

Bub/Treier
Handbuch der
Geschäfts- und Wohnraummiete

Herausgegeben von

Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt in München

Gerhard Treier
Richter am Bundesgerichtshof a. D.

Bearbeitet von

August Belz, Vors. Richter am OLG Stuttgart a. D.; *Rainer von Brunn*,
Ministerialrat im Bundesministerium für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau, Bonn; *Dr. Wolf-Rüdiger Bub*, Rechtsanwalt und
Präsident des Dachverbandes der Deutschen Hausverwalter e. V.;
Dr. Reinhard Dallmayr, Rechtsanwalt in München; *Dr. Gero Fischer*,
Richter am Bundesgerichtshof; *Bernhard Gramlich*, Ministerialrat;
Ulrich Grapentin, Vors. Richter am OLG Celle;
Dr. Bernhard Heile, Vors. Richter am OLG Celle; *Dr. Hans-Georg Jatzek*,
Steuerberater in München; *Hans-Jörg Kraemer*, Richter am Bundesgerichtshof;
Alexander von Martius, Rechtsanwalt in München; *Dr. Jürgen Reinstoff*,
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und Notar in Bremen;
Johann Nikolaus Scheuer, Richter am OLG Frankfurt; *Dr. Michael Schultz*,
Rechtsanwalt und Notar in Berlin; *Dr. Gudrun Straßberger*,
Richterin am OLG München

3., überarbeitete Auflage



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG
MÜNCHEN 1999

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXI

I. Miete (Reinstorf/Jatzek)

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	3
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	27

II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktiertter Vertrag (v. Brunn)	59
2. Anbahnungsverhältnisse (Reinstorf)	112
3. culpa in contrahendo (Reinstorf)	133
4. Option (Reinstorf)	142
5. Mietvertragsparteien (Straßberger)	149
6. Vertragsabschluß und Vertragsinhalt (Bub)	177
7. Form des Mietvertrages (Heile)	371
8. Änderung des Mietvertrages (Heile)	409
9. Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Mietvertrages (Straßberger)	469

III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Mietzins (v. Brunn/Jatzek)	507
2. Änderung des Mietzinses (Schultz)	579
3. Sonderzahlungen (Scheuer)	740
4. Sicherheiten (v. Martius)	754
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung (Kraemer)	822
6. Leistungsstörungen des Mieters (v. Martius)	956

B. Ansprüche des Mieters

1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung (Kraemer)	969
2. Gewährleistung (Kraemer)	1057
3. Leistungsstörungen des Vermieters (v. Martius)	1111

IV. Beendigung des Mietverhältnisses (Grapentin)

1. Kündigung	1119
2. Rücktritt	1293
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1295
4. Aufhebungsvertrag	1310
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1314

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses (Scheuer)

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1317
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1338
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1353
4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB	1363

Übersicht

5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	1380
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten	1395
7. Ansprüche gegen den Untermieter	1399

B. Ansprüche des Mieters

1. Wegnahme von Einrichtungen	1403
2. Rückgabe von Sicherheiten	1415
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1431
4. Abstandszahlungen	1444
5. Verwendungsersatz	1451

VI. Verjährung und Verwirkung (Gramlich)

1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB	1465
2. Die 1-jährige Verjährung	1482
3. Die 4-jährige Verjährung	1482
4. Die 30-jährige Regelverjährung gem § 195 BGB	1485
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1488
6. Verwirkung	1493
7. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	1498

VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren (Belz)

A. Einzelzwangsvollstreckung

1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704 ff. ZPO)	1500
2. Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks	1532
3. Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks	1542

B. Gesamtwangsvollstreckung

1. Konkurs des Vermieters	1552
2. Konkurs des Mieters	1566
3. Vermieter und Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	1575
4. Der Vergleichsgläubiger	1577
5. Der Vermieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	1578
6. Der Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	1579

VIII. Der Mietprozeß (Fischer)

1. Zuständigkeit	1583
2. Klageantrag und Klagegrund	1589
3. Rechtsschutzbedürfnis	1590
4. Besondere Klagearten	1591
5. Prozeßstandschaft	1596
6. Klageänderung	1597
7. Feriensachen	1597
8. Notwendige Streitgenossenschaft	1598
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	1599
10. Beweisaufnahme	1609
11. Urteil	1613
12. Einstweilige Verfügung	1615
13. Berufung	1618
14. Der Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen	1623
15. Kostenentscheidung	1641
16. Kostenerstattung	1647
17. Vorläufige Vollstreckbarkeit	1648
18. Streitwert	1648

IX. Versicherungsfragen im Mietrecht *(Dallmayr)*

1. Gebäudeversicherung	1656
2. Hausratversicherung	1668
3. Glasversicherung	1678
4. Haftpflichtversicherung	1679
5. Rechtsschutzversicherung	1685
6. Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme	1690
Entscheidungsregister	1703
Sachverzeichnis	1893

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXXI

I. Die Miete

1. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	3
1.1 Pacht	3
a) Abgrenzungskriterien	4
b) Aus Wohnraummiete und Pacht gemischte Verträge	8
c) Einschränkungen der Vertragsfreiheit für Sonderformen der Pacht	8
d) Verfahrensfragen	10
e) Steuerliche Anmerkungen	11
1.2 Leihe	12
a) Abgrenzungskriterien	12
b) Formvorschriften	14
c) Steuerliche Anmerkungen	15
1.3 Werkvertrag	15
a) Mietverträge mit werkvertraglichen Elementen	15
b) Vertraglich übernommene Veränderung der Mietsache	16
1.4 Verwahrung	16
a) Mietverträge mit verwahrungsrechtlichen Elementen	16
b) Vertragsqualifizierung beim Abstellen von Kraftfahrzeugen	17
1.5 Leasing	18
a) Vertragsqualifizierung	18
b) Steuerliche Behandlung	20
c) Buchrestwert-Modelle	21
d) Gesonderte Objektgesellschaft	22
e) Haftungsfreizeichnung	22
f) Formfragen	23
1.6 Mietkauf	23
1.7 Wohnungsrecht und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	24
a) Abgrenzung zur Miete	24
b) Steuerliche Anmerkungen	25
1.8 Nießbrauch	25
a) Vertragsqualifizierung und Einfluß auf Mietverträge	25
b) Steuerliche Anmerkungen	26
1.9 Gesellschaft	
2. Qualifizierung von Mietverhältnissen	27
2.1 Wohnraummiete	28
a) Soziales Wohnraummietrecht	28
b) Definition	30
c) Einheitlicher Wohnraumbegriff für das materielle und formelle Recht	39
2.2 Geschäftsraummiete	40
a) Abgrenzung zur Wohnraummiete	40
b) Definition	40
2.3 Mischmietverhältnisse	42
a) Definition und Auswirkungen	42
b) Einheitlicher Vertrag	43
c) Übergewichtstheorie	44
d) Grenzen der Vertragsfreiheit für Rechtswahl	46
e) Teilkündigung	46

Inhalt

f) Gleichwertigkeit der Wohn- und Geschäftsräume	47
g) Steuerliche Anmerkungen	48
2.4 Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge	49
a) Vertragsverbindungen	49
b) Zusammengesetzte Verträge	49
c) Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung	50
d) Verträge mit atypischer Gegenleistung	51
e) Typenverschmelzungsvertrag	51
f) Steuerliche Anmerkungen	53
2.5 Hauptmiete und Untermiete	54
a) Definition der Untermiete	54
b) Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Untermieter	55
c) Aufnahme Dritter in die Mieträume	55
d) Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung	56
e) Untermietklauseln	56
f) Steuerliche Behandlung	57

II. Abschluß, Inhalt und Änderung des Mietvertrages

1. Abschlußfreiheit – Abschlußzwang – diktierter Vertrag	59
1.1 Zweckentfremdungsverbot	60
1.2 Preisgebundene Wohnungen	78
a) Sozialwohnungen	79
b) Belegungsbindung und Wohnungsberechtigung	81
c) Ermittlung der Kostenmiete	89
d) Sonderfälle	108
2. Anbahnungsverhältnisse	112
2.1 Mietvorvertrag	112
a) Grundlagen und Abgrenzungen	112
b) Vertragsinhalt	115
c) Formfragen	116
d) Hauptpflichten	117
e) Sekundäre Rechtsfolgen	119
f) Prozessuale Fragen	120
g) Vertragsgestaltung	122
2.2 Vormietrecht	122
a) Grundlagen und Abgrenzungen	122
b) Vormietfall	125
c) Formfragen	128
d) Rechtsfolgen der Ausübung des Vormietrechts	129
e) Rechtsinhaberwechsel	130
f) Vertragsgestaltung	131
2.3 Anmietrecht (Vorhand)	131
a) Grundlagen und Abgrenzungen	131
b) Definition	132
c) Vertragsgestaltung	133
2.4 Steuerliche Anmerkungen zu Anbahnungsverhältnissen	133
3. culpa in contrahendo	133
3.1 Rechtsgrundlage der Haftung aus c.i.c.	133
3.2 Verletzung von Verkehrssicherungspflichten	135
3.3 Verletzung von Aufklärungspflichten	135
3.4 Abbruch von Vertragsverhandlungen	138
3.5 Anspruchsverpflichteter, Umfang des Schadenersatzes	139
a) Anspruchsverpflichteter	139
b) Umfang des Schadenersatzes	140
3.6 Beweislast, Verjährung, Vertragliche Haftungsbeschränkung	142

4. Option	142
4.1 Begründungsoption	143
4.2 Verlängerungsoption	144
a) Definition	144
b) Formfragen und Optionsfrist	145
c) Optionsklauseln	147
d) Verfahrensfragen	149
5. Mietvertragsparteien	149
5.1 Natürliche Personen – Minderjährige – Parteien kraft Amtes	154
5.2 Personenmehrheiten – Eheleute – BGB-Gesellschaft	159
5.3 Kaufleute – Handelsgesellschaften	168
5.4 Juristische Personen	172
5.5 Nichtrechtsfähiger Verein	175
6. Vertragsabschluß und Vertragsinhalt	177
6.1 Der Abschluß des Mietvertrages	177
a) Antrag und Annahme	178
b) Notwendiger Vertragsinhalt	189
c) Dissens	194
6.2 Der Formularmietvertrag – Allgemeine Geschäftsbedingungen	195
6.2.1 Mustermietverträge	195
6.2.2 Sachlicher Anwendungsbereich des AGBG	197
a) Vertragsbedingungen	197
b) Vorformulierung	198
c) Aufstellung für eine Vielzahl von Verträgen	199
d) Stellen von Vertragsbedingungen	200
e) Individualvereinbarungen (Aushandeln)	201
f) Beweislast	204
g) Gesetzliche Bereichsausnahmen	205
6.2.3 Persönlicher Anwendungsbereich des AGBG	205
6.2.4 Zeitlicher Anwendungsbereich des AGBG	207
6.2.5 Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträge	208
6.2.6 Überraschungsklauseln	211
6.2.7 Vorrang der Individualabrede, Auslegung	213
6.2.8 Unklarheitenregelung	215
6.2.9 Richterliche Inhaltskontrolle vorformulierter Mietvertragsbedingungen	216
6.2.10 Inhaltskontrolle einzelner Mietvertragsklauseln	220
a) Parteien des Mietvertrages	220
b) Mietdauer	222
c) Mietgegenstand	224
d) Mietzins	225
e) Mahnkosten	227
f) Pauschalierte Verzugszinsen	228
g) Tilgungsbestimmung	229
h) Aufrechnungsverbot	229
i) Leistungsverweigerungsrechte	231
j) Betriebskosten	232
k) Mehrwertsteuer	236
l) Mietsicherheiten	237
m) Änderung des Mietzinses	240
n) Übernahme der Mieträume	242
o) Gebrauchsüberlassung und -gewährung	243
p) Schönheitsreparaturen	253
q) Nutzung der Mietsache durch den Mieter	261
r) Gebrauchsüberlassung an Dritte	266
s) Gebrauchs- und Duldungspflichten des Mieters	269

Inhalt

t) Gewährleistung	271
u) Haftung	274
v) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	278
w) Beendigung des Mietverhältnisses	279
x) Abwicklung des Mietverhältnisses	285
y) Schlußbestimmungen	289
6.2.11 Die Aufrechterhaltung von Mietverträgen bei unwirksamen Klauseln	293
6.2.12 Schadensersatzpflicht des Verwenders	296
6.2.13 Verbandsklage	297
6.3 Auslegung im Mietvertragsrecht	302
a) Rechtsgrundlagen und Zweck	302
b) Auslegungsgegenstand, Auslegungsfähigkeit, Auslegungsmittel	302
c) Eindeutigkeit, übereinstimmender Parteiwille	304
d) Auslegungsmethoden	305
e) Auslegungsgrundsätze	306
f) Auslegungsmaßstäbe	307
g) Ergänzende Vertragsauslegung	309
h) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Formularmietverträgen	312
6.4 Fehlen, Änderung und Wegfall der Geschäftsgrundlage von Mietverhältnissen	313
a) Bedeutung und Begriff	313
b) Anwendungsbereich und Einschränkungen	314
c) Risikoverteilung	320
d) Kaufkraftverlust	322
e) Änderung der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	324
f) Änderung von Gesetz und Rechtsprechung	325
g) Gemeinschaftlicher Irrtum	326
h) Rechtsfolgen	328
6.5 Rechtshindernde Einwendungen	329
a) Geschäftsunfähigkeit, beschränkte Geschäftsfähigkeit	329
b) Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung	331
c) Anfechtung	333
d) Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	341
e) Sittenwidrigkeit	366
7. Form des Mietvertrages	371
7.1 Grundlagen	371
a) Formfreiheit	371
b) Gesetzliche Schriftform	371
c) Gewillkürte Schriftform	378
d) Notarielle Beurkundung	381
7.2 Schriftform	383
a) Form der Beurkundung	383
b) Nebenabreden	390
c) Ergänzungs- und Änderungsvereinbarungen	394
7.3 Rechtsfolgen von Formmängeln	399
a) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Schriftform nach § 566 BGB	400
b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die gewillkürte Schriftform	402
c) Treuwidrige Berufung auf Formmängel	404
8. Änderung des Mietvertrages	409
8.1 Vereinbarte Vertragsänderung	410
a) Änderungsvertrag	410
b) Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien	413
c) Anspruch auf Vertragsänderung	415
d) Ersatzmieter	419
8.2 Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes	427
a) Gesamtrechtsnachfolge	427
b) Umwandlung	427

c) Sonderrechtsnachfolge	430
d) Tod des Wohnraummieters	432
8.3 Veräußerung des Grundstücks	439
a) Veräußerungstatbestände	442
b) Rechtsfolgen der Veräußerung	451
c) Ausübung von Gestaltungsrechten	458
8.4 Vorkaufsrecht des Mieters	463
a) Gesetzliche Vorkaufsrechte	463
b) Vertragliches Vorkaufsrecht	468
9. Mitwirkung Dritter bei Abschluß (und Änderung) des Mietvertrages	469
9.1 Nachweis und Vermittlung durch Makler	469
a) Besonderheiten der Wohnraumvermittlung	469
b) Steuerliche Behandlung von Maklerprovisionen	488
9.2 Vertretung	489
a) Gesetzliche Vertretung	489
b) Organschaftliche Vertretung	490
c) Vollmacht	491
9.3 Belegungsrechte	494
a) Öffentliche Hand	494
b) Privatpersonen	497
9.4 Sonstige Mitwirkung Dritter	499
a) Zuweisung von Wohnraum durch das Familiengericht	499
b) Behördliche Genehmigung	504
c) Bürgschaft, Schuldübernahme, Schuldbeitritt	504
d) Ersatzmietergestellung	505

III. Durchführung des Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Mietzins	507
1.1 Grundmiete (Mietzins)	507
1.2 Nebenkosten	517
1.3 Heizkosten	532
a) Versorgungsarten	534
b) Erfassung des Verbrauchs	537
c) Kostenverteilung	543
d) Umlegungsmaßstäbe	547
e) Sonderfälle	549
f) Form der Abrechnung	554
1.4 Fälligkeit und Zahlungsweise	554
1.5 Einwendungen und Einreden	558
1.6 Steuerliche Behandlung von Mieteinnahmen	563
a) Einkommensteuer	563
b) Umsatzsteuer	576
c) Gewerbesteuer	578
d) Vermögensteuer	578
e) Grundsteuer	578
2. Änderung des Mietzinses	579
2.1 Vertragliche Vereinbarung	579
2.1.1 Vereinbarung im Einzelfall	579
a) Vereinbarung bei Geschäftsraummiete	579
b) Vereinbarung bei Wohnraummiete	582
2.1.2 Vertraglich bereits vorgesehene Mietzinsänderung	586
a) Geschäftsraummiete	587
b) Wohnraummiete	597
2.1.3 Mietzinsänderung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage	599

Inhalt

2.1.4 Allgemeine Schranken der Mietzinserrhöhung	600
2.2 Mietzinsänderung bei preisfreiem Wohnraum	603
2.2.1 Anwendungsbereich des MHRG	604
a) Sachlicher Anwendungsbereich	604
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	609
2.2.2 Mietzinserrhöhung gem § 2 MHRG	611
a) Grundsätzliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruches	611
b) Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens in formeller Hinsicht	628
c) Wirksamkeit und Begründetheit eines Erhöhungsverlangens gem § 2 MHRG für ehemalige preisgebundene Altbauwohnungen in Berlin	659
d) Die ortsübliche Vergleichsmiete	660
e) Zustimmung des Mieters	675
2.2.3 Mietzinserrhöhung nach § 3 MHRG	682
a) Normzweck	682
b) Formale Voraussetzungen und Verfahren	682
c) Bauliche Änderungen	688
d) Umfang des Erhöhungsanspruches	691
e) Verhältnis zu § 2 MHRG	695
2.2.4 Mieterhöhung gem § 5 MHRG	698
a) Normzweck	698
b) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	698
c) Materielle Voraussetzungen	702
d) Umfang der Erhöhung	708
e) Herabsetzung des Erhöhungsbetrages	708
f) Verhältnis zu §§ 2, 3 MHRG	711
2.2.5 Unwirksamwerden der Mieterhöhung durch das Sonderkündigungsrecht	711
2.2.6 Mietzinsänderung gem § 10a MHRG	712
a) Allgemeines	712
b) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	712
c) Materielle und formelle Voraussetzungen	713
d) Verhältnis zu §§ 2ff MHRG	715
2.3 Änderung der Betriebs- und Nebenkosten	715
2.3.1 Änderung der Nebenkosten bei Geschäftsraummiете	715
2.3.2 Mietzinsänderung gem § 4 MHRG	716
a) Allgemeines	716
b) Voraussetzung und Umfang der Umlegung von Betriebskostenerhöhungen nach § 4 Abs. 2 MHRG	718
c) Verfahren und Form der Erhöhungserklärung	719
d) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	719
e) Herabsetzung des Mietzinses	720
f) Umlegung von Kosten für Wasser, Entwässerung und Müllabfuhr	721
2.3.3 Änderung der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraum	722
2.4 Änderung der Umsatzsteuer	723
2.5 Sonderregelungen	724
2.5.1 Mieterhöhung bei öffentlich geförderten Wohnungen im Saarland	724
2.5.2 Mieterhöhungen für Bergmannswohnungen	725
2.5.3 Mieterhöhungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	726
2.6 Mietzinsänderung bei preisgebundenem Wohnraum	727
a) Allgemeines	727
b) Materielle Voraussetzungen der Mietzinsänderung	727
c) Ausschluß des Erhöhungsrechts	729
d) Verfahren und Form der Mieterhöhung	729
e) Verfahren und Form der Umlagenerhöhung	734
f) Nichteintritt der Erhöhung durch Sonderkündigung	734
g) Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung	734
h) Sonderfälle	734
2.7 Mietzinsänderung in den neuen Ländern	735

a) Allgemeines	735
b) Preisbindung	735
c) MÜG	736
d) § 12 MHRG	738
e) § 13 MHRG	738
f) § 14 MHRG	739
g) § 15 MHRG	739
h) § 16 MHRG	740
3. Sonderzahlungen	740
3.1 Mietvorauszahlung	740
a) Begriff und Zulässigkeit	740
b) Mietdauer und Kündigung	741
c) Erhöhung des Mietzinses	742
d) Eigentumswechsel	743
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuß	743
a) Begriff und Zulässigkeit	743
b) Mietdauer, Kündigung, Mietzinserhöhung	744
c) Eigentumswechsel	744
d) Konkurs- und Vergleichsverfahren	745
e) Beweisfragen	745
3.3 Verlorener Baukostenzuschuß	746
a) Begriff und Zulässigkeit	746
b) Mietdauer, Kündigung und Mietzinserhöhung	747
c) Leistungsstörungen	748
d) Eigentumswechsel	748
3.4 Mieterdarlehen	749
a) Begriff und Zulässigkeit	749
b) Mietdauer, Kündigung und Erhöhung des Mietzinses	749
c) Eigentumswechsel	750
d) Konkurs- und Vergleichsverfahren	750
3.5 Werkförderung	750
a) Begriff	750
b) Belegungsrecht	751
c) Mietzins	751
d) Vertrag zugunsten Dritter	752
3.6 Aufbaudarlehen	753
3.7 Sonderzahlungen bei Heimverträgen	753
3.8 Wohnungsfürsorgemittel	754
4. Sicherheiten	754
4.1 Vertragliche Sicherheiten	755
a) Allgemeine Fragen	755
b) Einzelne vertragliche Sicherheiten	775
4.2 Gesetzliches Vermieterpfandrecht	800
a) Allgemeine Fragen	800
b) Entstehung	802
c) Erlöschen	807
d) Befriedigung des Vermieters	819
5. Ansprüche und Rechte des Vermieters im Rahmen der Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	822
5.1 Überlassung des Mietgegenstandes	823
a) Voraussetzung	823
b) Grundsatz: Keine Abnahmepflicht des Mieters	826
c) Annahmeverzug des Mieters	826
5.2 Aufnahme und Aufrechterhaltung von Gebrauch und Betrieb der Mietsache	829
5.2.1 Grundsatz	830

Inhalt

5.2.2 Vereinbarte Betriebspflichten	831
5.3 Obhuts- und Sorgfaltspflichten des Mieters	832
5.3.1 Sorgfalt	833
5.3.2 Die Obhutspflicht des Mieters	833
5.3.3 Abgrenzung vertragsgemäßer Gebrauch – vertragswidrige Verschlechterung der Mietsache	836
5.3.4 Haftungsumfang bei sorgfaltswidriger Schadensverursachung	842
5.3.5 Beweislastfragen	845
5.3.6 Abweichende Vereinbarungen	851
5.3.7 Die Anzeigepflicht des Mieters (§ 545 BGB)	854
a) Voraussetzungen der Anzeigepflicht	854
b) Erfüllung der Anzeigepflicht	856
c) Folgen bei Verletzung der Anzeigepflicht	856
d) Beweislast	857
e) Abweichende Vereinbarungen	858
5.4 Sonstige Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs – Unterlassung vertragswidrigen Gebrauchs	858
5.4.1 Veränderungen der Mietsache	859
5.4.2 Änderungen und Überschreitungen des vereinbarten Mietgebrauchs	870
5.4.3 Gebrauchsüberlassung an Dritte	874
a) Begriff und Erscheinungsformen der Gebrauchsüberlassung iSv § 549 BGB	875
b) Die Erlaubnis des Vermieters	879
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	881
d) Rechtsverhältnisse bei Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	885
e) Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung	887
f) Unerlaubte Gebrauchsüberlassung bzw Untervermietung	893
g) Besondere Vereinbarungen	895
h) Beweislast	895
5.4.4 Tierhaltung	895
5.4.5 Einhaltung der Hausordnung (HO)	899
5.4.6 Unterlassung von Störungen, Belästigungen und Übergriffen – Wahrung des Hausfriedens	901
5.4.7 Allgemeines zur Unterlassungsklage gem § 550 BGB	903
5.5 Instandhaltung und Instandsetzung	905
5.5.1 Schönheitsreparaturen	908
5.5.2 Sonstige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	918
5.5.3 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten	923
5.5.4 Um- und Ausbaupflichten	925
5.6 Duldungspflichten des Mieters	926
5.6.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 541 a BGB)	926
5.6.2 Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 541 b BGB)	930
a) Begriffsbestimmungen der zu duldenden Maßnahmen	932
b) Die sog „Härteklausele“ (§ 541 b Abs. 1)	941
c) Die Mitteilungspflicht des Vermieters und das Kündigungsrecht des Mieters (§ 541 b Abs. 2)	946
d) Die Duldungspflicht des Mieters	948
e) Ansprüche des Mieters	950
f) Beweislast	951
g) Abweichende Vereinbarungen	951
5.6.3 Sonstige Veränderungen des Mietobjekts	952
5.6.4 Zutritt und Besichtigung	953
6. Leistungsstörungen des Mieters	956
6.1 Unmöglichkeit und Unvermögen	956
a) Anfängliche Unmöglichkeit	956
b) Anfängliches Unvermögen	957
c) Nachträgliche Unmöglichkeit	958

6.2 Annahmeverzug des Mieters, §§ 293 ff BGB	959
6.3 Verzug des Mieters	959
a) Verhältnis zu anderen Leistungsstörungenregeln	959
b) Verschulden, §§ 276, 285 BGB	960
c) Übersicht der Rechtsfolgen	960
d) Hauptfälle	961
6.4 Positive Vertragsverletzung (pVV)	966
a) pVV als Grundlage für Ansprüche des Vermieters wegen Schlechtleistung des Mieters	966
b) Verletzung von Nebenpflichten	967
6.5 Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	968
B. Ansprüche des Mieters	
1. Gebrauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung	969
1.1 Mietgegenstand	970
1.2 Mietzweck und vertragsgemäßer Zustand	973
a) Risikoverteilung	973
b) „Sollbeschaffenheit“	974
c) Mindestanforderungen	977
1.3 Übergabe (Überlassung) des Mietgegenstandes	977
a) Anfängliche Unmöglichkeit	978
b) Anfänglicher Rechtsmangel	979
c) Sonstiges anfängliches Leistungsvermögen	982
d) Nachträgliche Unmöglichkeit	983
e) Nachträgliches Leistungsvermögen	986
f) Leistungsverzögerung	986
g) Leistungsverweigerung	989
h) Teilüberlassung	989
i) Mangelhaftigkeit der Mietsache	990
j) Fragen des Schadensersatzes	997
k) Vertragliche Vereinbarungen	999
1.4 Belassung des Gebrauchs (Besitz- und Bestandsschutz)	1000
a) Umfang und Grenzen des Mietgebrauchs	1001
b) Schutz vor Besitz- und Gebrauchsstörungen	1008
c) Konkurrenzschutz	1012
d) Gebrauchsüberlassung an Dritte, Untermiete	1021
aa) Begriff der Gebrauchsüberlassung	1021
bb) Die Erlaubnis des Vermieters	1022
cc) Rechtsverhältnis Untermieter – Hauptmieter	1024
dd) Verhältnis Untermieter – Hauptvermieter	1030
ee) Verhältnis Hauptvermieter – Untervermieter	1032
ff) Bei Vermietung von Wohnraum zum Zwecke der Weitervermietung	1032
e) Tierhaltung	1034
1.5 Erhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs	1035
a) Instandhaltung und Instandsetzung	1035
b) Schönheitsreparaturen	1044
c) Nebenansprüche	1045
aa) Ver- und Entsorgungsleistungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser usw)	1045
bb) Heizung, Warmwasser	1047
cc) Zurückbehaltungsrecht des Vermieters mit Versorgungsleistungen?	1051
dd) Fürsorge- und Verkehrssicherungspflichten des Vermieters	1052
d) Drittschutzwirkungen des Mietvertrages	1055
2. Gewährleistung	1057
2.1 Sachmängel	1059
2.1.1 Fallgruppen	1062
a) Mangelnde Eignung der Mietsache für den Vertragszweck	1062

Inhalt

b) Zustandsmängel des Mietobjekts	1065
c) Tatsächliche Außenverhältnisse	1068
d) Rechtliche Verhältnisse	1071
e) Sonstige Leistungsmängel	1075
f) Unerheblichkeit des Fehlers (§ 537 Abs. 1 S. 2 BGB)	1075
g) Zugesicherte Eigenschaften	1076
2.1.2 Rechtsfolgen von Mängeln der Mietsache	1079
a) Mietzinsminderung	1079
b) Ausschluß der Minderung	1084
c) Erfüllungsanspruch des Mieters (§ 536) und Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB	1088
d) Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 538 Abs. 1 BGB)	1089
aa) § 538 Abs. 1, 1. Fall	1090
bb) § 538 Abs. 1, 2. Fall	1094
cc) § 538 Abs. 1, 3. Fall	1095
dd) Sonstiges zu § 538 Abs. 1 BGB	1096
e) Selbstbeseitigungsrecht des Mieters und Anspruch auf Aufwendungsersatz (§ 538 Abs. 2 BGB)	1097
2.1.3 Gesetzlicher Ausschluß der Gewährleistungsrechte (§§ 539, 545 Abs. 2 BGB)	1100
a) Kenntnis bei Vertragsschluß	1101
b) Grob fahrlässige Unkenntnis bei Vertragsschluß	1102
c) Vorbehaltlose Annahme der Mietsache trotz Mangelkenntnis	1103
d) Mangelkenntnis während der Mietzeit	1104
e) Einfluß von Vertragsänderungen	1105
f) Beweislast	1107
g) § 545 Abs. 2 BGB	1107
2.1.4 Vertraglicher Gewährleistungsausschluß	1107
2.2 Haftung für Rechtsmängel (§ 541 BGB)	1108
3. Leistungsstörungen des Vermieters	1111
3.1 Unmöglichkeit und Unvermögen	1111
a) Anfängliche Unmöglichkeit	1111
b) Anfängliches Unvermögen	1113
c) Nachträgliche Unmöglichkeit	1113
3.2 Annahmeverzug des Vermieters	1114
3.3 Verzug des Vermieters	1114
3.4 Positive Vertragsverletzung des Vermieters (pVV)	1116
3.5 Schadensersatzansprüche wegen Unmöglichkeit, Verzuges und positiver Vertragsverletzung des Vermieters	1117
3.6 Vertragliche Ausschlüsse und Einschränkungen der Haftung des Vermieters	1117
IV. Beendigung des Mietverhältnisses	
1. Kündigung	1119
1.1 Kündigungserklärung	1120
1.2 Wegfall der Kündigungsfolgen	1140
1.3 Ordentliche Kündigung	1145
1.3.1 Allgemeine gesetzliche Regelung	1145
1.3.2 Wohnraummietrecht	1152
1.3.3 Kündigungsfristen im Wohnraummietrecht	1158
1.3.4 Kündigungsgründe im Wohnraummietrecht	1160
1.3.5 Wohnraummietrecht und Sozialklausel	1215
1.3.6 Werkwohnungen	1227
1.3.7 Dispositives Recht bei Geschäfts- und Wohnraummiete	1233
1.4 Außerordentliche unbefristete („fristlose“) Kündigung	1236
1.4.1 Allgemeine Fragen	1236
1.4.2 Einzelne Kündigungsgründe	1241

1.5 Außerordentliche befristete Kündigung	1273
1.5.1 Allgemeine Fragen	1273
1.5.2 Einzelne Kündigungsgründe	1274
a) Modernisierung und Verbesserung, § 541 b Abs. 2 S. 2 BGB	1274
b) Überlassung des Gebrauchs an Dritte, § 549 BGB	1276
c) Mietverträge von mehr als 30 Jahren, § 567 BGB	1284
d) Tod des Mieters, § 569 BGB	1285
e) Versetzung des Mieters, § 570 BGB	1288
f) Erlöschen des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	1290
g) Erlöschen des Erbbaurechts, § 30 Abs. 1 ErbBRVO	1291
h) Eintritt der Nacherbfolge	1291
i) Zwangsversteigerung; Konkurs oder Vergleich	1291
k) Mieterhöhung bei Wohnraum	1291
2. Rücktritt	1293
a) Gesetzliches und vertragliches Rücktrittsrecht	1293
b) Wohnraum	1294
c) Dispositives Recht	1294
3. Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung	1295
a) Zeitmietvertrag, allgemeine gesetzliche Regelung	1295
b) Besonderheiten des Wohnraummietrechts	1297
c) Auflösende Bedingung	1308
d) Beweislast	1309
e) Dispositives Recht	1309
4. Aufhebungsvertrag	1310
a) Zustandekommen und Inhalt	1310
b) Wohnraummiete	1313
5. Beendigung durch öffentliche Maßnahmen	1314

V. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Ansprüche des Vermieters

1. Räumung und Herausgabe des Mietgegenstandes	1317
1.1 Beendigung des Mietverhältnisses	1317
1.2 Inhalt der Rückgabepflicht	1320
a) Besitzeinräumung	1320
b) Umfang der Räumung	1322
c) Mehrheit von Mietern	1327
1.3 Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts	1329
1.4 Herausgabeanspruch gegen einen Dritten	1330
a) Allgemeines	1330
b) Entstehung der Rückgabepflicht	1330
c) Zurückbehaltungsrecht	1334
d) Inhalt der Rückgabepflicht	1334
1.5 Prozessuales	1335
2. Nutzungsentschädigung wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1338
2.1 Gesetzliche Regelung	1338
2.2 Geltungsbereich	1338
2.3 Beendigung des Mietverhältnisses	1339
2.4 Vorenthaltung der Mietsache	1339
a) Nichtrückgabe der Mietsache	1339
b) Rücknahmewille des Vermieters	1341
c) Beginn und Ende der Vorenthaltung	1343
2.5 Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner	1344
2.6 Rechtsfolgen der Vorenthaltung	1345

Inhalt

a) Rechtsverhältnis während der Vorenthaltung	1345
b) Vereinbarter Mietzins als Nutzungschädigung	1348
c) Ortsüblicher Mietzins	1350
d) Aufrechnungsverbot	1352
2.7 Prozessuale Besonderheiten	1353
3. Sonstige Ansprüche wegen verspäteter Räumung und Herausgabe	1353
3.1 Schadensersatz wegen Verzugs	1354
3.2 Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung	1354
3.3 Umfang des Schadensersatzes	1354
3.4 Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB)	1357
3.5 Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis gemäß §§ 987 ff BGB	1358
3.6 Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1359
a) Verschulden des Mieters	1359
b) Einschränkung nach Billigkeitserwägungen	1360
c) Kündigung des Mieters	1361
d) Haftungsausschluß nach gerichtlicher Räumungsfrist	1361
3.7 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	1362
3.8 Prozessuale Besonderheiten	1363
4. Schadensersatz wegen Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen nach § 326 BGB	1363
4.1 Schönheitsreparaturen als Hauptpflicht	1363
4.2 Fälligkeit und Verzug	1364
4.3 Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung	1366
4.4 Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	1368
a) Endgültige Erfüllungsverweigerung	1368
b) Interessewegfall nach § 326 BGB	1371
4.5 Teilleistungen	1371
4.6 Schadensersatz wegen Nichterfüllung	1372
4.7 Schönheitsreparaturen durch Nachmieter	1374
4.8 Umbau oder Zerstörung der Mietsache	1376
4.9 Abnahmeprotokoll und Übergabe	1378
4.10 Verhältnis zu anderen Anspruchsgrundlagen	1379
4.11 Abweichende Vereinbarungen	1380
4.12 Prozessuales	1380
5. Renovierungsverpflichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses	1380
5.1 Vereinbarungen über die Vornahme der Schönheitsreparaturen	1380
5.2 Formularvertragliche Endrenovierungsklauseln	1385
5.3 Kostenbeteiligung des ausziehenden Mieters	1388
5.4 Prozessuale Fragen	1395
6. Schadensersatz wegen Beschädigungen und Verletzung von Obliegenheiten	1395
6.1 Beschädigungen und Obliegenheiten	1396
6.2 Abnutzungsgebühren	1398
6.3 Beweislastfragen	1398
7. Ansprüche gegen den Untermieter	1399
7.1 Räumung und Herausgabe	1399
7.2 Mietzins und Nutzungsentgelt	1400
7.3 Schadensersatz	1402
B. Ansprüche des Mieters	
1. Wegnahme von Einrichtungen	1403
1.1 Allgemeines	1403
1.2 Einrichtungen	1403

1.3 Wegnahmerecht	1405
a) Wegnahmepflicht	1405
b) Ausübung des Wegnahmerechts	1405
c) Wiederherstellung des früheren Zustandes	1407
d) Abtretung	1407
e) Eigentumswechsel	1407
f) Ausschluß des Wegnahmerechts	1408
g) Schadensersatz wegen Vereitelung des Wegnahmerechts	1408
h) Verlust und Zerstörung der Einrichtung	1408
1.4 Abwendungsrecht des Vermieters	1408
a) Ausübung der Abwendungsbefugnis	1408
b) Angemessene Entschädigung	1410
c) Berechtigtes Interesse des Mieters	1410
1.5 Verzicht auf die Ausübung des Wegnahme- und Beseitigungsrechts	1411
1.6 Abweichende Parteivereinbarungen	1411
a) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1411
b) Ausschluß des Wegnahmerechts durch Vereinbarung	1413
1.7 Prozessuale Fragen	1414
2. Rückgabe von Sicherheiten	1415
2.1 Sicherheitsleistung nach Vertragsende	1415
2.2 Zeitpunkt der Rückgabe	1416
2.3 Art und Weise der Rückgabe	1419
2.4 Eigentumswechsel	1421
a) Veräußerer und Erwerber	1421
b) Haftung des Erwerbers	1423
c) Haftung des Erstehers	1424
d) Haftung des Veräußerers	1424
2.5 Zwangsverwaltung	1426
2.6 Konkurs	1427
2.7 Vermieterpfandrecht	1428
2.8 Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1428
2.9 Abweichende Vereinbarungen	1429
2.10 Prozessuales	1430
3. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1431
3.1 Mietzinsvorauszahlung	1431
a) Grundsätzliches	1431
b) Beendigung des Mietverhältnisses	1432
c) Zeitpunkt der Rückgabe	1432
d) Nicht zu vertretende Umstände	1433
e) Rückgabe nach Rücktrittsvorschriften	1435
f) Rückgabe nach Bereicherungsrecht	1436
g) Anspruchsinhaber	1437
h) Anspruchsgegner	1438
i) Abweichende Vereinbarungen	1439
3.2 Anrechenbarer Baukostenzuschuß	1439
3.3 Verlorener Baukostenzuschuß	1439
a) Allgemeines	1439
b) Ungerechtfertigte Bereicherung	1440
c) Besonderheiten bei der Wohnraummiete	1441
d) Abweichende Vereinbarungen	1442
3.4 Mieterdarlehen	1443
3.5 Rückgabe zu Unrecht erbrachter Mietzinszahlungen	1443
4. Abstandszahlungen	1444
4.1 Begriff	1444
4.2 Zulässigkeit	1444

Inhalt

a) Geschäftsraummiete	1444
b) Wohnraummiete	1445
c) Preisgebundener Wohnraum	1449
d) Rückforderungsanspruch	1449
4.3 Wirkung der Vereinbarung	1449
5. Verwendungsersatz	1451
5.1 Gesetzliche Regelung	1451
5.2 Ersatz notwendiger Verwendungen nach § 547 Abs. 1 BGB	1452
a) Verwendungsbegriff	1452
b) Notwendige Verwendungen	1453
c) Entstehen des Anspruchs und Parteiwechsel	1454
d) Inhalt und Umfang des Anspruchs	1455
5.3 Ersatz sonstiger Verwendungen nach § 547 Abs. 2 BGB	1455
a) Sonstige Verwendungen	1455
b) Geschäftsführung ohne Auftrag	1456
c) Aufwendungsersatz	1458
5.4 Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung	1459
a) Allgemeines	1459
b) Inhalt und Umfang des Anspruchs	1459
c) Aufgedrängte Bereicherung	1460
5.5 Verwendungsersatzansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	1460
5.6 Entfallen jeglicher Ersatzansprüche	1461
5.7 Abweichende Vereinbarungen	1461
5.8 Prozessuales	1464
VI. Verjährung und Verwirkung	
1. Die 6-monatige Verjährungsfrist gemäß § 558 BGB	1465
1.1 Allgemeines	1465
1.2 Ansprüche des Vermieters	1467
a) Vertragliche Ansprüche	1467
b) Konkurrierende gesetzliche Ansprüche	1470
c) Grenzen des Anwendungsbereichs	1470
1.3 Ansprüche des Mieters	1472
a) Erfasste Ansprüche	1472
b) Grenzen des Anwendungsbereichs	1474
1.4 Entsprechende Anwendung des § 558 BGB	1474
1.5 Beginn der kurzen Verjährung gem § 558 Abs. 2 BGB	1477
a) Ansprüche des Vermieters	1477
b) Ansprüche des Mieters	1480
c) Anwendungsbereich des § 558 Abs. 3 BGB	1480
1.6 Abweichende vertragliche Regelungen	1480
2. Die 1-jährige Verjährung	1482
3. Die 4-jährige Verjährung	1482
3.1 Rückständiger Mietzins und Nebenkosten	1482
3.2 Rückerstattung überzahlter Miete	1484
3.3 Abweichende vertragliche Regelungen	1485
4. Die 30-jährige Regelverjährung gem § 195 BGB	1485
4.1 Ansprüche des Vermieters	1486
4.2 Ansprüche des Mieters	1486
4.3 Abweichende vertragliche Vereinbarungen	1487
4.4 Rechtskräftig festgestellte Ansprüche	1487
5. Allgemeine Voraussetzungen des Verjährungseintritts	1488
5.1 Fristberechnung	1488

5.2 Hemmung der Verjährung	1489
5.3 Unterbrechung der Verjährung	1491
5.4 Verbot mißbräuchlicher Rechtsausübung	1491
5.5 Wirkung des Verjährungseintritts	1492
5.6 Aufrechnung mit verjährter Forderung	1493
6. Verwirkung	1493
6.1 Theoretische Grundlagen	1493
6.2 Praktische Fälle	1495
7. Verjährung mietrechtlicher Ordnungswidrigkeiten	1498

VII. Mieter und Vermieter in der Einzelzwangsvollstreckung, im Konkurs und gerichtlichen Vergleichsverfahren

A. Einzelzwangsvollstreckung

1. Vollstreckung nach der Zivilprozeßordnung (§§ 704 ff ZPO)	1500
1.1 Allgemeine Voraussetzungen	1500
1.2 Unpfändbarkeit des Mietrechts	1500
1.3 Pfändung des Überlassungsanspruchs	1500
1.4 Pfändung der Mietzinsforderung und der Nutzungsentuschädigung	1501
1.5 Anfechtbarkeit des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses	1504
1.6 Vollstreckung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs	1504
a) Allgemeines	1504
b) Einstellung der Zwangsvollstreckung	1505
c) Räumungsschutz nach § 721 ZPO	1505
d) Räumungsschutz nach § 794a ZPO	1511
e) Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO	1513
f) Wiedereinweisung durch die Obdachlosenpolizei	1519
1.7 Durchführung der Vollstreckung gegen den Mieter	1520
a) Räumung und Herausgabe der Mietwohnung oder sonstiger Räume (§ 885 ZPO)	1520
b) Durchsuchungsanordnung (§ 758 ZPO)	1526
c) Vollstreckung zur Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen (§ 761 ZPO)	1530
d) Verwirklichung des Vermieterpfandrechts (§ 559 BGB)	1530
e) Die Mietkaution in der Einzelzwangsvollstreckung	1531
2. Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks	1532
2.1 Allgemeine Voraussetzungen	1532
2.2 Wirkung der Anordnung	1532
2.3 Mieter als Verfahrensbeteiligter	1533
2.4 Wirkung des Zuschlags	1533
a) Eigentumswechsel	1533
b) Zuschlag bricht nicht Miete	1534
c) Sonderkündigungsrecht	1534
d) Mieterschutzbestimmungen	1535
e) Ausschluß des Sonderkündigungsrechts	1536
f) Form der Sonderkündigung	1536
2.5 Voraussetzungen über Mietzinsforderung und Nutzungsentuschädigungsanspruch	1537
2.6 Die Mietkaution	1541
a) Allgemeines	1541
b) Wirkungen der Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks auf die Mietkaution ..	1541
3. Zwangsverwaltung des Mietgrundstücks	1542
3.1 Allgemeines	1542
3.2 Voraussetzungen	1542

Inhalt

3.3 Wirkung der Anordnung	1543
3.4 Rechtsstellung des Mieters	1544
3.5 Rechtsstellung des Zwangsverwalters	1546
3.6 Vorausverfügung über Mietzinsforderung und Nutzungsentschädigung	1549
3.7 Mietkaution	1550
B. Gesamtzwangsvollstreckung	
1. Konkurs des Vermieters	1552
1.1 Allgemeine Voraussetzungen	1553
1.2 Wirkungen im allgemeinen	1553
1.3 Rechtsstellung des Konkursverwalters	1554
1.4 Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag	1555
a) Erfüllung des Mietvertrags	1555
b) Erfüllungsablehnung	1556
c) Schadensersatz des Mieters nach § 26 KO	1556
1.5 Abwicklung eines bei Konkurseröffnung bereits beendeten Mietverhältnisses	1557
1.6 Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag	1557
a) Fortsetzung des Mietverhältnisses	1557
b) Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses	1558
c) Mietsicherheit	1559
d) Aufwendungsersatzanspruch	1560
1.7 Vorausverfügung über Mietzinsforderung	1560
1.8 Abwohnbarer Baukostenzuschuß	1561
1.9 Verlorener Baukostenzuschuß	1561
1.10 Mieterdarlehen	1562
1.11 Mietkaution	1562
1.12 Veräußerung des Mietgrundstücks während des Konkurses	1562
1.13 Rechtsstellung des Mieters im Konkurs des Vermieters	1563
a) Aussonderungsberechtigte	1564
b) Absonderungsberechtigte	1564
c) Massegläubiger	1565
d) Aufrechnungsbefugte	1565
e) Konkursgläubiger	1566
2. Konkurs des Mieters	1566
2.1 Allgemeine Voraussetzungen	1566
2.2 Wirkungen im allgemeinen	1566
2.3 Rechtsstellung des Konkursverwalters	1567
2.4 Konkurs bei noch nicht vollzogenem Mietvertrag	1567
a) Rücktrittsrecht des Vermieters	1567
b) Erfüllung des Mietvertrags	1568
c) Erfüllungsablehnung durch den Konkursverwalter	1568
2.5 Abwicklung eines bei Konkurseröffnung beendeten Mietverhältnisses	1569
2.6 Konkurs nach vollzogenem Mietvertrag	1569
a) Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses	1569
b) Sonderkündigungsrecht	1570
c) Schadensersatzanspruch des Vermieters nach § 26 KO	1571
d) Abwicklung eines während des Konkurses endenden Mietverhältnisses	1571
2.7 Rechtsstellung des Vermieters im Konkurs des Mieters	1573
2.8 Miete und Gesellschaftsrecht	1574
3. Vermieter und Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	
3.1 Allgemeines	1575
3.2 Eröffnung des Vergleichsverfahrens	1575
3.3 Wirkungen des Vergleichsverfahrens im allgemeinen	1576
3.4 Rechtsstellung des Vergleichsverwalters	1576
3.5 Rechtsstellung des Vergleichsschuldners	1577

4. Der Vergleichsgläubiger	1577
4.1 Rechtliche Stellung des Vergleichsgläubigers	1577
4.2 Wer ist Vergleichsgläubiger?	1577
5. Der Vermieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	1578
5.1 Allgemeines	1578
5.2 Einzelheiten	1578
6. Der Mieter im gerichtlichen Vergleichsverfahren	1579
6.1. Allgemeines	1579
6.2. Einzelheiten	1579

VIII. Der Mietprozeß

1. Zuständigkeit	1583
1.1 § 23 Nr. 2a GVG	1583
a) Neuregelung	1583
b) Bedeutung und Zweck	1583
c) Anwendungsbereich	1584
d) Mischmietverhältnis	1585
e) Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen	1585
f) Übergangsregelung	1586
1.2 § 29a ZPO	1586
a) Neuregelung	1586
b) Anwendungsbereich	1586
c) § 29a Abs. 2 ZPO	1586
d) Wirkung fehlerhafter Anwendung der Zuständigkeitsvorschriften	1586
1.3 § 29 ZPO	1587
1.4 Art. 16 Nr. 1 EuGÜbk	1587
a) Räumlicher Geltungsbereich	1587
b) Sachlicher Geltungsbereich	1587
c) Klagearten	1588
1.5 Art. 54b Abs. 2 LuGÜ	1588
2. Klageantrag und Klagegrund	1589
3. Rechtsschutzbedürfnis	1590
4. Besondere Klagearten	1591
4.1 Klage auf zukünftige Leistung	1591
a) Räumung	1591
b) Mietzins	1592
4.2 Feststellungsklage	1592
4.3 Widerklage	1593
4.4 Urkundenprozeß	1594
4.5 Verbandsklage	1594
4.6 Beseitigung eines Prozeßvergleichs	1595
5. Prozeßstandschaft	1596
6. Klageänderung	1597
7. Feriensachen	1597
8. Notwendige Streitgenossenschaft	1598
9. Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	1599
9.1 Besondere Sachurteilsvoraussetzungen	1599
a) Überlegungsfrist	1599
b) Klagefrist	1600

Inhalt

9.2 Schlüssigkeit der Klage	1601
9.3 Bestreiten des Mieters	1601
9.4 Nachholung des Erhöhungsverlangens im Prozeß	1602
a) Unwirksames außergerichtliches Erhöhungsverlangen	1602
b) Form	1602
c) Wirkung	1603
d) Verfahrensweise des Gerichts	1604
9.5 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	1605
a) Mietspiegel	1606
b) Sachverständigengutachten	1607
c) Sonstige Erkenntnisquellen	1608
9.6 Zustimmung des Mieters	1608
9.7 Gerichtlicher Vergleich	1609
9.8 Urteil	1609
10. Beweisaufnahme	1609
10.1 Beweis durch Sachverständige	1609
a) Person des Sachverständigen	1610
b) Verwertung von Privatgutachten	1610
10.2 Selbständiges Beweisverfahren	1610
a) Anwendungsbereich	1610
b) Umfang der Beweissicherung	1611
c) Zuständigkeit	1611
d) Beweisaufnahmeverfahren	1611
e) Materiellrechtliche Wirkungen	1612
f) Kostenentscheidung	1612
11. Urteil	1613
11.1 Bindung an die Parteianträge (§§ 308, 308 a ZPO)	1613
11.2 Teilurteil	1614
11.3 Rechtskraftwirkung	1614
a) Räumungsklagen	1614
b) Feststellungsklagen	1615
12. Einstweilige Verfügung	1615
12.1 Räumung	1615
12.2 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache	1616
12.3 Erfüllungsansprüche des Mieters	1616
12.4 Sonstige Ansprüche	1617
13. Berufung	1618
13.1 Beschwer	1618
13.2 Höhe der Beschwerdesumme	1618
a) Mieterhöhungsklagen	1618
b) Streit um das Bestehen oder die Dauer eines Mietvertrages	1619
c) Sonstige Klagen	1620
13.3 Divergenzberufung (§ 511 a Abs. 2 ZPO)	1620
13.4 Gerichtliches Mieterhöhungsverfahren (§ 2 Abs. 3 MHRG)	1622
14. Der Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen	1623
14.1 Einführung	1623
14.2 Die Voraussetzungen für die Einholung des Rechtsentscheids	1623
a) Berufungssache	1623
b) Vorliegen einer Mietrechtsfrage	1624
c) Entscheidungserheblichkeit	1628
d) Abweichung/grundsätzliche Bedeutung	1628
14.3 Der Vorlagebeschluß des Landgerichts	1631
a) Form und Inhalt	1631

b) Anhörung der Parteien	1633
c) Wirkung	1633
14.4 Erlaß des Rechtsentscheids durch das OLG	1634
a) Zuständigkeit	1634
b) Zulässigkeit	1634
c) Sachentscheidung	1636
14.5 Vorlage an den Bundesgerichtshof	1637
14.6 Wirkungen des Rechtsentscheids	1639
14.7 Mitwirkung der Parteien am Verfahren	1640
15. Kostenentscheidung	1641
15.1 Allgemeine Vorschriften	1641
a) § 92 ZPO	1641
b) § 93 ZPO	1642
c) Erledigung der Hauptsache	1642
15.2 § 93 b Abs. 1 und 2 ZPO	1643
15.3 § 93 b Abs. 3 ZPO	1644
a) Anwendungsbereich und Zweck	1644
b) Voraussetzungen der Anwendbarkeit	1644
c) Entscheidungsinhalt und -maßstäbe	1646
d) Rechtsmittel	1646
15.4 Isoliertes Räumungsfristverfahren	1647
16. Kostenerstattung	1647
17. Vorläufige Vollstreckbarkeit	1648
18. Streitwert	1648
18.1 Der Begriff des Zinses in § 16 GKG	1649
18.2 Streitigkeiten über Bestand oder Dauer des Mietverhältnisses	1649
a) Räumungsklagen	1649
b) Fortsetzungsklagen	1650
c) Sonstige Klagen	1650
18.3 Mieterhöhung	1650
18.4 Erhaltung und Modernisierung der Mieträume	1651
18.5 Mietzins/Nutzungsentzündigung	1651
18.6 Beseitigungsansprüche	1651
18.7 Sonstige Ansprüche	1652
18.8 Beweisverfahren	1653
18.9 Klagehäufung	1653
18.10 Beteiligung Dritter am Rechtsstreit	1653
19. Steuerliche Behandlung von Prozeßkosten	1654

IX. Versicherungsfragen im Mietrecht

1. Gebäudeversicherung	1656
1.1 Verbundene Wohngebäudeversicherung	1656
a) Versicherte Sachen	1657
b) Versicherte Gefahren	1658
c) Entschädigung	1662
d) Gefahrerhöhung	1663
e) Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall	1664
f) Obliegenheiten des Versicherungsnehmers im Versicherungsfall	1665
1.2 Feuerversicherung nach den AFB	1666
a) Versicherungsumfang	1666
b) Entschädigung	1666
c) Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten	1667
d) Zusatzbedingungen	1668

Inhalt

2. Hausratversicherung	1668
2.1 Versicherte Sachen	1669
2.2 Versicherte Kosten	1670
2.3 Versicherte Gefahren und Schäden	1671
2.4 Versichertes Interesse	1673
2.5 Nicht versicherte Schäden	1674
2.6 Versicherungsort	1674
2.7 Außenversicherung	1675
2.8 Wohnungswechsel	1675
2.9 Gefahrerhöhungen	1676
2.10 Obliegenheiten vor dem Versicherungsfall	1676
2.11 Entschädigung	1677
2.12 Entschädigungsgrenzen, § 19 VHB 92	1677
3. Glasversicherung	1678
4. Haftpflichtversicherung	1679
5. Rechtsschutzversicherung	1685
5.1 Rechtsgrundlagen	1685
5.2 Gegenstand der Versicherung	1686
5.3 Objektversicherung	1687
5.4 Versicherter Rechtsbereich	1687
5.5 Beginn des Versicherungsschutzes und Versicherungsfall	1688
5.6 Eintrittspflicht des Versicherers	1689
6. Allgemeine versicherungsrechtliche Probleme	1690
6.1 Eingrenzung des versicherten Risikos	1690
6.2 Vorvertragliche Anzeigepflichten	1691
6.3 Gefahrerhöhung, §§ 23 ff VVG	1692
6.4 Vor dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten	1694
6.5 Nach dem Versicherungsfall zu erfüllende Obliegenheiten – arglistige Täuschung	1694
6.6 Herbeiführung des Versicherungsfalles durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit	1695
6.7 Haftung des Versicherungsnehmers für Hilfspersonen und Dritte	1696
6.8 Versicherung für fremde Rechnung, §§ 74 ff VVG	1699
6.9 Doppelversicherung	1700
6.10 Regreß	1700
6.11 Schutz der sog. Realgläubiger	1702
Entscheidungsregister	1703
Sachverzeichnis	1895