

# **Wohnraummietrecht**

Lindner

3. Auflage 2019  
ISBN 978-3-406-62369-1  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründete auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW  
herausgegeben von  
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 19

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Wohnraummietrecht

von

Dr. Eric Lindner

Rechtsanwalt und Syndikusrechtsanwalt in Leipzig

3. Auflage 2019

*Das Werk ist bis zur 2. Auflage unter dem Titel  
„Praxis des Mietrechts“ erschienen*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitierweise:  
Lindner WohnraumMietR Rn. ...



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 62369 1

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Druckhaus Nomos  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim  
Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)  
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort der 3. Auflage

Nach zehn Jahren Abstand zur Voraufage war eine umfassende Neubearbeitung des ursprünglich von Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst stammenden Werks dringend erforderlich.

Die Neuauflage berücksichtigt insbesondere die Mietrechtsänderungen aus den Jahren 2013 bis 2018, die Verbraucherrechtsreform 2014 sowie die enorme Anzahl der Judikate des Bundesgerichtshofs, insbesondere des u.a. für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats. Der bewährte Aufbau, die Zielsetzung und Gliederung wurden in den wesentlichen Strukturen beibehalten. Im Gegensatz zur Voraufage konzentriert sich die Neuauflage auf das Wohnraummietrecht.

Seiner Zielrichtung als Anwaltsratgeber folgend, legt das Werk sein Schwergewicht insbesondere auf die möglichst vollständige, jedoch an den Platzkapazitäten orientierten Aufarbeitung der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Literatur und Rechtsprechung sind bis Mai 2019 berücksichtigt, nicht jedoch das kurz vor Redaktionsschluss neu erschienene Handbuch der Wohn- und Geschäftsraummieter von Bub/Treier.

Darüber hinaus ist auch das Mietrecht mehr und mehr von Nebengebieten und Querschnittsmaterien durchdrungen, an denen der Praktiker nicht vorbeigekommen. Einigen ausgewählten Themen widmet sich die Neuauflage ebenfalls in den Grundzügen. Nach wie vor erhebt auch die Neuauflage als Praxisleitfaden schon aus Raumgründen nicht den Anspruch einer vertieften wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Mietrecht. Dennoch soll es nach wie vor eine taugliche Hilfestellung für Rechtsanwälte und andere Praktiker für ihren Arbeitsalltag bieten.

Hans Reinold Horst, einem der profiliertesten Rechtsanwälte im Miet- und Immobilienrecht, kommt das bleibende Verdienst zu, das von ihm begründete Werk in der Leserschaft bekannt gemacht und etabliert zu haben. Mit Dank und Anerkennung dafür will diese Neuauflage daran anknüpfen. Dem Lektorat, insbesondere Herrn Rechtsanwalt Dr. Christian Rosner, danke ich für die gelungene Zusammenarbeit. Anregungen und Kritik jedweder Art sind ausdrücklich willkommen.

Leipzig, im Juni 2019

*Eric Lindner*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Vorwort der 3. Auflage .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV
1. Teil. Anbahnung des Mietverhältnisses .....	1
2. Teil. Vertragsabschluss .....	19
3. Teil. Vollzug des Mietverhältnisses .....	95
4. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses .....	221
5. Teil. Abwicklung des Mietverhältnisses .....	283
6. Teil. Verjährung und Verwirkung .....	327
7. Teil. Schllichtungsverfahren .....	335
8. Teil. Mietprozess .....	339
9. Teil. Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....	359
10. Teil. Mietrechtliche Sonderformen .....	375
11. Teil. Querschnittsmaterien im Mietrecht .....	385
Sachverzeichnis .....	399

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Teil. Anbahnung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>1</b>
<b>§ 1 Abschlussfreiheit .....</b>	<b>1</b>
I. Zweckentfremdungsverbot und Wohnnutzungsgebot .....	1
II. Mieterschutz durch das BGB .....	2
III. Hoheitliche Eingriffe .....	2
<b>§ 2 Auswahl des Vertragspartners .....</b>	<b>2</b>
I. Selbstauskunft .....	3
II. Auskunfteien und Schufa-Eigenauskünfte .....	5
III. Sonstige Erkenntnismöglichkeiten .....	6
IV. Einbezug und Aufnahme Dritter .....	6
1. Ehepaare, Kinder .....	6
2. Eingetragene Lebenspartner .....	7
3. Eheähnliche oder nichteheliche Lebensgemeinschaften .....	7
4. Haushaltsgemeinschaften .....	7
5. Wohngemeinschaften .....	7
<b>§ 3 Vorlage des Energieausweises .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 4 Vorvertrag .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 5 Vormiete .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 6 Mietoption .....</b>	<b>11</b>
I. Begründungsoption .....	11
II. Verlängerungsoptionen .....	11
III. Anmietrecht .....	11
<b>§ 7 Vorzeitiger unentgeltlicher Einzug des Mieters .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 8 Abredewidrige Vermietung an Dritte .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 9 Schadensersatz aus der Verletzung vorvertraglicher Aufklärungs-, Fürsorge- und Obhutspflichten (culpa in contrahendo) .....</b>	<b>14</b>
I. Abbruch von Vertragsverhandlungen .....	14
II. Verletzung von Aufklärungspflichten .....	15
III. Haftung des Vermieters aus falschen Angaben im Energieausweis .....	16
IV. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht .....	17
V. Umfang des Schadensersatzes .....	17
VI. Prozessuale .....	18
<b>2. Teil. Vertragsabschluss .....</b>	<b>19</b>
<b>§ 10 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen und -formen der Nutzungüberlassung .....</b>	<b>19</b>
I. Leih .....	19
II. Pacht .....	19
III. Verwahrung .....	19
IV. Gestattung .....	19
V. Schenkung von Gebrauchsrechten .....	20
VI. Familienrechtliche Verhältnisse .....	20
VII. Wohnrecht .....	20
1. Schuldrechtliche Wohnrechte .....	21
2. Dingliche Wohnrechte .....	21
3. Nießbrauch .....	22

<b>§ 11 Zustandekommen von Mietverträgen .....</b>	22
I. Wirksames Zustandekommen des Mietvertrags .....	22
1. Allgemeine Vertragsregeln .....	22
2. Form des Mietvertrags .....	26
II. Wirksam gebliebener Mietvertrag .....	29
1. Verhältnis zu Rücktrittsvorschriften .....	29
2. Widerufsrechte in der Wohnraummiete (§§ 312 ff. BGB) .....	30
<b>§ 12 Grenzen inhaltlicher Vertragsfreiheit .....</b>	30
I. Gesetzliche Verbote .....	30
II. Zwingende wohnraummietrechtliche Vorschriften .....	31
III. Inhaltskontrolle nach dem AGB-Recht .....	31
1. Geltungsumfang des AGB-Rechts im Mietrecht .....	31
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	32
3. Form Allgemeiner Geschäftsbedingungen .....	33
4. Abgrenzung zu Individualabreden .....	33
5. Einbezug in den Mietvertrag .....	34
6. Auslegung der Klauseln .....	34
7. Inhaltskontrolle .....	34
8. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit .....	35
9. Umgehungsverbot .....	35
10. Verfahrensrechtliche Durchführungen und Umsetzung der Prüfung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	36
IV. Verfassungsrechtliche Kontrolle .....	36
<b>§ 13 Regelungsmöglichkeiten und Notwendigkeiten .....</b>	37
I. Mietgegenstand .....	38
II. Mietzweck .....	40
1. Wohnraum .....	40
2. Wohnung und Garage .....	40
3. Gewerbliche Weitervermietung .....	41
4. Mischnietverhältnisse .....	42
III. Parteien des Mietvertrags .....	43
1. Vermieter .....	43
2. Mieter .....	45
3. Vermieterwechsel und Rechtsfolgen .....	45
4. Mieterwechsel .....	50
IV. Übergabe der Mietsache .....	54
V. Laufzeit des Vertrags .....	54
1. Unbefristete Mietverträge .....	54
2. Zeitmietverträge .....	54
3. Sonstige Vereinbarungen .....	56
4. UMWANDLUNG DER VERTRAGSLAUFZEITEN .....	59
VI. Mietvereinbarungen .....	59
1. Gesetzliche Grenzen .....	59
2. Fälligkeit der Mietzahlung .....	62
3. Mietzahlung unter Einschaltung der Sozialbehörden .....	63
4. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte .....	64
5. Abtretung .....	65
6. Staffelmietvereinbarung .....	65
7. Mietanpassungsklauseln (Indexmiete) .....	65
VII. Mieterhöhungen .....	66
1. Unbefristete Mietverträge .....	66
2. Zeitmietverträge .....	66
VIII. Abwälzung von Betriebskosten .....	67
1. Betriebskostenarten .....	67
2. Verteilungsschlüssel .....	68
3. Betriebskostenvorauszahlungen .....	69
4. Einzelabrechnungen .....	70
5. Pauschale .....	70

*Inhaltsverzeichnis*

XI

IX. Überwälzung kleinerer Instandhaltungen und Instandsetzungen .....	70
1. Kleinreparaturen .....	70
2. Wartung von Thermen .....	70
X. Kautions .....	71
1. Kautionsarten .....	71
2. Sicherungsumfang .....	72
3. Kautionshöhe .....	73
4. Sonstige Sicherheitsleistungen .....	73
XI. Vereinbarung anlässlich baulicher Veränderungen, Verbesserungen und Modernisierungen .....	74
1. Mieterseite .....	74
2. Vermieterseite .....	74
XII. Überwälzung von Schönheitsreparaturen .....	75
XIII. Gebrauchsrechte und Pflichten des Mieters .....	76
XIV. Hausrecht des Mieters und Besichtigungsrecht des Vermieters .....	77
XV. Vereinbarungen zur Gewährleistung bei Sach- und Rechtsmängeln .....	78
XVI. Beendigung des Vertrags .....	78
XVII. Vorkaufsrechte des Mieters .....	78
1. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte .....	78
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte .....	78
XVIII. Vertragsstrafe .....	79
XIX. Übergabeprotokoll .....	79
XX. Bearbeitungsgebühren, Kosten des Vertrags .....	80
<b>§ 14 Leistungsstörungen vor Übergabe der Mietsache nach Vertragsabschluss .....</b>	<b>80</b>
I. Anspruchsschema .....	80
1. Mangel der Mietsache .....	80
2. Unmöglichkeit .....	80
3. Verzug .....	83
4. Positive Vertragsverletzung .....	84
5. Culpae in Contrahendo .....	85
6. Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	86
II. Leistungsstörungen beim Vermieter .....	87
1. Verweigerung der Übergabe .....	87
2. Mangelnde Fertigstellung .....	87
3. Mangelnde Räumung des Vormieters .....	88
4. Nicht ordnungsgemäßer Zustand .....	89
5. Auswirkungen des Energiepasses auf die Soll-Beschaffenheit der Mietsache .....	89
6. Behördliche Nutzungshindernisse .....	90
III. Leistungsstörungen beim Mieter .....	91
1. Verweigerte Übernahme .....	91
2. Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit .....	92
<b>3. Teil. Vollzug des Mietverhältnisses .....</b>	<b>95</b>
<b>§ 15 Mietpreisrecht und Mieterhöhung .....</b>	<b>95</b>
I. Mietpreisbildung .....	95
1. Freifinanzierter Wohnungsbau .....	95
2. Mietstrukturen .....	95
3. Zuschläge .....	96
II. Umsatzsteuer .....	97
III. Mieterhöhung .....	97
1. Schriftform und Textform .....	97
2. Preisfreier Wohnraum .....	97
IV. Reaktionen des Mieters im Zusammenhang mit Mieterhöhungen .....	107
1. Mietminderungen als Reaktion nach Erhöhung der Miete .....	107
2. Rückforderungsansprüche wegen überhöht gezahlter Miete .....	107
3. Sonderkündigung .....	108
<b>§ 16 Betriebskosten .....</b>	<b>108</b>
I. Schriftform und Textform .....	108

II. Änderungen der Mietstruktur .....	108
III. Umlage von Betriebskosten .....	108
1. Neu entstandene Betriebskosten .....	109
2. Änderungen des Umlage-/Verteilungsschlüssels .....	111
3. Änderungen von Pauschalvereinbarungen in Einzelabrechnungen .....	112
4. Betriebskosten bei Leerstand .....	112
5. Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung .....	113
6. Nachbesserungsmöglichkeiten unvollständiger oder fehlerhafter Abrechnungen .....	117
7. Erhöhung der Vorauszahlungen .....	118
8. Rückerstattungen .....	118
9. Ermäßigung der Vorauszahlungen .....	119
10. Unterlassene oder verspätete Abrechnung .....	119
11. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	120
<b>§ 17 Mietkaution .....</b>	<b>123</b>
I. Zahlungsanspruch .....	123
II. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung .....	124
III. Rechtsstellung des Mieters .....	125
1. Kautionsleistung .....	125
2. Anlageform .....	125
3. Zinsen .....	126
4. Kapitalertragsteuer .....	126
IV. Aufrechnung und Befriedigungsrecht des Vermieters .....	126
V. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters .....	128
VI. Aufstockungsanspruch des Vermieters .....	128
VII. Veruntreuung der Kautio...	128
VIII. Grundstücksveräußerung .....	128
<b>§ 18 Schönheitsreparaturen .....</b>	<b>130</b>
I. Begriff der Schönheitsreparaturen .....	130
II. Gestaltungsspielraum bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen .....	131
III. Vertragliche Überwälzung .....	132
1. Renovierung zu Beginn des Mietverhältnisses .....	133
2. Renovierung während des Mietverhältnisses .....	133
3. Renovierung bei Auszug .....	134
4. Freizeichnungsklauseln .....	136
IV. Altverträge .....	136
V. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen .....	137
VI. Umfang der Schönheitsreparaturen .....	137
VII. Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Schönheitsreparaturen .....	138
1. Vornahmeanspruch .....	138
2. Vorschussanspruch .....	138
3. Kein Schadensersatzanspruch in laufenden Mietverhältnissen .....	139
VIII. Umbauarbeiten und Schönheitsreparaturpflicht .....	139
IX. Schönheitsreparaturen als Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II .....	139
X. Folgen unwirksamer Klauseln .....	140
<b>§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung .....</b>	<b>141</b>
I. Allgemeine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht .....	141
II. Überwälzung von Kleinreparaturen .....	143
1. Begriff der Kleinreparatur .....	143
2. Gegenständliche Beschränkung .....	143
3. Vertragliche Überwälzung .....	144
4. Wartungspflicht bei Thermen .....	144
III. Anteilige Haftung bei Rohrverstopfungen .....	145
<b>§ 20 Verbesserungsmaßnahmen und Sanierungen .....</b>	<b>145</b>
I. Begriff der Modernisierung und Sanierung .....	145
II. Duldungspflicht des Mieters .....	146

III.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	147
1.	Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	147
2.	Mietminderung .....	147
3.	Aufwendungsersatz .....	148
4.	Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz .....	149
5.	Sonderkündigungsrecht .....	149
6.	Abweichende Vereinbarungen .....	149
IV.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters .....	149
1.	Einstweilige Verfügung .....	149
2.	Klage auf Duldung der Modernisierung .....	150
3.	Mietminderung bei Duldungspflicht .....	150
V.	Mietermodernisierungen .....	150
VI.	Energetische Sanierung und Modernisierung .....	151
1.	Anspruch des Mieters auf Modernisierung? .....	152
2.	Einschränkung des Handlungsspielraums über das Gebot der Wirtschaftlichkeit? .....	152
3.	Anspruch des Mieters auf Durchführung gesetzlich vorgeschriebener energetischer Sanierungen? .....	153
4.	Durchführung energetischer Modernisierungen vom Vermieter .....	153
§ 21	Gebrauch der Mietsache .....	155
I.	Umfang der Gebrauchsrechte .....	155
II.	Einzelfälle .....	156
1.	Nutzung der Wohnung .....	156
2.	Nutzung der Nebenräume .....	171
3.	Nutzung des Treppenhauses und des Hausflurs .....	172
4.	Nutzung von Balkonen und Terrassen .....	173
5.	Nutzung der Außenanlagen .....	174
6.	Meinungsausübung, Beleidigungen, Verletzung des Persönlichkeitsrechts	178
7.	Bedrohung, Gefährdung und tätlicher Angriff unter Mitbewohnern .....	179
III.	Sanktionsmöglichkeiten des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch .....	180
1.	Übersicht .....	180
2.	Erfordernis der Abmahnung bei Unterlassung und Kündigung .....	181
3.	Unterlassungsklage auch bei Verpflichtung zu aktivem Handeln? .....	182
4.	Verhältnisse der Ansprüche auf Unterlassung, Kündigung und Schadensersatz .....	183
IV.	Ansprüche des beeinträchtigten Mieters gegen den Vermieter .....	183
§ 22	Leistungsstörungen nach Übergabe der Mietsache .....	183
I.	Anspruchsschema .....	183
1.	Nachträgliche Unmöglichkeit .....	183
2.	Verzug .....	185
3.	Positive Vertragsverletzung .....	186
4.	Anfechtung ex nunc .....	187
5.	Kündigung .....	187
6.	Verschulden bei Vertragsschluss .....	187
7.	Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	187
8.	Gewährleistungsrecht .....	188
II.	Mietminderung .....	190
1.	Abgrenzungsfragen .....	190
2.	Eintritt der Minderung .....	191
3.	Verschulden des Vermieters .....	191
4.	Berechnung der Minderung .....	191
5.	Minderung nach beendetem Mietverhältnis .....	192
6.	Ausschluss der Minderung .....	192
III.	Erfüllungsanspruch .....	193
IV.	Zurückbehaltungsrecht .....	193
V.	Beseitigungsanspruch .....	195
VI.	Selbstbeseitigungsrecht – Aufwendungsersatz .....	195
VII.	Vorschussanspruch .....	197

VIII. Schadensersatz wegen Nichterfüllung .....	197
IX. Kündigung .....	198
X. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters .....	199
1. Besichtigungstermin .....	199
2. Mangel der Mietsache .....	200
3. Verwirkung .....	205
4. Verjährung .....	206
5. Rechtsfolgen unberechtigter Minderung .....	206
6. Zurückbehaltungsrecht .....	207
7. Genossenschaft .....	208
8. Eigentumswohnung .....	208
9. Darlegungs- und Beweislast .....	208
XI. Leistungsstörungen beim Vermieter .....	210
1. Gebrauchsbeschränkungen .....	210
2. Gebrauchsentziehung .....	210
3. Schadensersatz wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten .....	210
4. Schadensersatz aus der Verletzung der Instandhaltungspflicht .....	213
5. Unterbrechung der Energieversorgung .....	214
XII. Leistungsstörungen beim Mieter .....	215
1. Schäden durch Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache .....	215
2. Falsches Wohnverhalten .....	216
3. Verletzung der Mängelanzeigepflicht .....	217
4. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht .....	217
5. Schäden durch Tiere des Mieters .....	218
6. Beweislast .....	218
7. Unberechtigte Untervermietung .....	219
XIII. Überleitungsrecht .....	220
 4. Teil. Beendigung des Mietverhältnisses .....	221
 § 23 Mietaufhebungsvertrag .....	221
I. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrags .....	221
II. Vorzeitiges Entlassen aus dem Mietvertrag .....	222
III. Ersatzmieterklauseln .....	224
1. Echte Ersatzmieterklausel .....	224
2. Unechte Ersatzmieterklausel .....	224
 § 24 Kündigung .....	224
I. Kündigungsgründe des Vermieters .....	224
1. Ordentliche befristete Kündigung .....	224
2. Wegfall des Kündigungsschutzes .....	240
3. Teilkündigungen .....	242
4. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	243
5. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	246
II. Kündigungsfristen .....	253
1. Ordentliche fristgemäße Kündigung .....	253
2. Außerordentliche befristete Kündigung .....	254
3. Fristlose Kündigung (Geh- und Ziehzeit, Räumungsfrist) .....	254
4. Kündigungssperrfrist bei Veräußerungen (§ 577a BGB) .....	254
5. Übergangsrecht .....	255
III. Kündigungserklärung .....	256
1. Schriftform und Textform .....	256
2. Erklärender .....	256
3. Erklärungsinhalt .....	256
4. Erklärungsempfänger .....	258
5. Zugang .....	258
6. Kündigung im Rechtsstreit .....	260
7. Dispositives Recht .....	261
IV. Wegfall der Kündigungsfolgen .....	261
1. Widerruf und Rücknahme der Kündigung .....	261

2.	Aufrechnung und Zahlung .....	261
3.	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	261
V.	Reaktionsmöglichkeiten des Mieters .....	262
1.	Unterbleibender Auszug des Mieters .....	262
2.	Bestreiten des Kündigungszugangs .....	262
3.	Bestreiten der Kündigungsgründe .....	262
4.	Geltendmachung formeller Kündigungsmängel .....	262
5.	Widerspruch (Sozialklausel) .....	263
VI.	Kündigungsgründe des Mieters .....	266
1.	Ordentliche befristete Kündigung .....	266
2.	Außerordentliche befristete Kündigung .....	266
3.	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	268
4.	Übergangsrecht .....	274
VII.	Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters .....	274
1.	Akzeptanz der Kündigung .....	274
2.	Nichtakzeptanz der Kündigung .....	278
3.	Sicherung offener Forderungen .....	278
§ 25	Beendigung durch Zeitablauf, auflösende Bedingung .....	280
I.	Zeitmietverträge .....	280
II.	Auflösende Bedingung .....	281
III.	Dispositives Recht .....	281
§ 26	Beendigung durch öffentliche Maßnahmen .....	281
5.	Teil. Abwicklung des Mietverhältnisses .....	283
§ 27	Räumung und Herausgabe der Mietsache .....	283
I.	Wegnahmepflicht bei Räumung .....	283
II.	Herausgabe .....	283
§ 28	Fortgesetzter Gebrauch der Mietsache .....	284
I.	Benutzungsrechte des Mieters .....	284
II.	Räumungsfrist .....	284
III.	Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	285
IV.	Nutzungsentgelt .....	285
1.	Mitausfall bei verzögter Räumung .....	285
2.	Nutzungsschädigung bei Vorenthalten der Mietsache (§ 546a BGB) .....	285
§ 29	Vorzeitiger Auszug des Mieters .....	287
I.	Vorzeitiges Rückgaberecht .....	287
II.	Mietzahlungspflicht bei vorzeitiger Rückgabe .....	288
III.	Nachmieter (Ersatzmieter) .....	288
IV.	Betretungsrecht des Vermieters .....	289
V.	Verwahrung, Verwertung und Aneignung von zurückgelassenem Räumungsgut .....	289
§ 30	Wohnungsrenovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses .....	290
I.	Renovierungspflicht .....	290
1.	Einzelne Klauseln .....	290
2.	Ausgestaltung und Umfang der Renovierungspflicht .....	291
3.	Reinigungspflichten .....	292
II.	Quotenhaftungsklausel und Zahlungsanspruch .....	292
III.	Schadensersatz wegen Nichterfüllung .....	293
IV.	Anspruch auf Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen .....	295
V.	Darlegungs- und Beweislast .....	296
VI.	Mietaufhebungsvertrag und Anspruchsausschluss .....	296
VII.	Umbau und Abriss .....	296
§ 31	Mieterinvestitionen .....	297
I.	Wegnahme von Einrichtungen .....	297
1.	Einrichtungen .....	297

2. Inhalt des Wegnahmerechts .....	297
3. Abweichende Vereinbarungen .....	298
4. Verjährung des Wegnahmerechts .....	298
II. Vermieterpfandrecht .....	298
III. Vornahme von Notreparaturen .....	299
IV. Bauliche Veränderungen vom Mieter .....	299
<b>§ 32 Schadensersatzansprüche des Vermieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>300</b>
I. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....	300
II. Schadensersatz wegen unterlassenen Rückbaus .....	303
III. Schadensersatz bei Wegnahme von Mietereinbauten und Einrichtungen .....	303
IV. Schadensersatz wegen unterlassener Rückgabe der Mietsache .....	303
V. Schadensersatz wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache .....	304
VI. Schadensersatz bei fristloser Kündigung .....	304
VII. Schadensersatz bei Einweisungen von der Ordnungsbehörde .....	305
VIII. Aufrechnung .....	305
<b>§ 33 Zahlungsansprüche des Mieters .....</b>	<b>305</b>
I. Zwischenabrechnung der Betriebskosten .....	305
II. Abrechnung und Rückzahlung der Kaution .....	306
1. Abrechnungsbasis .....	306
2. Gesicherte Forderungsarten .....	307
3. Aufrechnung .....	307
4. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters .....	308
5. Abrechnungsfrist .....	309
6. Realisierung des Kautionssaldos .....	310
7. Streitwert .....	311
8. Kautionsklage nach Vertragsbeendigung .....	311
9. Rechtsverlust .....	312
III. Aufwendungs- und Verwendungserstattung für Einbauten und Investitionen des Mieters .....	313
1. Mietrechtliche Regelungen .....	313
2. Ersatzansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung .....	317
IV. Rückerstattung von Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüssen, Mieterdarlehen und überzahlter Miete .....	318
V. Schadensersatzansprüche des Mieters bei Ende des Mietverhältnisses .....	319
1. Schadensersatz bei ungerechtfertiger Kündigung des Vermieters .....	319
2. Schadensersatz bei Kündigung des Mieters .....	321
3. Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB .....	321
4. Schadensersatz für Einrichtungen und Einbauten des Mieters .....	322
5. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht .....	322
<b>§ 34 Anspruchsbeziehungen zwischen Vermieter – Vermieter und Nachmieter .....</b>	<b>322</b>
<b>§ 35 Der verschwundene Mieter .....</b>	<b>324</b>
<b>§ 36 Abwicklung nach dem Tod des Mieters .....</b>	<b>324</b>
<b>6. Teil. Verjährung und Verwirkung .....</b>	<b>327</b>
<b>§ 37 Verjährung .....</b>	<b>327</b>
I. Begriff der Verjährung .....	327
II. Verjährung als Einrede .....	327
III. Verzicht auf Verjährungeinrede .....	327
IV. Abdingbarkeit kurzer Verjährungsfristen .....	328
V. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen .....	328
VI. Sechsmonatige Verjährungsfrist .....	328
1. Anspruchsinhalte .....	328
2. Fristbeginn .....	329
VII. Dreijährige Verjährungsfrist .....	330
VIII. Zehnjährige Verjährungsfrist .....	331

IX. Dreißigjährige Verjährungsfrist .....	331
X. Fristberechnung .....	331
1. Beginn .....	331
2. Hemmung .....	331
3. Unterbrechung .....	332
§ 38 Verwirkung .....	332
I. Voraussetzungen der Verwirkung .....	332
II. Einzelfälle .....	333
7. Teil. Schlichtungsverfahren .....	335
I. Obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung .....	335
II. Formen der Streitschlichtung .....	336
III. Bedeutung für das Mietrecht .....	337
1. Anwendungsbereich .....	337
2. Tauglichkeit als Lösungsmodell .....	337
8. Teil. Mietprozess .....	339
§ 39 Alternativen .....	339
I. Leistungen von der Sozialbehörde statt Zahlungsklage .....	339
II. Notarielle Urkunde als Räumungstitel .....	339
§ 40 Einstweilige Verfügung .....	340
I. Zuständigkeit .....	340
II. Verfügungsanspruch .....	340
III. Verfügungsgrund .....	340
IV. Glaubhaftmachung .....	340
V. Keine Vorwegnahme der Hauptsache .....	341
VI. Räumung der Mietsache .....	341
1. Verbote Eigenmacht oder Gefahr für Leib oder Leben .....	341
2. Räumungsverfügung gegen besitzende Dritte (§ 940a Abs. 2 ZPO) .....	343
3. Räumungsverfügung nach Sicherungsanordnung (§ 940a Abs. 3 ZPO) .....	343
§ 41 Mahnverfahren .....	343
§ 42 Sachurteilsvoraussetzungen .....	344
I. Partei und Parteienwechsel .....	344
II. Sachliche Zuständigkeit .....	345
1. Ausschließliche Zuständigkeit in Wohnraummietaschen .....	345
2. Klagehäufung .....	345
III. Örtliche Zuständigkeit .....	346
IV. Obligatorische Streitschlichtung .....	346
§ 43 Instanzenzug .....	346
I. Erste Instanz .....	346
1. Gerichtliche Güteverhandlung .....	346
2. Sachvortrag .....	347
3. Beweisantritt .....	347
4. Erweiterte Hinweis- und Dokumentationspflicht .....	347
II. Rechtsmittel .....	348
1. Berufung .....	348
2. Revision .....	349
3. Sofortige Beschwerde .....	350
III. Abhilfeverfahren (Gehörsrüge) .....	350
§ 44 Klage- und Verfahrensarten .....	350
I. Räumungsklage .....	350
II. Zahlungsklage .....	351
III. Klage auf zukünftige Leistung .....	352
IV. Mängelbeseitigungsklage .....	352
V. Unterlassungsklage .....	353
VI. Duldungsklage .....	353
VII. Feststellungsklage .....	354

VIII. Negative Feststellungsklage .....	354
IX. Zwischenfeststellungsklage .....	354
X. Mieterhöhung .....	354
XI. Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	355
XII. Räumungsfrist .....	355
XIII. Urkundenprozess .....	355
XIV. Selbständiges Beweisverfahren .....	356
<b>9. Teil. Zwangsvollstreckung und Insolvenz .....</b>	<b>359</b>
<b>§ 45 Vollstreckungsgrundlagen .....</b>	<b>359</b>
<b>§ 46 Räumungsvollstreckung .....</b>	<b>359</b>
I. Ablauf einer Räumungsvollstreckung .....	359
1. Besitzentzug und Besitzteinweisung .....	360
2. Entfernung des Räumungsgutes .....	360
3. Beschränkter Vollstreckungsauftrag (§ 885a ZPO) .....	361
II. Vollstreckungsschuldner .....	361
III. Vollstreckungsorgan .....	363
IV. Verwirkung .....	363
V. Räumungskosten .....	363
VI. Rechtsbehelfe gegen ablehnende Entscheidungen des Gerichtsvollziehers .....	364
1. Erinnerung .....	364
2. Klage gegen den Justizfiskus .....	364
VII. Beitreibung von Kostenvorschüssen .....	365
VIII. Räumungsfrist .....	365
IX. Vollstreckungsschutz .....	366
X. Vollstreckungsgegenklage und negative Feststellungsklage .....	367
<b>§ 47 Zwangsvollstreckung wegen Handlungen und Unterlassungen .....</b>	<b>367</b>
I. Handlung .....	367
II. Unterlassung und Duldung .....	369
<b>§ 48 Vollstreckungsabwehr und einstweilige Einstellung bei vorläufig vollstreckbaren Urteilen .....</b>	<b>369</b>
<b>§ 49 Insolvenzverfahren .....</b>	<b>370</b>
I. Eröffnung und allgemeine Rechtswirkungen .....	370
II. Mieterinsolvenz .....	370
1. Grundlegende Auswirkungen .....	370
2. Anfechtung von Mieterleistungen .....	372
III. Vermieterinsolvenz .....	372
<b>10. Teil. Mietrechtliche Sonderformen .....</b>	<b>375</b>
<b>§ 50 Dauernutzungsverhältnisse in Wohnbaugenossenschaften .....</b>	<b>375</b>
<b>§ 51 Betreutes Wohnen und Heimvertrag .....</b>	<b>378</b>
<b>§ 52 bleibt einstweilen frei .....</b>	<b>379</b>
<b>§ 53 Vermietung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>379</b>
<b>§ 54 Jugend- und Studentenwohnheim .....</b>	<b>382</b>
<b>§ 55 Möblierte Vermietung .....</b>	<b>382</b>
<b>§ 56 Vorübergehender Gebrauch .....</b>	<b>383</b>
<b>§ 57 Werkwohnungen .....</b>	<b>383</b>
<b>11. Teil. Querschnittsmaterien im Mietrecht .....</b>	<b>385</b>
<b>§ 58 Verbraucherschutz .....</b>	<b>385</b>
I. Grundlagen .....	385
II. Informationspflichten .....	386
III. Abschluss des Mietverhältnisses .....	386

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XIX
IV. Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis .....	387
V. Rechtsfolgen eines Widerrufs .....	387
1. Grundlegende Widerrufsfolgen .....	387
2. Fortsetzung des Mietgebrauchs nach erklärtem Widerruf .....	388
VI. Vertragsgestaltung .....	388
<b>§ 59 Datenschutz .....</b>	<b>389</b>
I. Grundlegende Pflichten .....	389
II. Vorvertragliche Phase (Vertragsanbahnung) .....	390
III. Laufendes Mietverhältnis (Vertragsdurchführung) .....	391
IV. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen .....	392
<b>§ 60 Ausgewählte Fragen zu Digitalisierung, Mieterportalen und teilautomatisierten Verträgen – „Smart Contracts“ .....</b>	<b>392</b>
I. Begriffe und Einsatzbereiche .....	392
II. Ausgewählte Fallgestaltungen im Mietrecht .....	393
1. Vertragsanbahnung und -abschluss .....	394
2. Laufendes Mietverhältnis (Vertragsdurchführung) .....	395
Sachverzeichnis .....	399


  
**beck-shop.de**  
 DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG