18 Grundstück ist eine Bodenfläche, die im Grundbuch als selbstständiges Grundstück eingetragen ist. Die **Grundstücksmiete** ist ein Sammelbegriff für die Miete von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Grundstücksteilen, zB der bloßen Miete einer Wand zu Reklamezwecken, die Miete von Gebäudeteilen zur Anbringung von Automaten oder die Anmietung einer Dachfläche.⁶ Letztlich verbleiben aber nur Grundstücke, die nicht mit einem Geschäfts- oder Wohnhaus bebaut sind (zB Waldstücke, Fischteiche, Gartenflächen, Abstell- und Lagerplätze), für die Grundstücksmiete. Sind vermietete Räume vorhanden, greifen insofern beispielsweise die Bestimmungen über die Wohnraum- und Geschäftsraummiete.

B. Mischmietverhältnisse

I. Begriff des Mischmietverhältnisses

- 19 Unter **Mischmietverhältnisse** versteht man Mietverhältnisse, die sich auf Räume beziehen, welche zT Wohnzwecken, zT aber anderen Zwecken dienen. Derartige Mietverhältnisse mit einer Kombination verschiedener Nutzungszwecke sind in der Praxis nicht selten. Häufig sind Räume, die der geschäftlichen Nutzung dienen – zB eine Gaststätte, ein Laden oder ein Handwerksbetrieb mit einer dazugehörigen Wohnung, mag diese in demselben Gebäude gelegen sein oder nicht –, zusammen Gegenstand der Vermietung. Dabei ist es auch gleichgültig, ob innerhalb der Mietsache eine räumliche Trennung stattfindet zwischen Bereichen, die Wohnzwecken dienen, und Bereichen, die beispielsweise Geschäftszwecken dienen. Ein Mischmietverhältnis kann auch in denjenigen Fällen vorliegen, wenn – wie häufig – eine Wohnung zusammen mit einer Garage oder ein Garten mit Schuppen vermietet wird. In diesen Fällen liegt kein anderer Vertragstyp als Miete vor, sondern das Mietverhältnis bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungszwecke.
- 20 Vermieter und Mieter haben die Möglichkeit, durch die Vertragsgestaltung zu wählen, ob sie ihr Rechtsverhältnis, das unterschiedliche Nutzungszwecke verfolgt, in **einen Vertrag** oder in **mehreren Verträgen** regeln wollen.⁷ Dies ist keine theoretische Fragestellung, sondern hat erhebliche praktische Auswirkungen auf die rechtliche Beurteilung des/der Mietverhältnisse/s. Diese Frage ist deshalb praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen zB entweder die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts findet eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung. Die **Vereinbarung** kann **ausdrücklich** oder **stillschweigend** erfolgen. Eine derartige vereinbarte Zweckbestimmung kann auch noch nachträglich getroffen werden. Dies kann ebenfalls ausdrücklich geschehen, aber auch stillschweigend. Weicht der Mieter mit Wissen und Billigung des Vermieters von der ursprünglichen Zweckbestimmung ab, indem er angemieteten Wohnraum teilweise in ein Büro umwandelt, liegt darin eine stillschweigende Veränderung der Zweckbestimmung. Anders ist dies, wenn der Mieter ohne Wissen und Wollen des Vermieters teilweise von dem ursprünglich vereinbarten Nutzungszweck abweicht, da es sich dann lediglich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, nicht aber um ein Mischmietverhältnis handelt.

6 OLG München NJW 1972, 1995; Staudinger/Emmerich BGB § 578 Rn. 3.

7 FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 II Rn. 25.

II. Beurteilung der Einheitlichkeit

Entscheidend für die Frage, ob verschiedene Nutzungszwecke zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammengefasst worden sind, ist zunächst der **Wille der Vertragsparteien**. Im Wege der Vertragsauslegung ist der maßgebliche Wille zu ermitteln. Eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses liegt meist dann vor, wenn die Vertragsparteien einen einheitlichen, schriftlichen Mietvertrag über alle Mietobjekte abgeschlossen haben⁸ oder zwar zwei voneinander getrennte Verträge vorliegen, diese aber ausdrücklich oder konkludent aufeinander Bezug nehmen. Fehlt ein konkreter Hinweis, so können sich aus den Umständen wichtige Hinweise für eine getrennte oder einheitliche Vertragsgestaltung ergeben. Bei Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit (zB Gaststätte nebst Wohnung) liegt ein einheitliches Mischmietverhältnis nahe. Gegen ein derartiges einheitliches Mietverhältnis spricht eine tatsächliche bzw. wirtschaftliche Unabhängigkeit der Räume, also wenn die getrennte Benutzung sinnvoll und möglich ist. Im **Zweifel** ist davon auszugehen, dass die Parteien ein **einheitliches Mietverhältnis** gewollt haben.⁹ 21

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von **Wohnungen zusammen mit einer Garage**. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat.¹⁰ Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung und Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind.¹¹ Weitere Indizien sind, ob die Vertragsparteien ein Vertragsformular oder mehrere Vertragsformulare benutzt haben. Die Benutzung eines einzigen Formulars spricht für eine rechtliche Einheit. Dabei darf aber auch die Vertragsgestaltung nicht außer Acht gelassen werden, so etwa, wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten¹² oder Kündigungsbedingungen¹³ vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume und die Garage genügt nicht für eine rechtliche Selbstständigkeit.¹⁴ Strittig ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbstständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll.¹⁵ Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularmietvertrag ist für die Parteien Vorsicht geboten, falls unterschiedliche Mietvertragstypen begründet werden sollen. Bedenken bestehen gegen derartige Formulklauseln nicht, allerdings ist diesbezüglich das Transparenzgebot zu beachten. Diese Frage ist praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen entweder die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts findet eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung. 22

III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts

Gesetzliche Regelungen, welche Normen auf ein Mischmietverhältnis anzuwenden sind, gibt es nicht. Im Grundsatz ist bei Fehlen vorrangiger vertraglicher Vereinbarungen davon auszugehen, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis auch einer **einheitlichen rechtlichen Beurteilung** 23

8 BGHZ 89, 43.

9 FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 II Rn. 26.

10 OLG Karlsruhe NJW 1983, 1499.

11 BayObLG WuM 1991, 78.

12 LG Berlin ZMR 1987, 18.

13 LG Stuttgart WuM 1987, 379.

14 LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

15 So AG Frankfurt a. M. WuM 1986, 254; unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34.

unterliegt. Dies gilt für alle im Zusammenhang mit dem Mischmietverhältnis auftretenden Rechtsfragen. Welche Vorschriften des Mietrechts, insbesondere ob Wohnraummietrecht mit seinen zahlreichen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters zur Anwendung kommen, ist eine Frage des Einzelfalls.

- 24 Primär ist dabei auf den **Parteiwillen** abzustellen, dh wie der Mieter die Räume nutzen soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht.¹⁶ Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis der Geschäftsraummiere unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.
- 25 Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt** hat (sog. Schwerpunkt- oder Übergewichtstheorie).¹⁷ Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks.¹⁸ Ergibt dies kein eindeutiges Ergebnis, kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden. Weiteres Indiz kann beispielsweise sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist.¹⁹ Bei Gleichwertigkeit von Wohn- und Geschäftszwecken ist im Zweifel Wohnraummiere anzunehmen.^{20,21}

26 ► **Muster: Checkliste Mischmietverhältnis**

1

- Parteiwille: Beschreibung im Vertragstext; Aufspaltung von Mietbeträgen; was dominiert? Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle etc)
- Nutzung: Gewichtung der Nutzungszwecke; Mietwert; Flächenanteile
- Zweifelsfall: Geltung von Wohnraummietrecht ◀

C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB

I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck

- 27 Grundsätzlich unterfallen alle Arten von Wohnraummietverhältnissen den §§ 549–577a BGB. Wichtige Ausnahmen sind in § 549 Abs. 2 und 3 BGB aufgeführt. § 549 Abs. 2 und 3 BGB regelt für eine Gruppe von bestimmten Wohnraummietverhältnissen, dass Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts, insbesondere bestimmte Vorschriften zum Kündigungsschutz des Mieters und Beschränkungen der Mieterhöhungen, nicht gelten. Daneben bestehen bei einigen Mietverhältnissen, die an sich den Vorschriften der §§ 549–577a BGB unterliegen, spezielle Regelungen. An dieser Stelle ist der preisgebundene Wohnraum zu nennen, bei dem Besonderheiten hinsichtlich der Kostenmiere gelten.

¹⁶ BGH ZMR 1986, 278.

¹⁷ BGH ZMR 1986, 278.

¹⁸ Das bloße Bestreiten des Lebensunterhalts durch eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung ist dagegen alleine kein sachgerechtes Kriterium für die Bestimmung des überwiegenden Nutzungszwecks (BGH ZMR 2014, 871 ff.). Es besteht kein allgemeiner Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Dass das Wohnen als wesentlicher Aspekt des täglichen Lebens generell hinter der Erwerbstätigkeit des Mieters zurücktreten soll, lässt sich weder mit der Bedeutung der Wohnung als – grundrechtlich geschützten – Ort der Verwirklichung privater Lebensvorstellungen, noch mit dem Stellenwert, dem das Wohnen in der heutigen Gesellschaft zukommt, in Einklang bringen (BGH ZMR 2014, 871 ff.).

¹⁹ OLG Schleswig NJW 1983, 49.

²⁰ FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 II Rn. 31.

²¹ Bei nicht feststellbarer, überwiegender gewerblicher Nutzung sind vorrangig die für Wohnraummiere geltenden Vorschriften anzuwenden (BGH ZMR 2014, 871 ff.). Abweichende Vereinbarungen sind aus Umgehungs Gesichtspunkten unwirksam (OLG Hamburg ZMR 1979, 279).

Sinn und Zweck der Ausnahmetatbestände in § 549 Abs. 2 und 3 BGB sind unterschiedlich:²² 28

- Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 1** BGB ist das geringe Schutzbedürfnis des Mieters, weil durch die Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch nahe liegt, dass dieser Wohnraum nicht der Lebensmittelpunkt des Mieters ist.
- Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 2** BGB ist, dass das Wohnraummietverhältnis gleichzeitig Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, wodurch dem Nutzungsrecht des Vermieters Vorrang gegenüber dem Interesse des Mieters am Erhalt seines Lebensmittelpunktes eingeräumt wird.
- Der Grund für die Fallgruppe des § 549 Abs. 2 **Nr. 3** BGB besteht in dem wohnungspolitischen Anliegen, bei der Weitervermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen.
- Der Grund für die Fallgruppe des § 549 **Abs. 3** BGB ist der Zweck, zugunsten der Träger von Studenten- und Jugendwohnheimen wegen des zu geringen Bestandes an Wohnheimplätzen eine Fluktuation der Belegung zu fördern.

Trotz unterschiedlicher Gründe verbindet diese Fallgruppen, dass bestimmte Vorschriften zum Kündigungsschutz des Mieters und zu Beschränkungen der Mieterhöhung mithilfe von Katalogen der ausgenommenen Vorschriften nicht anwendbar sind.

II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB

1. Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Es handelt sich hierbei um Mietverhältnisse, die aufgrund **besonderer Umstände** nur von **kurzer Dauer** sein sollen. Beide Komponenten – sowohl die inhaltliche als auch die zeitliche – müssen nach der Vorstellung **beider Parteien** Vertragsinhalt geworden sein. Das Wohnraummietverhältnis verknüpft eine vereinbarungsgemäß kurzfristig überschaubare Vertragsdauer mit einem Vertragszweck, der sachlich die Kurzfristigkeit der Gebrauchsüberlassung begründet und so das Mietverhältnis in Übereinstimmung mit seiner kurzen Dauer nur als Durchgangsstadium erscheinen lässt.²³ 29

2. Möblierter Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Es handelt sich hierbei um Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie überlassen ist. Gleichgestellt sind Personen, mit denen der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. 30

Die Wohnung des Mieters muss ein **Teil der Vermieterwohnung** sein. Der möblierte Wohnraum muss in einem **räumlichen oder funktionalen Zusammenhang** mit der Wohnung des Vermieters stehen.²⁴ Maßgebliches Kriterium ist, dass der Mieter darauf angewiesen ist, den Wohnbereich des Vermieters in Anspruch zu nehmen.²⁵ 31

22 FA-MietR WEG/Stangl Kap. 1 III Rn. 34.

23 OLG Bremen ZMR 1982, 238.

24 AG Königswinter WuM 1994, 689; AG Münster WuM 1987, 323; Kinne ZMR 2001, 599 ff.

25 Sonnenschein NZM 2000, 1.

- 32 Der Vermieter muss die Räume **selbst** als Wohnung nutzen, was aber nicht bedeutet, dass der Vermieter ständig anwesend sein muss.²⁶ Strittig ist, ob der Vermieter die Wohnung als Hauptwohnung nutzen muss²⁷ oder ob auch die Nutzung als Zweitwohnung genügt.²⁸ Maßgeblich ist, dass der Vermieter die Wohnung nutzt. Weder der Wortlaut noch der Sinn und Zweck des Ausnahmetatbestandes erfordern eine weitergehende Einschränkung. Mehrere Wohnsitze des Vermieters schließen die Anwendung der Vorschrift nicht aus, wenn dies der Lebensführung des Vermieters entspricht. Die Interessenskollision durch die räumliche oder funktionale Nähe versucht der Gesetzgeber durch einen Vorrang des Vermieterinteresses zu lösen. Das Bestehen der Interessenskollision ist aber unabhängig von der Nutzung als Haupt- oder Zweitwohnung.
- 33 Der Vermieter muss nach den vertraglichen Vereinbarungen verpflichtet sein, die Wohnung ganz oder überwiegend mit **Einrichtungsgegenständen** auszustatten. Dabei ist auf die funktionale Bedeutung der Einrichtungsgegenstände abzustellen, nicht auf den Wert der Gegenstände. Überwiegende Ausstattung bedeutet, dass der Vermieter mehr als die Hälfte der für eine Haushaltsführung erforderlichen Einrichtungsgegenstände gestellt hat.²⁹
- 34 Maßgeblich sind dabei die vertraglichen Vereinbarungen, nicht die tatsächliche Ausstattung der Mieträume. Ist Inhalt des Mietvertrages die Übergabe eines „möblierten“ Zimmers und hat der Vermieter vertragswidrig ein Leerzimmer übergeben, so ist § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB anwendbar. Selbst ein späterer Verzicht des Mieters auf die vertraglich vereinbarte Ausstattung ändert nichts an der Anwendung des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Keine Anwendung findet der Ausnahmetatbestand, wenn zwar der Vertragstext die Übergabe eines „möblierten“ Zimmers vorsieht, die Parteien tatsächlich aber einen Mietvertrag über ein Leerzimmer beabsichtigt haben. Ist nach dem Willen der Parteien nur die Übergabe eines Leerzimmers geschuldet, so ändert die bloße spätere tatsächliche Möblierung nichts an der Nichtanwendbarkeit des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- 35 Der Wohnraum darf nicht zum **dauernden Gebrauch** für eine Familie oder eine Person, mit dem der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, überlassen sein. Für die Unanwendbarkeit des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter den Mietvertrag mit allen Familienangehörigen oder Haushaltsmitgliedern abgeschlossen hat. Es genügt, dass der Mieter nach dem Vertrag berechtigt ist, die Räumlichkeiten mit diesen Personen zu beziehen. Die einseitige Änderung der Verhältnisse durch den Mieter führt dagegen nicht zu einer Änderung der Rechtsnatur des Mietverhältnisses. Das vertragswidrige Verhalten des Mieters führt nicht zu einer Privilegierung durch Nichtanwendung des Ausnahmetatbestandes.

3. Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB

- 36 Dieser Ausnahmetatbestand setzt voraus, dass eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen. Es bestehen somit mindestens zwei Mietverhältnisse: ein Mietverhältnis zwischen der juristischen Person des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege und einem Dritten (Hauptmietverhältnis) sowie ein Mietverhältnis zwischen Ersteren und der Person mit dringendem Woh-

26 LG Berlin ZMR 1980, 174.

27 Stornel, Mietrecht aktuell, Rn. XI 373.

28 Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus BGB § 549 Rn. 14.

29 AG Köln WuM 1971, 156; Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus BGB § 549 Rn. 15; Emmerich/Sonnenschein/Weitemeyer BGB § 549 Rn. 14.

Stichwortverzeichnis

Die **fetten** Zahlen verweisen auf den Paragraphen, die mageren auf die Randnummer.

Ablösevereinbarung

- Begriff **3 757**
- Wirksamkeit **3 758**

Ablösung von Gegenständen

- Ausschluss der Instandhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich vom Vormieter zurückgelassener Sachen **2 215 f.**
- Übergabeprotokoll **3 9 f.**

Abmahnung

- formelle Anforderungen **3 334**
- fristlose Kündigung **3 781 ff., 5 341 ff.**
- Fristsetzung **3 340**
- inhaltliche Anforderungen **3 338 ff., 783**
- Kündigung des Vermieters **3 779 ff.**
- Rechtsmittel **3 331 ff.**
- Ruhestörung **3 343 ff., 349**
- ständig unpünktliche Mietzahlung **3 788 f., 5 344**
- Tierhaltung, nicht gestattete **3 365**
- unerlaubte Drittüberlassung **3 355, 5 353**
- unerlaubte gewerbliche Nutzung **3 369**
- vertragswidriger Gebrauch der Mietsache **3 323 ff., 331 ff.**
- Zahlungsverzug des Mieters **3 784**

Abrechnungsfehler, Betriebskostenabrechnung **3 203 ff.**

Abrechnungsmaßstab, Betriebskostenabrechnung **3 237 ff.**

Abrechnungszeitraum

- kalte Betriebskosten **2 79 f.**
- warme Betriebskosten **2 87**

Abriss **3 829**

Abrisskündigung **3 829**

Abstandsvereinbarung

- Begriff **3 757**
- Wirksamkeit **3 758**

Abwesenheit des Mieters, Betreten der Mieträume durch Vermieter **2 189 f.**

Abwohndauer, Modernisierungsvereinbarung **3 75, 77**

„Abwohnen“ der Kautions **3 563, 566**

Allgemeine Geschäftsbedingungen

- Anwaltsgebühren **11 197 ff.**
- Inhaltskontrolle **11 197**
- Alternativwohnung, Einwendung des Mieters bei Eigenbedarfskündigung **3 810 ff.**
- Anbietpflicht, zeitliche Begrenzung **3 812**
- Anerkenntnis, Zahlungsklage **4 482 f.**
- Angespannter Wohnungsmarkt **4 197**
- Ankermieter **5 403**
- Anschrift, Mitteilung der neuen – bei Auszug **2 191**
- Antennenanlage, Nutzung **2 160 f.**
- Anwaltsgebühr **11 81 ff.**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen **11 197 ff.**
 - Anrechnung **11 121 f.**
 - Anrechnung der Geschäftsgebühr **11 118 ff.**
 - Anrechnung Verfahrensgebühr Mahnverfahren **11 166**
 - Antragsgegner **11 169**
 - Auffangwert **11 84**
 - Auftragsumfang **11 144**
 - außergerichtlicher Forderungsvergleich **11 138**
 - Beendigung Auftrag **11 163**
 - Beendigung des Mietverhältnisses **11 93**
 - Beratungsgebühr **11 104 ff.**
 - Beratungsgespräch **11 105**
 - Berufungsinstanz **11 155 ff.**
 - Berufungsrücknahme **11 157**
 - Besprechungsgebühr **11 146**
 - Bestimmung des Gegenstandswerts **11 84**
 - Beweisgebühr **11 153**
 - Duldung von Modernisierungsmaßnahmen **11 95 f.**
 - Einigungsgebühr **11 133 ff., 154**
 - Einigungsgebühr bei Zahlungsververeinbarungen **11 134 ff.**
 - Einigungsgebühr nach Anhängigkeit **11 139**

Stichwortverzeichnis

- Einigungsgebühr und Kostenerstattung **11 136**
- Erfolgshonorar **11 186 ff.**
- Erledigungsgebühr **11 155**
- Feststellung der höchstzulässigen Miete **11 91**
- Forderungsschreiben **11 131**
- Gebührenrahmen **11 108**
- Gebührensätze **11 140**
- Gegenstandswert **11 82**
- Gegenstandswert bei Zahlungsvereinbarungen/Stundung **11 135**
- Gegenstandswert für Abmahnungen **11 129**
- Gegenstandswert für einfaches Schreiben **11 131**
- Gegenstandswert für Instandsetzung/Mietminderung **11 93 f.**
- Gegenstandswert für Kündigungen **11 129 f.**
- Gegenstandswert für Kündigung und Räumung **11 88 ff.**
- Gegenstandswert für Mieterhöhung **11 91 f.**
- Gegenstandswert für Mieterhöhungsverlangen **11 127 f.**
- Gegenstandswert für Modernisierungsmaßnahmen **11 95 f.**
- Gegenstandswert für rückständige und künftige Miete **11 97**
- Gegenstandswert Geschäftsraummieta **11 94**
- gerichtliche **11 142**
- gerichtliches Mahnverfahren **11 160 ff.**
- Geschäftsgebühr/Gebührenrahmen **11 108 ff.**
- gesetzliche Vergütung **11 184**
- Gewerbemietvertrag **11 96**
- Hinweispflicht **11 83**
- Kostenerstattung **11 173**
- Kosten- und Betreuervergütungsrechtsänderungsgesetz 2025 **11 81**
- Kündigung **11 89**
- Kündigung des Mietvertrages **11 130**
- Mahnverfahren **11 161**
- Mahnverfahren, isolierte Vertretung nur für Vollstreckungsbescheid **11 168**
- Mehrvertretungsgebühren **11 117**
- Mehrvertretungszuschlag **11 113 ff., 168**
- Mieterhöhung **11 128**
- Notwendigkeit der Beauftragung **11 131**
- Prozesskostenhilfe **11 257 ff.**
- Prozesskostenhilfebewilligungsverfahren **11 261 ff.**
- Prozesskosten- und Beratungshilfe **11 209**
- Regelwert **11 84**
- Restmietdauer **11 91 f.**
- Revisionsinstanz **11 158**
- schriftlicher Vergleich **11 151**
- schriftliches Verfahren **11 151**
- selbständiges Beweisverfahren **11 170 ff.**
- Sicherungsanordnung **11 97**
- Sittenwidrigkeit **11 185**
- Terminsgebühr **11 142, 146 ff., 171**
- Terminsgebühr, Anfall **11 147, 151**
- Terminsgebühr, Anfall ohne mündliche Verhandlung **11 150**
- Terminsgebühr, ermäßigte **11 152**
- Terminsgebühr Einigungsgespräche **11 139**
- Übergangssachverhalt **11 121**
- Unterschreitung der gesetzlichen Gebühren **11 184**
- Verfahrensgebühr **11 142 ff.**
- Verfahrensgebühr, ermäßigte **11 144**
- Vergütungsvereinbarung **11 126, 178 f.**
- Vergütungsverzeichnis **11 109**
- Vertragsentwurf **11 103, 126 ff.**
- Zurückweisung des Rechtsmittels **11 156**
- Zwangsvollstreckung **11 174 f.**
- Zwangsvollstreckung und Mehrvertretungszuschlag **11 177**
- Anwaltsvergütung, Widerrufsrecht **11 181**
- Anwaltsvertrag **11 3 ff.**
- Apothekenpachtvertrag **7 28**
- Arbeitszimmer, Wohnraummietverhältnis **11 11**
- Arglistiges Verschweigen des Mangels **3 436**
- Aufklärungspflicht des Rechtsanwalts **11 12 f.**

- Aufrechnung
 - Kautio 3 563, 575
 - Miete 4 284 ff.
- Aufrechnungserklärung des Mieters 3 471
 - Beratungssituation 3 467
 - Voraussetzungen 3 468 ff.
- Aufrechnungsregelungen 2 94 f.
- Aufspaltung, Begriff 5 80
- Aufzug
 - Betriebskosten 3 227
 - Haftungsausschluss für Aufzugsbetrieb 2 110
 - Schadensersatzanspruch gegen Vermieter 2 109
 - Schallisolierung 3 416
 - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 3 255
- Aufzugswart, Betriebskosten 3 228
- Auskunftspflicht 3 1017 ff.
 - Datenschutz 3 1037 ff.
 - Vertragsklauseln 3 1021 ff.
- Ausnahmen von der Mietpreisbremse, Informationserteilung 2 61 ff.
- Außergerichtliche Einigung, Streitstoff 11 133
- Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge 3 735 ff.
- Ausstattung der Wohnung, ortsübliche Vergleichsmiete 3 136
- Austauschen des Wohnungsschlusses, verbotene Eigenmacht 3 493
- Auszug
 - Mitteilung der neuen Anschrift 2 191
 - Schadensersatzansprüche gegen Mieter 2 192
 - Schlüsselrückgabe 2 191, 193
- Bagatellgrenze, Mangel der Mietsache 3 379
- Balkon, Wohnfläche 2 40 f., 3 310
- Baracken, Begriff Raum 1 9
- Bargeschäftseinwand 9 67
- Barkautio
 - Aufrechnung 3 592
 - Fälligkeit 3 549
 - Klage auf Rückzahlung 3 585
 - Nachschussverpflichtung 2 205
 - Voraussetzungen 3 531 f.
 - Vorteile gegenüber anderen Mietsicherheiten 2 204
 - Wiederauffüllung der Barkautio 2 205 f.
- Barrierefreiheit
 - behindertengerechte Nutzung 3 498 ff., 4 24 ff.
 - berechtigtes Interesse des Mieters 3 499
 - Form 3 502 f.
 - Interessenabwägung 3 500 ff.
 - Sicherheitsleistung für Rückbau 3 501 f., 525
 - Umbauvereinbarung 3 506 f.
 - Veränderungen durch Mieter 2 175
 - Zustimmung des Vermieters 3 498
 - Zustimmungsklage 4 24 ff.
 - Zustimmungsverlangen des Mieters 3 505
- Barzahlung, Miete 4 253
- Basiszinssatz, Zinsen 4 465 ff.
- Baualtersklasse, ortsübliche Vergleichsmiete 3 132
- Baulärm, Mietminderung 3 421
- Bauliche Veränderung
 - Barrierefreiheit 2 175
 - Barrierereduzierung 3 498 ff.
 - Duldungsklage 4 13
 - Duldungsklage des Mieters 4 24
 - Duldungspflicht des Mieters 3 24
 - durch Vermieter 2 179 ff.
 - Einbruchschutz 2 175
 - einstweilige Verfügung 4 13 ff.
 - Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge 2 175
 - Stromerzeugung durch Steckersolargeräte 2 175
 - Zustimmung des Vermieters 2 173 ff., 178
- Befristetes Wohnraummietverhältnis 2 47, 52
- Beheizung, einstweilige Verfügung auf Gewährleistung 4 172
- Behindertengerechte Nutzung 3 498 ff., 4 24 ff.

Stichwortverzeichnis

- Behördliche Erlaubnis
- Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke 2 43 f.
 - Nutzung von Wohnraum für teilgewerbliche Zwecke 2 42 ff.
- Belegeinsicht, Betriebskostenabrechnung 3 271 ff.
- Beratungshilfe
- Anwendungsbereich 11 213
 - Beratender 11 214
 - Beratungsgebühr 11 220
 - Einigungsgebühr 11 226
 - Geschäftsgebühr 11 221 f.
 - Gewährung 11 215 ff.
 - Legaldefinition 11 211 f.
- Berechnungsverordnung, Betriebskosten 3 210
- Berliner Räumung 2 183, 3 647 ff.
- Berufshaftpflichtversicherung
- Deckungssumme 11 275
 - Haftungsbegrenzung 11 277 ff.
 - Haftungsbegrenzung durch vorformulierte Vertragsbedingungen 11 280
 - Haftungsrisiko 11 274
- Beschädigung der Mieträume 2 152
- Beschaffenheit der Wohnung, ortsübliche Vergleichsmiete 3 138
- Beschaffenheitsfehler 5 209
- Beschränkte Räumung 3 654 ff.
- Besichtigung der Wohnung; 2 169
- Besichtigungsrecht des Vermieters
- Ankündigung 3 19
 - Ankündigungsschreiben 3 23
 - Beweislast 4 6
 - Duldungsklage 4 3, 11 f.
 - Einschränkung 3 16 f.
 - einstweilige Verfügung 4 3, 7 ff.
 - Gründe 2 186 ff., 3 15 f.
 - Mängelbeseitigung 4 5
 - Streitwert 4 4
 - Termin 3 19
 - Umfang 3 18
 - Verhalten 3 21
- Besitzeinräumung
- erneute 3 485 ff.
 - erstmalige 3 474 ff.
- Besitzstörung 3 485 ff.
- Besprechung, rationelle 11 44 ff.
- Besuchswaiser Aufenthalt, Abgrenzung zur Untermiete 2 112, 3 353
- Betretten der Mieträume durch Vermieter
- Abwesenheit des Mieters 2 189 f.
 - Besichtigungsrecht des Vermieters 2 186 ff., 3 15 ff.
- Betreutes Wohnen 5 10 ff.
- Betreuung
- Antrag/Verfahren 11 270
 - Aufgabenkreis 11 268
 - Bedeutung 11 266
 - betreuter Wohnraummieter 11 267 ff.
 - Gesundheitsvorsorge 11 268
 - Vorgehen des Vermieters 11 272 f.
 - Willenserklärung 11 267
 - Wirkungskreis 11 266
- Betriebsbedarf
- Gesetzssystematik 3 840
 - Kündigung 3 850
 - Kündigungsgrund 3 845 ff.
 - Verbesserung Betriebsablauf 3 847
 - Verbesserung Chancen auf dem Arbeitsmarkt 3 847
 - Werkdienstwohnung 3 842
 - Werkmietwohnung 3 841 ff.
- Betriebskosten 3 210 ff., 214 ff., 4 224 ff.
- Anpassung 3 290 ff.
 - Aufzug 3 227 f.
 - Dachrinnenreinigungskosten 3 235
 - Definition 3 211
 - Direktabrechnung 4 233
 - Entwässerung 3 218 ff.
 - Erhöhung 3 290 ff.
 - Fälligkeit 2 93 ff., 3 580 ff.
 - Gartenpflege 3 231
 - Grundsteuer 3 214 ff.
 - Hausreinigung 3 230
 - Hauswart 3 233
 - Heizkosten 3 213
 - Heizungsanlage 3 224 f.
 - Kautions 3 580 ff.
 - Klage auf Zahlung abgerechneter 4 125

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks 3 214 ff.
- Müllbeseitigung 3 229
- nachträgliche 3 265
- Pfortner 3 235
- Schneebeseitigung 3 229
- Sicherheitskosten 3 235
- „sonstige“ 3 234 f.
- Spielplatz 3 231
- Straßenreinigung 3 229
- Ungezieferbeseitigung 3 230
- Versicherungen 3 232
- Vorauszahlung 3 260
- Warmwasserversorgung 3 224 f.
- Wartungskosten 3 235
- Wasserversorgung 3 218 ff.
- Zurückbehaltungsrecht 4 86 ff.
- Zwischenablesung 3 225, 236
- Zwischenabrechnung 3 225, 236
- Betriebskostenabrechnung
 - Abrechnung 3 280
 - Abrechnungsfrist des Vermieters 3 261 ff.
 - Abrechnungsmaßstab 3 237 ff.
 - Abrechnungsmaßstab, Änderung 3 309 ff.
 - Abrechnungsperiode 3 262
 - Abrechnungszeitraum 2 79 f., 87
 - Anschreiben 3 279
 - Belegeinsicht 3 271 ff.
 - Beratungssituation 3 194 f.
 - Betriebskostenpauschale 3 241
 - Betriebskostenvorauszahlung 3 241
 - Eigentumsübergang 3 268
 - Einwendungen des Mieters 3 248 ff.
 - Einwendungsfrist des Mieters 3 269 f.
 - Fälligkeit der Nachforderung bzw. des Guthabens 3 276 ff.
 - Fehler 3 203 ff.
 - Formerfordernisse 3 197
 - gemischt genutzte Gebäude 3 257
 - hohe Nachzahlungssumme 3 250
 - inhaltliche Prüfung 3 199
 - Klage auf Erteilung 4 85 ff.
 - Klage auf Herausgabe der Abrechnungsunterlagen 4 100 ff.
 - Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen 4 105 ff.
 - Kostentragungspflicht des Mieters 3 241 ff.
 - Leerstand 3 239, 309
 - Mietstrukturänderung 3 320
 - nachträgliche Betriebskosten 3 265
 - notwendige Unterlagen für anwaltliche Beratung 3 196
 - Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis 3 288
 - Sicherheitszuschlag 3 296 f.
 - Stufenklage auf Herausgabe der Abrechnungsunterlagen 4 114 ff.
 - Stufenklage auf Rückzahlung der Vorauszahlungen 4 114 ff.
 - unterlassene Abrechnung, Abrechnungsverlangen 3 281 ff.
 - unterlassene Abrechnung, Androhung der Ersatzvornahme und Vorschussanforderung 3 287
 - unterlassene Abrechnung, Aufforderung zur Erteilung 3 286
 - verspätete 3 264
 - Verteilungsschlüssel 3 237 ff., 258 f.
 - Vorwegabzug 3 257
 - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 3 251 ff.
 - Wohnflächenvereinbarung 3 239
 - Zugang beim Mieter 3 263
 - Zurückbehaltungsrecht des Mieters 3 283
- Betriebskostenbelege, Klage auf Einsichtnahme 4 94
- Betriebskostenerhöhung bzw. -anpassung
 - Änderungsverlangen, Inhalt und Form 3 298 ff.
 - Änderungsverlangen des Mieters 3 308
 - Berechnung 3 295 f.
 - Erhöhung durch den Vermieter 3 290 ff.
 - Erhöhungsverlangen des Vermieters bei Betriebskostenpauschale 3 307
 - Erhöhungsverlangen des Vermieters bei Betriebskostenvorauszahlungen 3 306
 - Ermäßigung durch den Mieter 3 293 f.
 - Frist und Zeitpunkt 3 303 ff.

Stichwortverzeichnis

- preisfreier Wohnraum 3 88
- Betriebskostenpauschale
 - Miete 4 226
- vertragliche Vereinbarung 3 241
- Betriebskostenvereinbarung
 - Abrechnungszeitraum kalte Betriebskosten 2 79 f.
 - Abrechnungszeitraum warme Betriebskosten 2 87
 - Anpassung der Vorauszahlung 2 75 f.
 - außergewöhnliche Erhöhungen oder Ermäßigungen von Betriebskosten 2 75
 - Belegeinsicht 2 77 f.
 - durch Modernisierungsmaßnahmen entstehende neue Betriebskosten 3 45
 - einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters 2 82
 - elektronische Bereitstellung der Belege 2 77
 - kalte Betriebskosten 2 67 ff.
 - neu entstehende Betriebskosten 2 73 f.
 - „sonstige Betriebskosten“ iSd § 1 BetrKV 2 71 f.
 - Umlagemaßstab kalte Betriebskosten 2 81 f.
 - Umlagemaßstab warme Betriebskosten 2 85
 - Vermietung von Wohnungseigentum 2 81
 - warme Betriebskosten 2 85 f.
- Betriebskostenverordnung, Geltung 3 210
- Betriebskostenvorauszahlung
 - Klage auf Rückzahlung 4 105 ff.
 - Klage auf Zahlung der Erhöhung 4 117 ff.
 - Miete 4 227 f.
 - stillschweigende Vereinbarung 3 246 f.
 - Stufenklage auf Rückzahlung 4 114 ff.
 - vertragliche Vereinbarung 3 241
- Betriebspflicht 5 277 ff.
 - Einkaufszentrum 5 284
 - Geschäftsraummietvertrag 6 18 ff.
 - Ladenöffnungszeiten 5 281
 - Rentabilität 5 279
 - Stilllegung des Betriebs 5 278
 - Verletzung 5 285 ff.
- Wegfall 5 283 ff.
- Beweisaufnahme, non liquet 4 775
- Beweislast
 - Beweis des ersten Anscheins 3 820
 - Übergabeprotokoll 3 4
- Blumenkästen, Anbringung 2 159
- Breitbandkabelanschluss, Nutzung 2 160 f.
- Bruttokaltmiete, Begriff 2 55
- Bruttomiete
 - Bestimmung der Mietbasis für ortsübliche Vergleichsmiete 3 141 f.
- Bruttowarmmiete
 - Begriff 2 55, 57
 - Mieterhöhung 2 57
- Bundesjagdgesetz 8 34
- Bundeskleingartengesetz 8 53
- Bürgschaft
 - Insolvenz des Mieters 9 93
 - Klage 4 703
 - Klage auf Rückgabe der Bürgschaftsurkunde (Wohnraum) 3 587
 - Voraussetzungen 3 539 ff.
- Büro, Geschäftsraummieta 1 14
- Büroorganisation, Erstberatung 11 14 ff.
- Ca.-Angabe der Mietfläche 2 37 f.
- Dachgarten, Wohnfläche 2 40 f.
- Dachrinnenreinigung, Betriebskosten 3 235
- Datenschutz
 - Auskunftspflicht 3 1037 ff.
 - Vormietverhältnis 3 1035 ff.
- Datenschutzgrundverordnung 3 1035 ff.
- Dauerschuldverhältnis, Mietverhältnis 1 1
- Deckungsschutzanfrage
 - außergerichtliche 11 74
 - Erweiterung der Rechtsverteidigung 11 76
 - Klage 11 75
- Dienstverhältnis, Kündigung der Werkmietwohnung 3 849
- Differenzmiete 3 478
- Doppelvermietung
 - Einräumung des Besitzes/Gebrauchsgewährung 3 473

- einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes 3 482, 4 168
- Rechtsmangel 3 375
- Schadensersatzanspruch 3 480 f.
- Doppelverpachtung, Rechtsmangel 7 15
- Dringender Wohnungsbedarf, Weitervermietung an Personen mit – 1 28, 36
- Drittüberlassung, unbefugte – der Mietsache 3 350 ff.
- Ehegatten
 - Aktiv-/Passivlegitimation 4 427 f.
 - als Mieter 2 22
- Eigenbedarf
 - ernsthafter Erlangungswunsch 3 799
 - Haushaltsangehörige 3 804
- Eigenbedarfskündigung
 - Alternativwohnung, Einwendung des Mieters 3 810 ff.
 - Anbietspflicht des Vermieters für andere Wohnung 3 811 ff.
 - Benötigen als Wohnung 3 798 f.
 - Berechtigte 3 800 ff.
 - Eigenbedarf eines Gesellschafters einer GbR 3 802
 - Eigenbedarf eines neuen Gesellschafters einer GbR 3 801
 - Einwendungen des Mieters 3 809 ff.
 - Fallbeispiele 3 797
 - Familienangehörige 3 803
 - Herausgabe eines erzielten Mehrerlöses 3 817
 - Inhalt des Kündigungsschreibens 3 805 f., 808
 - Klageerwiderung auf Räumungsklage nach Eigenbedarfskündigung 4 781
 - Klageerwiderung zur Schadensersatzklage wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs 4 773
 - Kündigung 3 807
 - Mieterschreiben wegen Alternativwohnung 3 813
 - Miteigentümer 3 800
 - Prüfungsschema 3 796
 - Räumungsklage nach 4 780
 - Schadensersatzklage wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs 4 772
 - Schadensersatz wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung 3 817 ff.
 - Taktik 3 816
 - vorhersehbarer Eigenbedarf 3 815
 - Wegfall des Eigenbedarfs 3 814
- Eigenständiger Vertrag 2 32
- Eigentümergeinschaft
 - als Vermieterin 2 4
 - Innenverhältnis 2 4
- Eigentumsübergang, Betriebskostenabrechnung 3 268
- Eigentumsübertragung, Kündigung 5 318
- Einbauten, Veränderungen durch Mieter 2 173 ff., 178
- Einbruchschutz, Veränderungen durch Mieter 2 175
- Eingebrachte Sachen 2 185, 3 608 ff.
- Eingetragene Lebenspartner als Mieter 2 23
- Einkaufszentrum, Vermietung von Gewerbeflächen
 - Gewerbezentrum 5 396
 - Mangel der Mietsache 5 398 ff.
 - Mietvertrag 5 397
 - Werbegemeinschaft 5 407 ff.
- Einkaufszentrum, Betriebspflicht 5 284
- Einrichtungen, Begriff 3 82
- Einstweiliger Rechtsschutz, Doppelvermietung 3 482
- Einstweilige Verfügung, Mietsicherheit 4 741
- Einzugsermächtigung 2 107 f.
- Endenergie 3 34
 - Einsparung 3 36
- Endrenovierungsklausel 5 296 ff.
- Energetische Modernisierung 3 32 ff.
- Energie, Einstellen nach Beendigung des Mietverhältnisses 3 486 ff.
- Energieausweis/Energiepass 2 213 f.
- Energieeinsparung 3 36 ff.
 - Endenergie 3 36
 - Primärenergie 3 31 f.
- Enthftungserklärung
 - Kündigungssperre 9 136

Stichwortverzeichnis

- Untermietverhältnis 9 137
- Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis 9 89
- Enttäuschte Erwartung, Mangel bei Gewerbeflächen in Einkaufszentren 5 398
- Entwässerung, Betriebskosten 3 218 ff.
- Erbanfall, erworbene Unrentabilität 3 835
- Erbbaurecht, Zwangsverwaltung 10 2
- Erben als Vermieter 2 14
- Erbengemeinschaft als Vermieterin 2 14 f., 5 45
- Erfolgsaussichten, summarische Prüfung 11 236
- Erfolgshonorar
 - Äquivalenzprinzip 11 192
 - Bedürfnisprüfung 11 189
- Erfüllung, Miete 4 246 ff.
- Erhaltungsaufwand, Kostenabzug bei Modernisierung 4 33 ff.
- Erhaltungsmaßnahme 3 72 ff.
 - Ankündigung 3 27 ff., 4 18 ff.
 - Duldungsklage 4 17 ff.
 - Mietminderung 3 71
- Erheblicher Nachteil
 - niedriger Verkaufserlös der vermieteten Wohnung 3 834
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung 3 833
- Ersatz fiktiver Renovierungskosten 3 679
- Ersatzvornahme, Mieter zur Mangelbeseitigung 3 455 ff.
- Erstberatung
 - Büroorganisation 11 14 ff.
 - Gesprächsthema 11 21 ff.
 - Personendaten 11 19 f.
 - rationale 11 15 ff.
 - Sekretariat 11 15
 - Unterlagen für Mandatsbearbeitung 11 25 ff.
- Fabrikationshalle, Geschäftsraummieta 11 4
- Fahrrad, Abstellen im Hausflur 3 330
- Fahrzeugeinstellplätze, eigenständiger Vertrag 2 32
- Fälligkeit
 - Betriebskosten 2 93 ff., 3 580 ff.
 - Betriebskostennachforderung bzw. -guthaben 3 276 ff.
 - Kautionsleistung 3 549 ff.
 - Kautionsrückzahlung 3 565, 577 ff.
 - Miete 2 93 ff., 4 236 ff.
- Familienangehörige, Wohnungsnutzung 3 351
- Fassadenreinigung, Betriebskosten 3 230
- Fehlerbegriff, subjektiver 5 206
- Ferienwohnung, Wohnraummietverhältnis 1 12
- Festlegung Miete und Betriebskostenvorauszahlungen 2 59
- Feststellungen hinsichtlich des Zustandes der Mietsache 2 169
- Feststellungsklage des Mieters
 - Antrag 4 41
 - Beweislast 4 43 f.
 - Modernisierungsmieterhöhung 4 38 ff.
 - Streitwert 4 40
- Feuchtigkeit
 - Baumängel 3 399
 - Lüftungs- und Heizverhalten 3 398
 - Mangel 3 396 ff.
- Fogging 3 441
- Fortsetzungseinigung auf Zeit, Räumungsverlangen 3 859
- Fortsetzungsverlangen, wesentliche Änderung der Umstände 3 854
- Frankfurter Räumung 3 647
- Fristenplan für Schönheitsreparaturen 2 138
- Fristlose Kündigung, Abmahnung 5 341 ff.
- Fruchtziehung
 - Pacht 7 3 ff.
 - Pächter 7 12
- Funkantenne, Verbot der Errichtung 2 161
- Garage
 - eigenständiger Vertrag 2 32
 - Geschäftsraummieta 11 4
 - Mischmietverhältnis 1 19
 - Vermietung von Wohnung zusammen mit 1 19, 22
- Garantiehaftung, verschuldensunabhängige 5 185

- Garantiehaftung des Vermieters 2 171 f.,
3 377
 - Pachtsache 7 14
- Gartenhaus, Begriff Raum 1 9
- Gartenpflege, Betriebskosten 3 231
- Gartenvermietung, eigenständiger Vertrag
2 32
- Gaststätte, Mischmietverhältnis 1 19, 21
- Gaststättenpacht
 - Bezugsverpflichtung 8 9
 - Gaststättenpachtvertrag 8 12
 - Konzession 8 11
 - Pachtrecht 8 7 f.
 - Wirtswohnung 8 10
- GbR
 - Aktiv-/Passivlegitimation 2 10
 - als Vermieterin 2 7 ff., 5 40 ff.
 - Mietvertragsurkunde 5 88
 - Zwangsvollstreckung 2 11
- Gebrauchsgewährung 3 472 ff., 513
- Gebrauchstauglichkeit
 - eingeschränkte 5 214
 - Verschlechterung 5 207
- Gebrauchsüberlassung an Dritte
 - Abmahnung 5 353
 - Kündigungsgrund 5 353
- Gegenstandswert
 - Beendigung des Mietverhältnisses/
Räumung 11 86 ff.
 - Prozesskostenhilfebewilligungsverfahren
11 262
 - selbständiges Beweisverfahren 11 170
 - Streit über das Bestehen oder die Dauer ei-
nes Mietverhältnisses 11 85
- Gehhilfe, Abstellen im Treppenhaus 3 330
- Geldmangel 3 779
- Gemeinschaftliche Befriedigung 9 2
- Gemeinschaftsantenne, Nutzung 2 160 f.
- Gemeinschaftsflächen/-anlagen, Instandhal-
tung 5 164
- Gerichtsvollzieher, Dokumentation
3 655 ff.
- Gesamtmiete, Grundlage bei Mietminde-
rung 3 384
- Geschäftsgebühr, Zahlungsklage 4 474 ff.
- Geschäftsgrundlage, Wegfall 5 200
- Geschäftsraum
 - Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe
5 385 ff.
 - -miete, Untervermieterlaubnis 5 332
 - Rückgabe 5 366 ff.
 - verweigerte Rückgabe 5 380 ff.
- Geschäftsraummietverhältnis
 - Mietgegenstand 1 5
 - Normen 1 5
 - Nutzungszweck 1 5, 14 ff.
 - Vermieterpfandrecht 3 606
- Geschäftsraummietvertrag
 - Anmietrecht 5 22
 - Aufklärungspflicht des Mieters 5 31
 - außerordentliche fristlose Kündigung
5 337 ff.
 - Beschreibung der Mietsache 5 34
 - Bestimmbarkeit des Mietobjektes 5 95 ff.
 - Betriebspflicht 6 18 ff.
 - c.i.c. 5 26 ff.
 - Einmann-GmbH 5 39
 - Erbengemeinschaft 5 45
 - GbR als Vermieterin 5 40
 - GbR in Mietvertragsurkunde 5 88
 - Gebrauchsgewährung als Vermieterpflicht
5 276 ff.
 - Gleitklauseln 5 120 f.
 - Insolvenz des Vermieters 5 53 ff.
 - Kautionsrückstattung 5 392
 - Kautionsrückerstattung 5 392
 - Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten
6 13 f.
 - Klage auf zukünftige Räumung 6 5 ff.
 - Klage auf zukünftige Zahlung einer Nut-
zungsentschädigung 6 11 f.
 - Konkurrenzschutz 6 23
 - Kündigung durch Erwerber nach Insol-
venz des Vermieters 5 59
 - Kündigung durch Erwerber nach Zwangs-
versteigerung 5 51
 - Kündigung durch Insolvenzverwalter nach
§ 109 Abs. 1 S. 1 InsO 5 72
 - Kündigung durch Vermieter nach Insol-
venz des Mieters 5 70

Stichwortverzeichnis

- Kündigungsfolgeschaden 5 395
- Leistungsbestimmungsrecht 5 133
- Leistungsvorbehaltsklausel 5 128
- Letter of Intent 5 23 f.
- Mieterwechsel 5 94
- Mietsache 1 14, 5 36
- Nachtrag/Änderungen 5 90 ff.
- notarielle Beurkundung 5 100 f.
- ordentliche Kündigung 5 310 ff.
- Parteibezeichnung 5 16 ff.
- Parteien, Änderung der 5 47 ff.
- prozessuale Besonderheiten 6 1 ff.
- Räumungspflicht 5 368, 373
- Rechtsbindungswille 5 19 ff.
- Rückbauverpflichtung 5 374 ff.
- Rückgabe der Mietsache 5 366 ff.
- Rücktrittserklärung des Vermieters gegenüber Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO 5 76
- Schönheitsreparaturen bei Rückgabe 5 378 ff.
- Schriftform 5 84 ff.
- Staffelmiete 5 118
- Stellvertretung 5 46
- Übergabeprotokoll 5 374 ff.
- Umsatzmiete 5 124 ff.
- unbefugte Gebrauchsüberlassung 5 353
- Urkundenverfahren 6 15 f.
- Vertragsparteien 5 1
- Vormietrecht 5 24 f.
- Wegnahmerecht des Mieters 5 389 ff.
- Zahlungsklage 6 9
- Zeitablauf 5 305 f.
- zuständiges Gericht 6 1
- Zwangsversteigerung 5 49 ff.
- Geschäftsunfähigkeit, Wirksamkeit Zugang 11 267
- Geschoss, Wohnungsbeschreibung 2 28
- Gesetzliche Änderung der Anfechtungsregelung 9 57 ff.
 - Anfechtungszeitraum 9 61
 - Bargeschäftseinwand 9 67
 - Eigenkapitalersatz 9 75
 - gesetzliche Vermutung 9 62
 - Grundtatbestand 9 59
 - kongruente Deckungshandlungen 9 60
 - rechtspolitische Forderung 9 58
 - Verzinsungsbeginn 9 70
 - Widerlegung der gesetzlichen Vermutung 9 65
- Gestattung der Mitnutzung außerhalb der Wohnung gelegener Flächen 2 33
- Gesundheitsgefährdung
 - Kündigungsrecht 5 243, 250
 - Kündigungsrecht des Mieters 5 350
- Gewährleistungsausschluss 5 251 ff.
- Gewerbebetrieb
 - Pachtvertrag (Werkstatt) 8 13
 - Übergabeprotokoll 8 14
- Gewerbemietvertrag, Mieterhöhung 11 96
- Gewerberaum, Abgrenzung Wohnraum 5 1 ff.
- Gewerberaummietvertrag, Mustervertrag 5 409
- Gewerbezentrum, Vermietung von Gewerbeflächen 5 396
- Gewerbliche Nutzung
 - Abmahnung wegen unerlaubter 3 369
 - unerlaubte 3 327 f., 366 ff.
 - von Wohnraum, behördliche Erlaubnis 2 43 f.
- Gewerbliche Weitervermietung 5 8 ff., 78
- Gewerbliche Zwischenvermietung, Geschäftsraum 1 16
- Gläubigerbenachteiligung 9 47
- Gläubigerbenachteiligungsabsicht 9 51
- Gleitklauseln, Geschäftsraummietvertrag 5 120 f.
- GmbH als Vermieterin 2 16 ff.
- Graffiti, Beseitigungskosten 3 232
- Grillen, Verstoß gegen Hausordnung 3 329
- Grundsteuer, Betriebskosten 3 214 ff.
- Grundstück
 - Beschlagnahme 10 15
 - Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis 10 15
 - Zwangsverwaltung 10 1 ff.
- Grundstücks-Bruchteil, Zwangsverwaltung 10 2