

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXV
Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages	1
I. Formularvertrag und Individualvereinbarung – Eigentümer und Vermieter	1
1. Formularvertrag und Individualvereinbarung	1
2. Eigentümer und Vermieter	2
II. Beispiele für wirksame und unwirksame Formulklauseln	2
1. Vertragsbeginn, allgemeiner Mietgebrauch	2
2. Mietzahlung	4
3. Haftungsklauseln	5
4. Beendigung des Mietverhältnisses	6
III. Selbstauskunft des Mieters	7
1. Interessenlage	7
2. Arbeitgeber und Einkommen	7
3. Familienstand, Gewerbeausübung, Haustiere	8
4. Ausweis und Staatsangehörigkeit	9
5. Referenzen	9
6. Informationelle Selbstbestimmung	9
7. Folgen einer Falschauskunft	9
IV. Die Form des Mietvertrages	9
V. Bevollmächtigung und Vertretung	12
VI. Mehrheit von Mietern und Vermietern	14
VII. Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien	16
1. Rechte und Pflichten des Vermieters	16
a) Allgemeines	16
b) Instandsetzungspflicht	16
c) Verkehrssicherungspflicht	16
d) Prüfungspflicht	17
e) Beheizungspflicht	17
f) Herstellung eines Mindeststandards	18
2. Rechte und Pflichten des Mieters	18
a) Allgemeine Nutzung der Mieträume – gewerbliche Nutzung und Mischmietverhältnisse	18
b) Einbeziehung von Hausordnungen in den Mietvertrag	19
c) Tonwiedergabe und Musikausübung	19
d) Nutzung von Gemeinschaftsflächen	20
e) Nutzung von Haushaltsgeräten	21
f) Parabolantennen	21
g) Tierhaltung	25
h) Besichtigung der Mietwohnung	27
aa) Grundlage der Besichtigung der Mieträume	27
bb) Abstände für die Besichtigung	28
cc) Vorherige Anmeldung	28

dd) Zutritt im Notfall	28
ee) Ungerechtfertigte Besichtigungsversuche	29
ff) Mitgebrachte Personen	29
gg) Zeitpunkt der Besichtigung	29
hh) Rechte des Vermieters bei Verweigerung der Besichtigung	29
ii) Auflagen durch den Mieter	30
VIII. Untermiete	30
1. Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige, Besucher und Lebensgefährten	30
2. Erlaubnis zur Untervermietung	31
a) Grundsätze der Erlaubniserteilung	31
b) Kündigungsrecht des Mieters bei Erlaubnisverweigerung .	31
c) Anspruch des Wohnraummieters auf Erlaubniserteilung ...	32
d) Erhebung eines Untermietzuschlags	32
3. Rechte des Vermieters bei unbefugter Überlassung	33
4. Gewerbliche Zwischenvermietung	33
5. Wohngemeinschaften	33
IX. Der Garagenmietvertrag	34
X. Corona und Miete	35
1. Besonderer Kündigungsschutz	35
2. Handwerksarbeiten in den Mieträumen	35
3. Ablesen von Heizkostenverteilern	36
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Haus	36
5. Anbringung von Rauchmeldern	36
6. Besichtigung der Mieträume durch Nachmieter oder Kauf- interessierte	36
7. Durchführung von Wohnungsumzügen	36
8. Corona – Erkrankung von Nachbarn	37
9. Räumung	37
10. Widerrufsrecht	37
XI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	37
Muster zu Kapitel 1	43
1. Beschwerde über Mitmieter beim Vermieter/Hausverwalter	43
2. Abmahnung von Verstößen gegen die Hausordnung	44
3. Zurückweisung einer Abmahnung wegen behaupteter Verstöße	45
4. Anfechtung des Mietvertrages wegen falscher Selbstauskunft	46
5. Kündigung wegen Hausordnungsverstößen	47
6. Räumungsklage wegen Hausordnungsverstößen	48
7. Aufforderung durch den Vermieter, die Besichtigung einer Miet- wohnung zu gestatten	50
8. Verweigerung einer Besichtigung durch den Mieter	51
9. Klage auf Duldung einer Besichtigung der Wohnung	52
10. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung betreffend die Besichtigung einer Mietwohnung	54
11. Untersagung der Tierhaltung	56
12. Zurückweisung des Verlangens auf Unterlassung der Tierhaltung ...	57
13. Unterlassungsklage wegen Tierhaltung	58
14. Anfrage eines Mieters wegen Erlaubniserteilung zur Unter- vermietung	60
15. Abmahnung durch den Vermieter wegen unerlaubter Gebrauchs- überlassung	61
16. Unterlassungsklage wegen unerlaubter Untervermietung	62

Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen	65
I. Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“)	65
1. Allgemeines	65
2. Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung	66
3. Geltung in Wohnungsmangelgebieten	66
4. Bestandsschutz, Einzelfallvereinbarungen und Moderni- sierungsmaßnahmen	67
5. Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“	68
6. Auskunftsanspruch des Mieters	69
7. Rückforderungsanspruch des Mieters	70
II. Einzelfallvereinbarung, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher ..	71
1. Mietvereinbarung im Einzelfall	71
2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	71
III. Vereinbarung einer Staffelmiete	72
IV. Vereinbarung einer Indexmiete	74
V. Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB	76
1. Allgemeines	76
2. Mietbegriff	77
3. Sperrfrist	79
4. Begriff und Vergleichsmerkmale der ortsüblichen Vergleichs- miete	79
a) Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	79
b) Die einzelnen Vergleichsmerkmale	79
aa) Gleiche oder vergleichbare Gemeinde	79
bb) Vergleichbare Art	80
cc) Vergleichbare Größe	80
dd) Vergleichbare Ausstattung	81
ee) Vergleichbare Beschaffenheit	82
ff) Vergleichbare Lage	82
5. Kappungsgrenze	82
6. Das Mieterhöhungsverlangen	84
a) Form des Erhöhungsverlangens	84
b) Zugang des Erhöhungsverlangens	84
c) Allgemeiner Inhalt des Erhöhungsverlangens	85
d) Das Erhöhungsverlangen bei Veräußerung der Miet- wohnung	86
e) Bevollmächtigung und Vertretung	86
f) Bezugnahme auf einen Mietspiegel	88
aa) Allgemeine Fragen zur Bezugnahme auf einen Miet- spiegel	88
bb) Reform des Mietspiegelrechts	92
cc) Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel	94
g) Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten	95
aa) Die Person des Sachverständigen	95
bb) Bezugnahme auf das Gutachten	96
cc) Das Gutachten des Mieterhöhungsverlangens im Prozess	97
dd) Form und Inhalt des Gutachtens	97
h) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen	98
aa) Grundsätze für die Benennung von Vergleichs- wohnungen	98
bb) Die Vergleichbarkeit der Vergleichswohnungen	100

cc) Besichtigung der Vergleichswohnungen	101
i) Andere Begründungsmöglichkeiten	101
7. Die Zustimmung des Mieters	102
a) Form der Zustimmung	102
b) Teilweise Zustimmung	103
c) Wirkung der erteilten Zustimmung	104
8. Klage auf Erteilung der Zustimmung (Der Mieterhöhungsprozess)	105
a) Besondere Prozessvoraussetzungen der Klage	105
aa) Wirksames Erhöhungsverlangen	105
bb) Einhaltung der Zustimmungsfrist	105
cc) Einhaltung der Klagefrist	106
dd) Weitere prozessuale Fragen	106
(1) Verbundene Zustimmungs- und Zahlungsklage	106
(2) Prozessstandschaft im Zustimmungsprozess	107
(3) Feststellungsklage statt Zustimmungsklage	107
(4) Nachholung eines Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess	107
(5) Nachbesserung des Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess	108
9. Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	108
a) Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels	108
b) Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten	111
10. Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen	111
11. Der Berliner „Mietendeckel“	112
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	112
Muster zu Kapitel 2	113
1. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse	113
2. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter)	114
3. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete)	115
4. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung)	116
5. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau)	117
6. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete	118
7. Entgegung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters	119
8. Entgegung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschreibens durch den Vermieter	120
9. Formloses Angebot des Vermieters auf Erhöhung der Grundmiete mit Zustimmungserklärung	121
10. Förmliches Mieterhöhungsverlangen – Vergleichswohnungen, bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels	122
11. Zustimmungsklage des Vermieters	124
12. Klageerwiderung des Mieters nach Zustimmungsklage	126
Kapitel 3. Die Mietkaution	129
I. Allgemeines	129
1. Bedeutung der Mietkaution als Sicherheitsleistung des Mieters	129

2. Bedeutung der Vorschrift des § 551 BGB	129
3. Anwendungsbereich	129
II. Die Sicherheitsleistung, § 551 Abs. 1 BGB	130
1. Art der Sicherheitsleistung	130
a) Barkaution und Verpfändung eines Sparbuchs	130
b) Bürgschaft als Kaution	131
2. Höhe der Sicherheitsleistung	132
3. Fälligkeit der Sicherheitsleistung	133
a) Zahlung in drei Monatsraten, § 551 Abs. 2 BGB	133
b) Beendigung des Mietverhältnisses vor Zahlung der Kaution	134
4. Nichterfüllung der Kautionszahlungsverpflichtung	135
III. Anlageverpflichtung des Vermieters	136
1. Bedeutung der Regelung	136
2. Art der Kautionsanlage	136
IV. Verzinsungspflicht	137
1. Verzinsung bei Altverträgen vor dem 1.1.1983	137
a) bei vertraglichem Ausschluss der Verzinsung	137
b) bei Nichtregelung der Verzinsung	137
c) bei vertraglicher Vereinbarung der Verzinsung	137
2. Verzinsung bei Mietverträgen nach dem 1.1.1983	137
3. Die Zinshöhe	138
a) Grundsätzliches zur Zinshöhe	138
b) Anlage der Kaution zu einem höheren Zinssatz	138
c) Anlage der Kaution zu einem niedrigeren Zinssatz	138
d) Schuldhaftes Nichtziehen von Zinsen	138
e) Nebenkosten und Nebenvergütungen	138
4. Abrechnung der Zinsen	139
5. Mietkaution und Zinsabschlagssteuer	139
6. „Andere Anlageform“	140
V. Behandlung der Kaution während des Mietverhältnisses	141
1. Ansprüche des Mieters während des Mietverhältnisses	141
a) Allgemeines	141
b) Ansprüche bei Vermögensverschlechterung des Vermieters	141
c) Ansprüche bei Veräußerung des Grundstücks	142
2. Ansprüche des Vermieters während des bestehenden Mietverhältnisses	144
VI. Die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses	144
1. Rechte des Mieters	144
2. Rechte und Pflichten des Vermieters	145
a) Abrechnungspflicht des Vermieters	145
b) Prüfungs- und Überlegungsfrist	146
c) Ablauf und Überschreitung der Prüfungsfrist	146
d) Umfang der Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters ...	147
VII. Die Kaution bei Insolvenz des Vermieters	147
1. Grundsätzliches	147
2. Aussonderungsrecht nach § 47 Insolvenzordnung	148
3. Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO	148
4. Zugriff des kontoführenden Kreditinstituts	148
5. Rechte des Mieters bei Nichtanlage der Kaution nach § 551 Abs. 3 BGB	148
a) Erzwingung der treuhänderischen Anlage der Kaution	148

b) Rechte des Mieters nach Insolvenzeröffnung, falls keine treuhänderische Anlage erfolgt ist	149
VIII. Abweichende Vereinbarungen und Sonderregelung für Studenten- und Jugendwohnheime	149
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	149
Muster zu Kapitel 3	151
1. Auskunftsersuchen des Mieters hinsichtlich der Anlage der Kautions	151
2. Aufforderung durch Vermieter, eine teilweise verbrauchte Kautions wieder aufzufüllen	152
3. Rückzahlungsverlangen hinsichtlich einer Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses	153
4. Klage des Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution	154
Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch	157
I. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch	157
1. Begriff der Schönheitsreparaturen	157
2. Vertragsgemäßer Gebrauch	158
3. Vertragswidriger Gebrauch	161
II. Vertragliche Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	164
1. Vereinbarung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder durch Individualvereinbarung	164
2. Einzelne Schönheitsreparaturklauseln	166
a) Grundsatz (laufendes Mietverhältnis, Renovierungszustand bei Einzug)	166
b) Laufende Schönheitsreparaturen und Anfangsrenovierung	168
c) Laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung	168
d) Schönheitsreparaturen nach Fristenplan	169
e) Quotenklausel	171
f) Zahlung der Renovierungskosten ohne Nachfristsetzung	172
g) Bezugsfertige Rückgabe	172
h) Besenreine Rückgabe	172
i) Rückgabe wie übernommen	173
j) Kombination Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen	173
3. Mieterhöhungsanspruch wegen unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtung?	174
III. Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	175
1. Grundsätzliches	175
2. Der Mieter ist vertraglich nicht verpflichtet, führt aber die Schönheitsreparaturen durch	177
IV. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters ..	177
1. Nachfristsetzung, §§ 323, 325, 281 BGB	177
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	178
a) Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung	178
b) Anerkenntnis des Mieters – Individuelle Endrenovierungsverpflichtung im Übergabeprotokoll	179
V. Umfang des Schadensersatzanspruchs	180
1. Allgemeines	180
2. Kosten der Renovierung	180

3. Weitere Ansprüche des Vermieters	180
VI. Sonderfälle	181
1. Umbauarbeiten nach Vertragsende	181
2. Übernahme der Schönheitsreparaturen durch Nachmieter	182
3. Renovierung trotz unwirksamer Schönheitsreparatur- klausel	182
a) Schadensersatzanspruch des Vermieters	182
b) Rückforderung der Renovierungsleistung durch den Mieter	183
VII. Verjährung	184
VIII. Kleinreparaturen	185
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	187
Muster zu Kapitel 4	189
1. Hinweis durch Vermieter auf durchzuführende Schönheits- reparaturen	189
2. Ablehnung der Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter	190
3. Nachfristsetzung durch den Vermieter	191
4. Schreiben des Vermieters betreffend Beschädigungen der Miet- räume	193
5. Schadensatzklage nach Nichtdurchführung von Schönheits- reparaturen	194
6. Aufforderung des Vermieters an den Mieter, die Kosten für eine Kleinreparatur zu erstatten	198
7. Aufforderung des Mieters, verauslagte Kosten für eine Reparatur zu erstatten mit Ankündigung der Aufrechnung	199
Kapitel 5. Mietminderung	201
I. Fehler der Mieträume im Sinne von § 536 BGB	201
1. Allgemeine Mangeldefinition	201
2. Den Mieträumen unmittelbar anhaftende Mängel	202
a) Baumängel	202
b) Einhaltung der Bauvorschriften	203
c) Gesundheitsgefährdende Belastungen als Mangel	203
d) Verletzung der Aufklärungspflicht des Vermieters	204
3. Bewirtschaftungsmängel	205
a) Versorgungsmängel	205
b) Entsorgungsmängel	205
c) Ausstattungsmängel	205
4. Beschaffenheitsmängel	206
5. Umfeldmängel und Rechtsmängel	208
a) Baulärm und Verkehrslärm	208
b) Umweltgefahren	210
c) Weitere Umweltmängel	211
d) Gebrauchsbeschränkungen	211
II. Erheblichkeit des Fehlers	211
1. Geringfügige Beeinträchtigung	211
2. Fehlende Nachhaltigkeit	212
III. Fehlen zugesicherter Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB	212
1. Gegenstand der Zusicherung	212
2. Form der Zusicherung	213
IV. Eintritt der Minderung	213
1. Minderung kraft Gesetzes	213

2. Minderung, Erfüllungsanspruch und Zurückbehaltungsrecht	213
3. Subjektive Betroffenheit nicht erforderlich	214
4. Anfänglicher und nachträglicher Mangel	215
V. Ausschluss der Minderung	215
1. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss	215
2. Verletzung der Anzeigepflicht § 536c BGB	216
3. Verwirkung des Minderungsrechts bei nachträglichen Mängeln	217
a) Rechtslage bis zum 31.8.2001	217
b) Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2001 (ab dem 1.9.2001)	218
4. Wiederaufleben verwirkter Minderungsrechte	219
5. Weitere Ausschlussfälle	219
a) Entstehung des Mangels vom Mieter zu vertreten	219
b) Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung	219
c) Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen	220
VI. Höhe der Minderung	221
1. Mietbegriff bei der Minderung	221
2. Minderungsberechnung	221
3. Minderungsprozentsätze	222
4. Irrtum des Mieters über die Minderungshöhe	224
VII. Vertraglicher Minderungsausschluss	225
1. Bei Wohnraum	225
2. Bei Gewerberaum	225
VIII. Die Minderung im Prozess	226
1. Klagearten	226
2. Verwirkung des Vermieteranspruchs	226
3. Urkundsprozess	227
4. Beweislastverteilung	227
IX. Schadensersatz- und Mangelbeseitigungsanspruch nach § 536a BGB	228
1. Der Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB	228
a) Die gesetzlichen Alternativen	228
b) Ausschluss der Haftung	229
c) Beweislast	230
2. Mangelbeseitigungs- und Aufwendungsanspruch nach § 536a Abs. 2 BGB	231
X. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	231
Muster zu Kapitel 5	233
1. Mangelanzeige des Mieters und Beseitigungsaufforderung	233
2. Erwidern des Vermieters auf Mietminderung	234
3. Klage des Vermieters auf Zahlung der vollen Miete bei Minderung durch Mieter	235
4. Klageerwidern des Mieters im Zahlungs-Minderungsprozess	237
Kapitel 6. Betriebskosten	239
I. Vertragliche Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten und Heizkosten	239
1. Grundsatz der vertraglichen Vereinbarung	239
2. Zulässige Vereinbarungen im Mietvertrag	240
a) Unzulässige pauschale oder unbestimmte Vereinbarungen	240

b) Abwälzung einzelner Betriebskosten	241
c) Zulässige Bezugnahme auf die BetrKV	242
3. Ansatz von Vorauszahlungen oder Pauschalen	242
4. „Stillschweigende“ Vereinbarung von Betriebskosten und Heizkosten	244
II. Begriff der umlegbaren Betriebskosten und der Heizkosten nach § 2 der BetrKV	245
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	245
2. Die Kosten der Wasserversorgung	246
3. Die Kosten der Entwässerung	246
4. Die Kosten der Heizungsanlage	247
5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage	250
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	251
7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	251
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	252
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	252
10. Die Kosten der Gartenpflege	253
11. Die Kosten der Beleuchtung	254
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	254
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	254
14. Die Kosten für den Hauswart	255
15. Die Kosten der Antennenanlage	256
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	257
17. Sonstige Betriebskosten	257
III. Die Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten	258
1. Grundsatz der jährlichen Abrechnung	258
2. Abrechnung bei Vermieter- und Mieterwechsel	259
3. Anforderungen an die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	260
a) Grundsätzliche Anforderungen	260
b) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	263
4. Belegensicht durch den Mieter	264
5. Abrechnungsmaßstab	266
a) bei fehlender vertraglicher Vereinbarung	266
b) bei vertraglicher Vereinbarung	268
c) Berücksichtigung von Leerständen	269
d) Ausgliederung von Betriebskosten von Gewerberäumen bei gemischt genutzten Gebäuden	269
IV. Ausschluss von Nachforderungen	269
V. Ausschluss von Einwendungen des Mieters	272
VI. Weitere Rechte von Vermieter und Mieter	274
1. Erfüllungsanspruch des Mieters	274
2. Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen	274
3. Verjährung von Nachzahlungsansprüchen des Vermieters und Rückforderungsansprüchen des Mieters	275
4. Verwirkung von Rechten und konkludente Vertragsänderung	275

VII. Die Erhöhung von Vorauszahlungen und Pauschalen	276
1. Erhöhung der Vorauszahlungen	276
2. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen und bei verein- barter Bruttomiete	277
VIII. Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen	277
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	278
Muster zu Kapitel 6	280
1. Umlage erhöhter Betriebskosten auf den Mieter	280
2. Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen	281
3. Beanstandung einer Abrechnung durch den Mieter	283
Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum	285
I. Abgrenzung Erhaltungsmaßnahmen – Modernisierungs- maßnahmen	285
II. Die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen	286
III. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	288
1. Der Begriff der Modernisierungsmaßnahme	288
a) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts	288
b) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	290
c) Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser	291
2. Ankündigungspflicht des Vermieters	292
3. Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter	294
4. Sonderkündigungsrecht des Mieters	297
5. Duldung des Mieters	297
6. Mitwirkungspflicht des Mieters	298
IV. Mietereinbauten und Mietermodernisierung „Barriere- freiheit“	298
1. Vertragsgemäßer Gebrauch und genehmigungspflichtige Veränderungen	298
a) Vertragsgemäße Nutzung	298
b) Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen	298
2. Anspruch auf Genehmigung bzw. Duldung von baulichen Maßnahmen durch den Mieter	299
a) Anspruch bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen und bei sonstigen genehmigungspflichtigen Mieter- einrichtungen	299
b) Auflagen bei der Genehmigung	300
3. Kündigung des Mietverhältnisses bei nicht genehmigten Einbauten	300
4. Die Einbauten des Mieters bei Beendigung des Miet- verhältnisses	301
a) Rückbaupflicht des Mieters	301
b) Wegnahmerecht des Mieters	301
c) Übernahme der Einrichtung durch einen Nachmieter	302
d) Abwendung des Wegnahmerechts durch den Vermieter, § 552 BGB	302
5. Vereinbarungen über Mietereinrichtungen und Mieter- modernisierung	303
6. Allgemeines zur „Barrierefreiheit“	303
7. Interessenabwägung bei „Barrierefreiheit“	304
8. Rückbaukaution	304
9. Wegnahmerecht	305
V. Mieterhöhung nach Modernisierung	305

1. Verhältnis zwischen Duldung nach § 555d BGB und Mieterhöhung nach § 559 BGB	306
2. Verhältnis zwischen Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB und §§ 559 ff. BGB	308
3. Die berücksichtigungsfähigen Kosten	308
4. Verteilung der Kosten auf mehrere Wohnungen, § 559 Abs. 2 BGB (Umlageschlüssel)	309
5. Zeitpunkt der Mieterhöhung	310
6. Berechnung und Erläuterung der Erhöhung	311
a) Angabe des Gesamtaufwands	311
b) Angabe des Teilbetrags, der auf die einzelne Wohnung entfällt und des Verteilungsschlüssels	312
c) Die einzelnen Rechnungsposten	312
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	313
Muster zu Kapitel 7	314
1. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen (Zentralheizungseinbau)	316
2. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Energie- /Wassereinsparungsmaßnahmen (Umwälzpumpen, Kaltwasserzähler, Durchlaufbegrenzer)	316
3. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Speicherausbau)	318
4. Entgegnung des Mieters auf Schreiben des Vermieters betreffend die Duldung von Modernisierungsarbeiten	320
5. Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Unterbindung nicht geduldeter Modernisierungsarbeiten	321
6. Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme	323
Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses	325
I. Mietaufhebungsvereinbarungen und Stellung eines Nachmieters	325
1. Aufhebungsvereinbarungen	325
2. Nachmieterstellung	326
II. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	326
III. Allgemeine Kündigungsfragen	328
1. Begründungspflicht und Abmahnung	328
2. Generalklausel bei der fristlosen Kündigung	330
3. Neue Schonfrist bei Zahlungsverzug	332
4. Neue Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses und Kündigungsfristen in Altverträgen	333
IV. Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und Gebrauchsentziehung, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	335
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	335
2. Erhebliche Beeinträchtigung	336
3. Abhilfefrist	336
4. Zeitpunkt, Form und Begründung der Kündigung	337
5. Ausschluss des Kündigungsrechtes	338
6. Beweislast	338
V. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs, § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB	339

1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	339
2. Form, Begründung und Zugang der Kündigungserklärung ...	342
3. Abweichende Vereinbarungen und Beweislast	342
VI. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	343
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts	343
a) Mietverzug über zwei aufeinander folgende Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB	343
b) Mietverzug über mehr als zwei Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB	345
2. Begründung der Kündigung	345
3. Tatbestände, die die Kündigung ausschließen	346
a) Nichtbeanstandung unpünktlicher Mietzahlung	346
b) Anderweitige Sicherung des Vermieters	346
4. Heilung der Verzugsfolgen	346
a) Befriedigung des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung	346
b) Erklärung der Aufrechnung durch den Mieter	346
c) Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	347
5. Schadenersatzanspruch des Vermieters	350
6. Abdingbarkeit und prozessuale Fragen	351
a) Abdingbarkeit	351
b) Prozessuales	351
VII. Zerrüttung des Mietverhältnisses, § 543 Abs. 1 BGB	352
1. Allgemeines	352
2. Die Verletzung vertraglicher Pflichten	352
3. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses	355
4. Abdingbarkeit	355
VIII. Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	356
1. Inhalt der Regelung	356
2. Begründung der Kündigung und Abhilfefrist	357
IX. Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions	358
X. Ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher schuldhafter Pflichtverletzung	358
1. Allgemeines	358
2. Einzelfälle	359
XI. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs	359
1. Privilegierter Personenkreis	359
2. Der Begriff des Benötigens	361
3. Einzelfälle	362
a) Eigenbedarf bejaht:	362
b) Eigenbedarf verneint:	364
4. Verletzung der Anbietspflicht	365
5. Allgemeiner Raumbedarf	366
a) Hilfs- und Pflegeperson	366
b) Öffentlicher Raumbedarf	367
c) Beruflicher Bedarf	367
6. Betriebsbedarf	368
7. Genossenschaftswohnungen	370
8. Hausmeisterwohnung	370
XII. Vorgetäuschter Eigenbedarf	371
1. Verschuldeter Eigenbedarf	371
2. Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf	372

a) Grundsätze und Beweislast	372
b) Anspruchsgrundlagen und Verschulden	373
c) Umfang des Schadensersatzes	374
XIII. Wartefrist nach der Begründung von Wohnungseigentum	375
1. Voraussetzungen	376
2. Umgehungstatbestände	377
3. Dauer der Wartefrist	378
4. Einzelfragen	379
XIV. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	379
1. Allgemeine Fragen – Begriff der wirtschaftlichen Verwertung	379
2. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	380
3. Umbau des Hauses	381
4. Abbruch des Hauses und gewerbliche Nutzung	382
5. Veräußerung der Wohnung	384
XV. Sonderkündigungsrechte	386
1. Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnraum	386
a) Allgemeines	386
b) Kein berechtigtes Interesse erforderlich	387
c) Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen	387
d) Wohnraum als Teil der Vermieterwohnung	389
e) Erklärung der Sonderkündigung	389
f) Verlängerung der Kündigungsfrist	390
2. Teilkündigung von Nebenräumen	390
a) Nebenräume oder Teile des Grundstücks	390
b) Inhalt der Kündigung	390
c) Herabsetzung der Miete	391
3. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	392
4. Möblierter Einliegerwohnraum	392
5. Wohnraum als Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims	393
6. Zweckbestimmte, von juristischen Personen des öffentlichen Rechts angemietete Wohnungen, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	393
7. Kündigungsrecht bei Mietverhältnissen über mehr als 30 Jahre	393
8. Kündigungsrecht des Vermieters und des Erben bei Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB	394
a) Voraussetzungen des Kündigungsrechts	394
b) Ausübung, Zeitpunkt und Frist der Kündigung	394
9. Kündigungsrecht bei Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen, §§ 576–576b BGB	396
10. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 555e BGB	396
11. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untermietungserlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB	397
a) Allgemeines	397
b) Voraussetzungen der Kündigung	397
c) Form, Frist, Zeitpunkt der Kündigung	397
d) Entfall des Kündigungsrechts	398
12. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB	399
13. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug nach Mieterhöhung, § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB	400
XVI. Neuer Zeitmietvertrag und Kündigungsausschlussvereinbarungen	401
1. Neuer Zeitmietvertrag	401

2. Kündigungsausschlussvereinbarungen	402
XVII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach	
§ 545 BGB	404
1. Allgemeines	404
2. Ablauf der Mietzeit	405
3. Fortsetzung des Gebrauchs	405
4. Widerspruchserklärung des Vermieters oder des Mieters	405
5. Widerspruchsfrist	406
6. Folge des Widerspruchs	407
7. Abweichende Vereinbarungen	407
XVIII. Die Sozialklausel nach §§ 574 ff. BGB	408
1. Widerspruch gegen die Kündigung, §§ 574, 574b BGB	408
2. Wirkung des Widerspruchs	408
3. Verfahren	409
XIX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen	410
1. Praktische Hinweise bezüglich einer vorzeitigen Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis	410
2. Praktische Hinweise bezüglich der fristlosen Kündigung	411
3. Praktische Hinweise bezüglich der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB	411
Muster zu Kapitel 8	413
1. Antrag des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Miet- verhältnis	413
2. Ablehnung der vorzeitigen Entlassung (Nachmieterstellung), bzw. der Person eines Nachmieters durch den Vermieter	414
3. Abmahnung wegen vertragswidrigen Gebrauch	415
4. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug	416
5. Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses	417
6. Privatschriftliche Aufhebungsvereinbarung für Mietverhältnis	418
7. Mietaufhebungsvertrag mit Abstandszahlung	419
8. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf	420
9. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	421
10. Räumungsklage nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug	423
11. Anerkennung des Räumungsanspruchs durch den Mieter	425
12. Schreiben an Gerichtsvollzieher wegen Vollzug der Räumung	427
Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung	429
I. Klage auf Nutzungsentschädigung – Vorenthaltung der Miet- sache	429
II. Fortsetzungswiderspruch	429
III. Dritte in der Wohnung	430
IV. Räumung durch einstweilige Verfügung – Hinterlegungs- anordnung	431
V. Räumungsfrist	432
VI. Räumungsvollstreckung	433
VII. Prozessualer Vollstreckungsschutz	434
Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess	435
I. Allgemeines	435
II. Umfang der Hinweispflicht	435
III. Form und Zeitpunkt der Hinweise	436

IV. Hinweise bei anwaltlich vertretener Partei	437
V. Folgen unterlassener Hinweise	438
VI. Hinweise im Mietprozess	438
1. Mieterhöhung	438
2. Schönheitsreparaturen	439
3. Mietminderung	439
4. Betriebskosten	440
5. Fristlose Kündigung	440
6. Ordentliche Kündigung	440
7. Sonstige Hinweise	441
Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht	443
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages – Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien	443
1. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages	443
2. Besichtigung der Mietwohnung	443
3. Tierhaltung	443
4. Parabolantenne	443
5. Untervermietung	444
6. Mietzahlung	444
II. Mietminderung	444
III. Betriebskosten	445
IV. Erhaltung und Modernisierung	445
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Räumungsklage	445
Kapitel 12. Fragen und Antworten	447
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages	447
II. Mieterhöhung	450
III. Mietkaution	455
IV. Schönheitsreparaturen	457
V. Mietminderung	460
VI. Betriebskosten	462
VII. Modernisierung von Wohnraum	464
VIII. Beendigung des Mietverhältnisses	465
Sachregister	469