

# Vertragsstörungen im Mietrecht

Bearbeitet von  
Dr. Klaus Lützenkirchen, Dr. Marc Dickersbach

1. Auflage 2007. Buch mit CD/DVD. 400 S. Mit CD-ROM. Kartoniert  
ISBN 978 3 89655 313 3

[Recht > Zivilrecht > Zivilrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Hinweise zur Benutzung der CD-ROM .....	VI
Inhaltsverzeichnis .....	VII
Verzeichnis der Mustertexte und Checklisten .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXI

## Rn.

<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Abgrenzung der Miete zu anderen Rechtsverhältnissen .....</b>	<b>2</b>
I. Pacht .....	3
II. Leihe .....	4
III. Werkvertrag .....	5
IV. Verwahrung .....	6
V. Leasing .....	7
VI. Mietkauf .....	8
VII. Wohnungsrecht .....	9
VIII. Nießbrauch .....	10
IX. Gesellschaft .....	11
<b>C. Qualifizierung von Mietverhältnissen .....</b>	<b>12</b>
I. Geltungsbereich der §§ 535 ff. BGB .....	12
II. Wohnraummiete .....	13
1. Bedeutung für die Vertragsgestaltung .....	17
2. Besondere Rechte des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen ...	20
a) Untervermietung .....	21
b) Bauliche Veränderungen/Barrierefreiheit .....	23
c) Sonderkündigungsrechte .....	26
d) Vorkaufsrecht und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Wohnraum .....	27
3. Persönlicher Schutzbereich des Wohnraummietvertrages .....	28
4. Öffentlich geförderter Wohnraum .....	32
a) Rechtslage bei Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 01.01.2002 .....	32
b) Rechtslage bei Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 01.01.2002 .....	36

	<b>Rn.</b>
5. Ausnahmen vom sozialen Mieterschutz	37
a) Mietverhältnisse ohne Mieterschutz	37
aa) Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	38
bb) Möblierter Wohnraum	40
cc) Studenten- und Jugendwohnheime	43
dd) Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge	47
b) Mietverhältnisse mit eingeschränktem Kündigungsschutz	48
aa) Werkwohnungen	49
bb) Qualifizierte Zeitmietverträge	50
6. Rechtsfolgen der Wohnraummiete außerhalb des BGB	52
a) Zivilrechtliche Folgen	53
b) Öffentlich-rechtliche Folgen	55
c) Prozessuale Folgen	56
III. Gewerberaummiete	60
1. Abgrenzung zur Wohnraummiete	61
2. Definition	63
IV. Mischmietverhältnisse	64
1. Abgrenzungskriterien	65
2. Auswirkungen	69
V. Einheitlicher Vertrag	70
VI. Vertragsverbindungen und typengemischte Verträge	73
1. Vertragsverbindungen	73
2. Zusammengesetzte Verträge	74
3. Verträge mit andersartiger vertraglicher Nebenleistung	75
4. Verträge mit atypischer Gegenleistung	76
5. Typenverschmelzungsvertrag	77
<b>D. Stadium der Anbahnung von Mietverträgen</b>	<b>78</b>
I. Grundsatz der Vertragsfreiheit	78
II. Beschränkungen der Abschlussfreiheit	79
1. Diktierte Verträge	80
2. Zuweisung der Ehewohnung nach § 5 HausratsVO	81
3. Zweckentfremdungsverbot	85
4. Öffentlich geförderter Wohnraum	90
a) Bewilligung öffentlicher Mittel vor dem 01.01.2002	90
b) Bewilligung öffentlicher Mittel seit dem 01.01.2002	95
III. Anbahnungsverhältnisse	97
1. Mietvorvertrag	98
2. Anmiet- und Vormietrecht	105
3. Vorläufiges Mietverhältnis	108

	Rn.
4. Option .....	109
5. Pflichtverletzung vor Vertragsschluss und während der Mietzeit ...	114
a) Abbruch von Vertragsverhandlungen .....	118
b) Eigenhaftung des Vertreters .....	120
c) Vereinbarung zu geringer Betriebskostenvorauszahlungen. ....	121
d) Weitere Fallgruppen .....	122
<b>E. Der Vertragsschluss .....</b>	<b>125</b>
I. Angebot und Annahme .....	126
1. Annahme eines Vertragsangebotes unter Abwesenden .....	127
2. Konkludenter Vertragsschluss .....	129
3. Ratenkreditvertrag .....	133
4. Haustürwiderrufsgeschäfte .....	134
a) Vermieter als Unternehmer .....	135
b) Mieter als Verbraucher .....	137
c) Haustürgeschäft .....	138
d) Rechtsfolge Widerruf .....	140
II. Schranken der Vertragsgestaltung bei Formular- und Verbraucherverträgen .....	143
1. Zeitlicher Anwendungsbereich .....	144
2. Persönlicher Anwendungsbereich .....	145
3. Verwender .....	146
4. Individual- und Formularverträge .....	147
5. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB .....	152
6. Möglichkeit der Kenntnisnahme .....	153
7. Inhaltskontrolle von Formularverträgen .....	155
a) Äquivalenzprinzip (Preisargument) .....	157
b) Überschaubarkeit des abgewälzten Risikos .....	160
c) Versicherbarkeit des Risikos .....	162
d) Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 BGB .....	166
8. Folgen bei Unwirksamkeit von Formularverträgen (§ 306 BGB) ...	168
III. Auslegung von Mietverträgen .....	177
1. Auslegung von Willenserklärungen und Vertragsklauseln, §§ 133, 157 BGB .....	177
2. Auslegungshilfen .....	179
a) Historische Auslegung .....	180
b) Selbstinterpretation .....	181
c) Die Kenntnis des Erklärungsempfängers .....	182
d) Verhalten der Parteien .....	183
e) Abwicklung anderer Mietverträge .....	184
f) Teleologische Auslegung .....	185

	<b>Rn.</b>
g) Begleitumstände . . . . .	186
3. Auslegungsmethoden . . . . .	187
a) Natürliche Auslegung . . . . .	188
b) Normative Auslegung . . . . .	189
4. Ergänzende Vertragsauslegung . . . . .	191
IV. Fehlen und Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB . . . . .	192
V. Rechtshindernde Einwendungen . . . . .	196
1. Geschäftsfähigkeit . . . . .	196
2. Geheimer Vorbehalt, Scheingeschäft, Scherzerklärung . . . . .	197
3. Anfechtung, §§ 119, 123 BGB . . . . .	199
4. Verstoß gegen ein gesetzliches Gebot . . . . .	203
5. Sittenwidrigkeit, § 138 BGB . . . . .	206
VI. Die „Mieterbegünstigungsklausel“ . . . . .	211
VII. Übersicht Mietvertragsinhalt . . . . .	213
<b>F. Schriftform . . . . .</b>	<b>214</b>
I. Gesetzliche Schriftform . . . . .	215
1. Schriftformerfordernis . . . . .	216
2. Unterschrift der Parteien . . . . .	218
3. Einheit der einzelnen Blätter (Lose-Blatt-Rechtsprechung) . . . . .	224
a) Bezugnahme auf Anlagen . . . . .	226
b) Mietparteien/Auswechslung . . . . .	228
aa) Handeln von Vertretern . . . . .	232
bb) Vertretung bei der GbR . . . . .	234
c) Preisabsprachen . . . . .	235
d) Mietzeit . . . . .	239
4. Auflockerungsrechtsprechung/Änderung des Mietvertrages . . . . .	243
5. Rechtsmissbrauch (Treu und Glauben) . . . . .	247
6. Darlegungs- und Beweislast . . . . .	251
7. Wirkung der Schriftform . . . . .	252
8. Rechtsfolgen . . . . .	253
II. Textform . . . . .	255
III. Notarielle Form . . . . .	256
<b>G. Mietvertragsparteien . . . . .</b>	<b>258</b>
I. Allgemeines . . . . .	258
II. Bestimmung des Vermieters . . . . .	262
III. Mieter . . . . .	265
1. Vollmachtsklauseln . . . . .	272
2. GbR als Vertragspartei/sonstige Personengesellschaften . . . . .	275
3. Unternehmensbezogene Rechtsgeschäfte . . . . .	280

	<b>Rn.</b>
IV. Vertragsänderung durch Vereinbarung . . . . .	283
1. Vereinbarte Änderung der Vertragsparteien. . . . .	285
2. Einseitige Vertragsänderung . . . . .	292
a) Allgemeines. . . . .	292
b) Ersatzmieterklausel . . . . .	294
V. Wechsel der Vertragsparteien kraft Gesetzes . . . . .	305
1. Mieterwechsel . . . . .	305
a) Tod des Wohnungsmieters . . . . .	306
aa) Eintrittsrecht des privilegierten Nichtmieters. . . . .	311
(1) Eintrittsberechtigte Personen . . . . .	312
(2) Außerordentliches Kündigungsrecht. . . . .	323
bb) Fortsetzung mit überlebenden Mietern . . . . .	326
cc) Abweichende Vereinbarungen. . . . .	329
dd) Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung . . . . .	330
b) Erbenhaftung und Kündigung . . . . .	333
c) Umwandlung . . . . .	337
2. Vermieterwechsel . . . . .	339
a) Kauf bricht nicht Miete . . . . .	339
aa) Bestehen eines Mietvertrages . . . . .	340
bb) Überlassung der Mietsache . . . . .	344
cc) Veräußerung. . . . .	346
dd) Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	348
ee) Wirtschaftlicher Übergang. . . . .	350
ff) Rechtsfolgen . . . . .	354
b) Mietsicherheit bei Vermieterwechsel . . . . .	374
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich . . . . .	375
bb) Rechtslage bei Eintritt des Vermieterwechsels . . . . .	377
cc) Rückgewähranspruch nach Beendigung des Mietvertrages . . . . .	379
c) Vorausverfügung über die Miete, § 566b BGB . . . . .	381
d) Rechtsgeschäfte über die Entrichtung der Miete, 566b BGB . . . . .	383
e) Aufrechnung, § 566d BGB . . . . .	386
f) Mitteilung der Eigentumsübertragung, § 566e BGB . . . . .	387
3. Zwangsverwaltung . . . . .	389
a) Auswirkung der Zwangsverwaltung auf Mietverhältnisse . . . . .	391
b) Aufgaben des Zwangsverwalters. . . . .	394
c) Zwangsverwalter und Betriebskosten . . . . .	402
d) Rückzahlung der Kaution . . . . .	403
<b>H. Die Miete . . . . .</b>	<b>405</b>
I. Allgemeines . . . . .	405
II. Mietzuschläge . . . . .	410

	<b>Rn.</b>
1. Untermietzuschlag . . . . .	411
2. Zuschlag für gewerbliche Mitbenutzung . . . . .	412
3. Möblierungszuschlag . . . . .	413
4. Umsatzsteuer . . . . .	414
III. Sonderformen der Miete . . . . .	420
1. Mietvorauszahlung . . . . .	420
2. Baukostenzuschuss . . . . .	421
3. Abstandszahlungen . . . . .	423
4. Ablösezahlungen . . . . .	425
5. Vertragsabschlussgebühren . . . . .	430
6. Einzugs- und Abbuchungsermächtigung . . . . .	432
IV. Fälligkeit der Miete . . . . .	433
V. Einzugs- und Abbuchungsermächtigung . . . . .	438
VI. Beschränkungen der Miethöhe . . . . .	446
1. Allgemeines . . . . .	446
2. Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG . . . . .	449
a) Unangemessen hohes Entgelt . . . . .	454
b) Laufende Aufwendungen . . . . .	456
c) Ausnutzen eines geringen Angebots an Wohnraum . . . . .	458
d) Tathandlung . . . . .	460
e) Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt . . . . .	464
f) Staffelmietvereinbarungen . . . . .	467
g) Rückforderung überzahlter Mieten . . . . .	469
h) Straf- und ordnungsrechtliche Konsequenzen . . . . .	474
3. Mietwucher gem. § 291 StGB . . . . .	476
4. Sittenwidrigkeit gem. § 138 BGB . . . . .	478
VII. Mietzahlungsklage im Urkundenprozess . . . . .	479
<b>I. Die Überlassungspflicht des Vermieters . . . . .</b>	<b>482</b>
I. Beginn des Mietverhältnisses . . . . .	483
1. Überlassung vor Vertragsbeginn . . . . .	485
2. Übergabe der Mietsache . . . . .	486
3. Zustand der Mietsache . . . . .	491
II. Leistungsstörungen . . . . .	493
1. Vor Überlassung der Mietsache . . . . .	494
a) Der Überlassungsanspruch . . . . .	496
b) Auflösung des Vertrages, §§ 323 ff. BGB . . . . .	502
c) Schadensersatz . . . . .	511
aa) Verzögerungsschaden . . . . .	517
bb) Weiter gehender Schadensersatz . . . . .	523
(1) Ersatz vergeblicher Aufwendungen . . . . .	524

	Rn.
(2) Sonstige Schadenspositionen .....	529
cc) Begrenzung des Schadens .....	543
2. Nach Überlassung der Mietsache .....	544
<b>J. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung.....</b>	<b>545</b>
I. Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	545
1. Zulässige Nutzung .....	546
2. Nutzungsänderung .....	547
3. Bestimmung eines Mangels i.S.v. § 536 BGB .....	548
4. Einräumung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	549
5. Haftung des Mieters für vertragsgemäßen Gebrauch? .....	550
II. Die Erhaltungspflicht des Vermieters .....	551
1. Instandhaltung und Instandsetzung .....	552
2. Verkehrssicherungspflicht .....	555
3. Überprüfungspflichten des Vermieters .....	561
4. Opfergrenze .....	562
5. Vermietete Eigentumswohnungen .....	564
6. Abweichende Vereinbarungen .....	565
a) Gewerberaummietverträge .....	566
aa) Instandsetzung im Inneren des Mietobjektes .....	567
bb) Instandsetzung außerhalb des Mietobjektes .....	571
b) Wohnraum .....	572
aa) Ausbesserungsklauseln .....	573
bb) Kleinreparaturklauseln (Bagatellschäden) .....	574
(1) Höchstbetrag .....	575
(2) Höchstzeitgrenze .....	576
(3) Gesamtaufwandsbegrenzung .....	578
(4) Häufiger Zugriff des Mieters .....	579
(5) Vornahmeklauseln .....	582
cc) Wartungsklauseln .....	584
dd) Rechtsfolge unwirksamer Klauseln .....	585
7. Duldungsanspruch des Vermieters .....	586
a) Objektiv erforderliche Erhaltungsmaßnahme .....	587
b) Inhalt der Duldungspflicht .....	591
c) Ankündigung .....	593
d) Mieterrechte bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters .....	596
8. Modernisierung durch den Vermieter .....	597
a) Die Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB .....	601
b) Die Darlegungs- und Mitteilungspflicht des Vermieters .....	609
aa) Art und voraussichtlicher Umfang der Maßnahme .....	612
bb) Voraussichtlicher Beginn der Arbeiten .....	613



	Rn.
cc) Voraussichtliche Dauer . . . . .	615
dd) Zur Mieterhöhung . . . . .	616
ee) Formalien. . . . .	619
c) Abweichende Vereinbarungen . . . . .	622
d) Umfang der Duldungspflicht . . . . .	624
e) Wegfall der Duldungspflicht . . . . .	627
9. Mieterrechte bei Maßnahmen nach § 554 Abs. 1 und 2 BGB . . . . .	639
a) Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. . . . .	639
b) Aufwendungsersatz. . . . .	640
c) Anspruch auf Kostenvorschuss . . . . .	647
d) Minderung. . . . .	648
e) Schadensersatz . . . . .	649
f) Unterbringungskosten . . . . .	650
g) Sonderkündigungsrecht. . . . .	652
10. Schadensersatzanspruch des Vermieters . . . . .	654
<b>K. Schönheitsreparaturen . . . . .</b>	<b>655</b>
I. Begriff der Schönheitsreparaturen . . . . .	656
II. Überbürdung auf den Mieter . . . . .	664
1. Klare Formulierung . . . . .	665
2. Fälligkeit . . . . .	666
a) Überbürdung ohne Fristen. . . . .	667
b) Zu kurze Fristen . . . . .	668
c) Starre Fristenpläne. . . . .	670
d) Bedarfsklausel. . . . .	677
3. Regelungen mit besonderen Modalitäten zur Ausführung . . . . .	684
4. Formulierungsvorschläge . . . . .	687
a) Einfache Renovierungsklausel . . . . .	687
b) Renovierungsklausel mit Fristenplan . . . . .	688
c) Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel. . . . .	689
III. Abgeltungsklauseln . . . . .	690
1. Anforderungen an die formalmäßige Abgeltungsklausel. . . . .	693
2. Formulierungsvorschläge . . . . .	714
a) Abgeltungsklausel. . . . .	714
b) (Exakte) Quotenklausel. . . . .	715
IV. Endrenovierung . . . . .	717
V. Tapezierfähigkeit . . . . .	721
VI. Summierungeffekt in der Wohnraummiete . . . . .	723
1. Anfangsrenovierung/laufende Renovierung . . . . .	725
2. Laufende Renovierung/Schlussrenovierung . . . . .	727
3. Laufende Renovierung/Quotenklausel . . . . .	731

	<b>Rn.</b>
4. Andere Kombinationen . . . . .	732
5. Vermeidung des Summierungeffektes . . . . .	733
6. Summierungeffekt in der Gewerberaummiete . . . . .	736
VII. Folgen der unwirksamen Schönheitsreparaturverpflichtung . . . . .	737
1. Renovierungsverpflichtung des Vermieters . . . . .	737
2. Anspruch des Vermieters auf Vertragsänderung . . . . .	741
a) Mieterhöhung . . . . .	742
b) Anspruch auf Vertragsanpassung . . . . .	745
3. Ersatzanspruch des Mieters bei Renovierung ohne Verpflichtung . . . . .	750
VIII. Qualität von Renovierungsleistungen . . . . .	759
1. Allgemeine Anforderungen . . . . .	759
2. Mangelhafte Renovierung ohne vertragliche Verpflichtung . . . . .	765
IX. Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung . . . . .	768
1. Während der Mietzeit . . . . .	768
a) Erfüllungsanspruch . . . . .	769
b) Vorschussanspruch . . . . .	770
c) Kündigung . . . . .	775
2. Nach Mietende . . . . .	776
a) Die Fristsetzung . . . . .	777
aa) Leistungsaufforderung . . . . .	777
bb) Eigentliche Fristsetzung . . . . .	784
b) Ablehnungsandrohung . . . . .	787
c) Entbehrlichkeit der Fristsetzung . . . . .	789
3. Höhe des Anspruchs . . . . .	792
a) Umsatzsteuer ohne Ausführung . . . . .	792
b) Sinnlose Renovierung wegen Modernisierung/Umbau . . . . .	793
c) Mietausfallschaden . . . . .	795
<b>L. Nebenpflichten des Vermieters . . . . .</b>	<b>797</b>
I. Gleichbehandlung (AGG) . . . . .	797
II. Schutzpflichten . . . . .	801
III. Aufklärungspflichten . . . . .	803
IV. Treuepflichten . . . . .	805
V. Fürsorgepflichten . . . . .	806
VI. Konkurrenzschutzpflichten . . . . .	807
1. Grundsatz . . . . .	807
2. Konkurrenzschutz bei Einkaufszentren . . . . .	813
3. Konkurrenzschutz bei freien Berufen . . . . .	816
4. Zeitliche Grenzen des Konkurrenzschutzes . . . . .	819
5. Ansprüche gegen den Konkurrenten . . . . .	822
6. Ansprüche gegen den Vermieter . . . . .	824

	<b>Rn.</b>
VII. Leistungspflichten . . . . .	828
1. Liefersperre . . . . .	829
2. Versorgungssperre nach Ende der Mietzeit . . . . .	831
VIII. Schutzwirkung für Dritte . . . . .	833
IX. Nachvertragliche Pflichten . . . . .	834
X. Beweisfragen . . . . .	837
<b>M. Das Besichtigungsrecht des Vermieters . . . . .</b>	<b>839</b>
I. Besichtigung ohne Anlass . . . . .	844
II. Umsetzung . . . . .	847
1. Ankündigung . . . . .	847
2. Terminabsprache . . . . .	852
3. Häufigkeit der Besichtigung . . . . .	857
4. Teilnahmeberechtigte Personen . . . . .	860
5. Räumlicher und zeitlicher Umfang der Besichtigung . . . . .	863
6. Besondere Gepflogenheiten des Mieters . . . . .	865
7. Verhalten des Mieters . . . . .	866
8. Abweichende Vereinbarungen . . . . .	867
III. Besichtigung durch Selbsthilfe . . . . .	869
IV. Rechtsfolgen verweigerten Zutritts . . . . .	870
V. Zutritt zu Gewerberäumen . . . . .	872
VI. Prozessuale Fragen . . . . .	875
1. Klageverfahren . . . . .	875
2. Zwangsvollstreckung . . . . .	878
3. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	880
4. Streitwert . . . . .	881
<b>N. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch . . . . .</b>	<b>885</b>
I. Vertragszweck . . . . .	885
II. Der Erfüllungsanspruch . . . . .	887
III. Betriebspflicht des Mieters . . . . .	892
1. Grundsatz . . . . .	892
a) Konkludente Vereinbarung . . . . .	895
b) Formularvertragliche Regelungen . . . . .	897
c) Leistungshindernisse, § 275 BGB . . . . .	901
2. Nichterfüllung der Betriebspflicht . . . . .	905
3. Prozessuales . . . . .	909
IV. Obhutspflicht . . . . .	911
V. Einzelne Gebrauchsrechte . . . . .	915
1. Prozessuale Vorüberlegungen . . . . .	917
2. Untervermietung . . . . .	926

	Rn.
a) Der Grundtatbestand des § 540 BGB .....	927
b) § 553 BGB .....	938
c) Abweichende Vereinbarungen .....	944
3. Bauliche Veränderungen .....	947
a) Allgemeines .....	947
b) Sonderfall: Barrierefreiheit .....	955
aa) Ausgangslage .....	955
bb) Besonderheiten bei Eigentumswohnungen .....	967
4. Tierhaltung .....	974
<b>O. Gewährleistungsrechte des Mieters .....</b>	<b>982</b>
I. Mangel der Mietsache .....	982
1. Arten von Mängeln .....	983
2. Ermittlung der Sollbeschaffenheit .....	986
a) Richtlinien und Standards .....	987
b) Änderung von Standards .....	991
aa) Grundsatz .....	991
bb) Ausnahmen .....	992
c) Verstoß gegen Standards .....	995
3. Bauliche Mängel .....	997
4. Umweltfehler .....	999
5. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen .....	1004
6. Optische Mängel .....	1005
II. Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft .....	1006
1. Allgemeines .....	1006
2. Mietfläche als zugesicherte Eigenschaft .....	1008
III. Rechtsmangel .....	1018
IV. Die einzelnen Gewährleistungsrechte .....	1019
1. Mängelanzeige gegenüber dem Vermieter .....	1020
2. Aufforderung zur Mängelbeseitigung .....	1023
3. Durchführung der Mängelbeseitigung .....	1028
4. Ersatzvornahme .....	1035
5. Anspruch auf Vorschusszahlung .....	1039
6. Aufwendungsersatzanspruch .....	1043
a) Nach Ersatzvornahme, § 536 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	1043
b) Bei Notmaßnahmen .....	1045
7. Mietminderung .....	1047
a) Berechnungsgrundlage .....	1047
b) Verbuchung im Mietkonto .....	1050
aa) Konsequenzen .....	1054
(1) Abrechnung während laufender Minderungsprozesse ..	1054

	Rn.
(2) § 536c BGB . . . . .	1055
(3) Darstellung der Betriebskostenabrechnung . . . . .	1056
8. Kündigung . . . . .	1057
a) Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	1058
aa) Voraussetzungen . . . . .	1059
bb) Ausschlussgründe . . . . .	1068
cc) Beispiele für bedeutende Sachmängel . . . . .	1073
b) Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB . . . . .	1074
aa) Voraussetzungen . . . . .	1075
bb) Ausschlussgründe . . . . .	1083
9. Schadensersatz . . . . .	1085
a) Garantiehaftung, § 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB . . . . .	1085
b) Verschuldenshaftung, § 538 Abs. 1, 2. Alt. BGB . . . . .	1086
c) Umfang des Schadensersatzes . . . . .	1090
V. Ausschluss und Beschränkung der Gewährleistung . . . . .	1092
1. Gesetzliche Ausschlussstatbestände . . . . .	1093
a) Kenntnis der Mangelhaftigkeit . . . . .	1093
b) Selbstverursachung . . . . .	1100
c) Unerheblichkeit des Mangels . . . . .	1102
d) Unterlassene Mängelanzeige . . . . .	1103
e) Annahmeverzug . . . . .	1105
2. Vertragliche Haftungsbeschränkungen . . . . .	1108
a) Haftungsbeschränkung im Formularverträgen über Wohnraum . . . . .	1109
b) Beschränkung in Individualverträgen über Wohnraum . . . . .	1113
c) Beschränkungen im Gewerberaummietvertrag . . . . .	1114
aa) Haftungsausschlüsse . . . . .	1115
bb) Minderung . . . . .	1116
3. Die Beweissituation . . . . .	1118
VI. Regressmöglichkeiten für den Vermieter gegen Dritte . . . . .	1123
VII. Regressmöglichkeiten Dritter wegen Fehlverhaltens des Mieters . . . . .	1127
<b>P. Mietsicherheit . . . . .</b>	<b>1129</b>
I. Arten der Sicherheit . . . . .	1130
II. Höhe der Mietsicherheit . . . . .	1131
1. Grundsätzliches . . . . .	1131
2. Sicherungszweck . . . . .	1137
III. Barkaution . . . . .	1139
1. Ratenzahlungsgebot . . . . .	1140
2. Zurückbehaltungsrecht/Einrede des nicht erfüllten Vertrages . . . . .	1143
3. Abtretung des Kautionsanspruches? . . . . .	1144

	Rn.
4. Getrennte Anlage . . . . .	1145
5. Auskunft . . . . .	1146
6. Andere Form der Anlage der Barkaution . . . . .	1148
7. Verrechnung der Kaution im laufenden Mietverhältnis . . . . .	1153
8. Geltendmachung des Kautionsanspruchs nach Vertragsende . . . . .	1157
9. Zinsanspruch bei Kautionsklage . . . . .	1161
10. Der Kautionsrückzahlungsanspruch . . . . .	1163
<b>IV. Bürgschaft . . . . .</b>	<b>1172</b>
1. Inhalt einer Mietbürgschaft . . . . .	1172
2. Ende der Bürgschaftsverpflichtung . . . . .	1176
3. Bürgschaft auf erstes Anfordern . . . . .	1179
4. Erfüllungsanspruch nach Beendigung des Mietvertrages . . . . .	1181
5. Fälligkeit des Rückgabeanspruches . . . . .	1182
6. Inanspruchnahme des Bürgen . . . . .	1183
7. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Bürgschaftsurkunde . . . . .	1186
8. Rückforderung der Mietbürgschaft . . . . .	1188
9. Regress des Bürgen gegen den Mieter . . . . .	1190
<b>V. Mietsicherheit im Gewerbe . . . . .</b>	<b>1191</b>
<b>VI. Das Vermieterpfandrecht . . . . .</b>	<b>1192</b>
1. Gesicherte Ansprüche des Vermieters . . . . .	1193
2. Umfang des Vermieterpfandrechts . . . . .	1197
3. Erlöschen des Vermieterpfandrechts . . . . .	1203
4. Das Selbsthilferecht des Vermieters . . . . .	1209
5. Verwertung des Vermieterpfandrechts . . . . .	1216
6. Das Vermieterpfandrecht in der Räumungszwangsvollstreckung („Berliner Modell“) . . . . .	1224
<b>Q. Beendigung des Mietvertrages . . . . .</b>	<b>1229</b>
I. Kündigung . . . . .	1229
II. Ausnahmen vom Kündigungsschutz, §§ 573 ff. BGB . . . . .	1238
1. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB . . . . .	1240
2. Möblierter Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	1242
3. Zwischenmietverhältnisse der öffentlichen Hand zu Zwecken der Wohnungsfürsorge . . . . .	1245
4. Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen . . . . .	1246
5. Werkwohnungen . . . . .	1249
6. Qualifizierte Zeitmietverträge . . . . .	1250
7. Geschäftsräume . . . . .	1252
III. Form und Inhalt der Kündigungserklärung bei Wohnraum . . . . .	1253

	Rn.
1. Kündigungsbefugnis . . . . .	1253
2. Kündigungsadressat . . . . .	1260
3. Zugang der Kündigung . . . . .	1262
4. Form der Kündigung . . . . .	1264
5. Kündigungsfristen, § 573c BGB . . . . .	1266
6. Inhalt des Kündigungsschreibens . . . . .	1272
a) Vertragliche Beschränkungen der Kündigungsbefugnis . . . . .	1277
aa) Kündigungsverzicht bei Wohnraummiete . . . . .	1277
bb) Alte Kettenmietverträge . . . . .	1287
cc) Sonstige Kündigungsbeschränkungen . . . . .	1289
b) Kündigungssperrfristen, § 577a BGB . . . . .	1292
c) Begründung der ordentlichen Kündigung von Wohnraum- mietverträgen . . . . .	1297
d) Nachschieben von Kündigungsgründen . . . . .	1299
e) Mehrheit von Kündigungsgründen . . . . .	1300
7. Umdeutung von Kündigungen . . . . .	1303
IV. Kündigungsrechte des Vermieters . . . . .	1310
1. Ordentliche Wohnraumkündigung . . . . .	1310
a) Betriebsbedarf . . . . .	1311
b) Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben . . . . .	1314
c) Nutzung einer Genossenschaftswohnung ohne Mitglied- schaft . . . . .	1317
d) Fehlbelegung von Sozialwohnungen . . . . .	1321
e) Überbelegung . . . . .	1322
f) Schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung . . . . .	1324
aa) Abmahnung bzw. Fristsetzung vor Kündigungsausspruch . . . . .	1327
bb) Verhältnis zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungs- verzuges . . . . .	1328
g) Eigenbedarf, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB . . . . .	1329
aa) Begünstigte Personen . . . . .	1331
bb) Benötigten . . . . .	1335
cc) Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf . . . . .	1342
dd) Alternativwohnung . . . . .	1346
ee) Mitteilungspflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs . . . . .	1355
ff) Nachträgliche Veränderungen der Bedarfslage . . . . .	1359
gg) Vermieterwechsel . . . . .	1361
hh) Erneute Kündigung nach Klageabweisung . . . . .	1362
h) Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB . . . . .	1364
aa) Verkauf . . . . .	1370

	Rn.
bb) Sanierung, Modernisierung, Umbau . . . . .	1372
cc) Abriss. . . . .	1375
2. Erleichterte Kündigung der Einliegerwohnung, § 573a BGB . . . .	1380
3. Teilkündigung, § 573b BGB . . . . .	1386
4. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . .	1393
a) Wichtiger Grund . . . . .	1393
aa) Umstände des Einzelfalles. . . . .	1395
bb) Abwägung der beiderseitigen Interessen. . . . .	1400
b) Formelle Voraussetzungen. . . . .	1404
aa) Abmahnung und Fristsetzung . . . . .	1404
bb) Anwendbarkeit des § 314 Abs. 3 BGB . . . . .	1410
c) Begründung der fristlosen Kündigung, § 569 Abs. 4 BGB. . . .	1412
d) Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB . . . . .	1415
aa) Überblick. . . . .	1415
bb) Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB . . . . .	1424
cc) Begründung . . . . .	1427
dd) Verwirkung . . . . .	1431
ee) Schonfristregelung bei Wohnraum, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. . . . .	1432
e) Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Alt. BGB . . . . .	1439
f) Unbefugte Gebrauchsüberlassung, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BGB . . . . .	1440
g) Störung des Hausfriedens durch den Mieter, § 569 Abs. 2 BGB . . . . .	1442
5. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist . . . . .	1444
a) Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	1444
b) Kündigung nach Tod des Mieters . . . . .	1446
aa) Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB . . . . .	1446
bb) Kündigung gegenüber dem Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB. . . . .	1447
c) Verträge über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB . . . . .	1448
d) Kündigung des Erstehers in der Zwangsversteigerung, § 57a ZVG. . . . .	1452
e) Kündigung nach Beendigung des Nießbrauchs, § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB . . . . .	1454
6. Kündigungssperre im Insolvenzverfahren . . . . .	1456
7. Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB (Sozialklausel) . . . . .	1461
V. Kündigungsrechte des Mieters . . . . .	1472
1. Allgemeines. . . . .	1472



	Rn.
2. Ordentliche Kündigung . . . . .	1474
3. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. . . . .	1480
a) Allgemeines. . . . .	1480
b) Hinderung des Gebrauchs, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. . . . .	1482
c) Gesundheitsgefährdung, § 569 Abs. 1 BGB . . . . .	1483
d) Störung des Hausfriedens durch den Vermieter, § 569 Abs. 2 BGB . . . . .	1484
e) Sonstige wichtige Gründe, § 543 Abs. 1 BGB . . . . .	1485
4. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (Sonder- kündigungsrechte) . . . . .	1488
a) Allgemeines. . . . .	1488
b) Kündigung wegen verweigerter Untervermieterlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	1489
c) Kündigung des Erben, § 564 Satz 2 und § 580 BGB . . . . .	1496
d) Kündigung von Verträgen mit einer Laufzeit über mehr als 30 Jahre, § 544 BGB . . . . .	1497
e) Kündigungsrecht bei Mieterhöhung, § 561 Abs. 1 BGB, § 11 WoBindG. . . . .	1498
f) Kündigungsrecht bei Modernisierung, § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB . . . . .	1499
g) Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters, § 109 InsO . . . . .	1500
VI. Die Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .	1502
VII. Entlassung eines von mehreren Mietern aus dem Mietvertrag . . . . .	1512
1. Allgemeines. . . . .	1513
2. HausratsVO . . . . .	1517
3. Verhältnis der Mieter untereinander . . . . .	1518
<b>R. Rückgabe . . . . .</b>	<b>1523</b>
I. Inhalt der Rückgabepflicht. . . . .	1523
II. Schlüsselrückgabe . . . . .	1525
III. Fälligkeit der Rückgabe . . . . .	1529
IV. Zustand bei Rückgabe . . . . .	1532
V. Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	1534
<b>S. Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung . . . . .</b>	<b>1536</b>
I. § 546a BGB . . . . .	1537
II. Herausgabe der vom Untermieter gezahlten Miete? . . . . .	1542
III. Nutzungsentschädigung vom Untermieter. . . . .	1544
IV. Mietausfallschaden . . . . .	1548
<b>T. Auszug des Mieters vor Mietende . . . . .</b>	<b>1549</b>

	<b>Rn.</b>
I. Wie lange besteht der Anspruch auf Mietzahlung? .....	1550
II. Wann endet der Mietvertrag? .....	1551
III. Darf der Vermieter die Wohnung schon betreten? .....	1553
IV. Dürfen Umbau- und/oder Renovierungsarbeiten durch den Vermieter ausgeführt werden? .....	1554
<b>U. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....</b>	<b>1555</b>
<b>V. Verjährung und Verwirkung im Mietverhältnis .....</b>	<b>1557</b>
I. Regelverjährung .....	1557
1. Umfang der Regelverjährung .....	1558
2. Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist .....	1559
II. Andere Verjährungsfristen .....	1564
1. 1-jährige Verjährungsfrist, § 9 Abs. 7 Satz 2 WoBindG .....	1565
2. 6-monatige Verjährungsfrist, § 548 BGB .....	1566
a) Erfasste Ansprüche .....	1567
aa) Ansprüche des Vermieters .....	1567
bb) Ansprüche des Mieters .....	1571
b) Beginn der Verjährung der Ansprüche des Vermieters .....	1572
c) Beginn der Verjährung der Ansprüche des Mieters .....	1574
III. Verjährungsverlängernde Handlungen .....	1577
1. Mahnverfahren .....	1578
2. Als baldige Zustellung .....	1581
3. Selbstständiges Beweisverfahren .....	1583
4. Ende der Hemmung bei gerichtlichen Maßnahmen .....	1585
5. Verhandlungen .....	1586
6. Verjährungserleichternde und -erschwerende Vereinbarungen .....	1590
7. Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen .....	1593
IV. Verwirkung .....	1594
	<b>Seite</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>573</b>



## Verzeichnis der Mustertexte und Checklisten

(Die Mustertexte und Checklisten sind unter den jeweiligen Randnummern zu finden.)

### D. Stadium der Anbahnung von Mietverträgen

Muster: Vorvertrag .....	104
Muster: Vereinbarung eines Anmietrechts .....	107
Übersicht: Un-/Zulässige Fragen des Vermieters .....	124

### E. Der Vertragsschluss

Formulierungsbeispiel: Haftungsausschluss .....	163
---	-----

### F. Schriftform

Muster: Auswechseln des Mieters .....	230
Formulierungsbeispiel: Optionsrecht zugunsten des Mieters .....	241
Formulierungsbeispiel: Automatische Verlängerung mit Widerspruchsmöglichkeit .....	241

### G. Mietvertragsparteien

Muster: Mieterschreiben bei (unechter) Ersatzmieterklausel .....	304
Muster: Ablehnung des Ehegatten .....	322
Muster: Kündigung des Vermieters nach Eintritt des Ehegatten nach § 563 Abs. 1 BGB. ....	325
Muster: Schreiben des Veräußerers/Erwerbers zwecks Unterrichtung des Mieters vom wirtschaftlichen Übergang. ....	353

### H. Die Miete

Muster: Rückforderungsschreiben des Mieters .....	473
---	-----

### I. Die Überlassungspflicht des Mieters

Muster: Aufforderungsschreiben des Mieters zur Übergabe .....	490
Formulierungsbeispiel: Fristsetzung .....	507

### J. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung

Formulierungsbeispiel: Überbürdung der Räum- und Streupflicht .....	558
Formulierungsbeispiel: Kleinreparaturklausel .....	581
Formulierungsbeispiel Selbstvornahmerecht .....	583
Muster: Ankündigung von Instandsetzungsarbeiten (Wasserrohre) .....	595
Muster: Modernisierungsankündigung (Heizungseinbau, wenn eine solche noch nicht vorhanden war) .....	623
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Duldung von Modernisierungsarbeiten... ..	625
Muster: Ablehnung der Duldung durch den Mieter .....	638

Muster: Geltendmachung von Aufwendungsersatz und Kostenvorschuss . . . . .	651
<b>K. Schönheitsreparaturen</b>	
Formulierungsbeispiel: Verlängerungsklausel . . . . .	674
Formulierungsbeispiel: Bedarfsklausel . . . . .	678
Formulierungsbeispiel: Übertragung der Schönheitsreparaturen . . . . .	680
Formulierungsbeispiel: Einfache Renovierungsklausel . . . . .	687
Formulierungsbeispiel: Renovierungsklausel mit Fristenplan . . . . .	688
Formulierungsbeispiel: Renovierungsklausel mit Fristenplan und Veränderungsklausel . . . . .	689
Formulierungsbeispiel: Abgeltungsklausel . . . . .	714
Formulierungsbeispiel: (Exakte) Quotenklausel . . . . .	715
Muster: Vermieterschreiben wegen Anspruch aus Abgeltungsklausel . . . . .	716
Formulierungsbeispiel: Anfangsrenovierung . . . . .	735
Muster: Aufforderung an Vermieter zur Renovierung (zugleich Mängelanzeige, § 536c BGB) . . . . .	738
Muster: Zahlungsverlangen nach Renovierung . . . . .	740
Muster: Verhandlungsangebot zur Vertragsänderung . . . . .	748
Muster: Mieterhöhung nach Verhandlungsangebot zur Vertragsänderung . . . . .	749
Muster: Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Auszug des Mieters . . . . .	786
<b>L. Nebenpflichten des Vermieters</b>	
Muster: Aufforderung an Vermieter zur Einhaltung des Konkurrenzschutzes . . .	818
Formulierungsbeispiel: Klageantrag Unterlassung des Vertriebs konkurrierender Waren . . . . .	825
Formulierungsbeispiel: Antrag einstweilige Verfügung zur Verhinderung der Überlassung von Räumen an Konkurrenten . . . . .	827
<b>M. Das Besichtigungsrecht des Vermieters</b>	
Muster: Ankündigung einer Besichtigung durch Vermieter mit Kaufinteressenten . . . . .	851
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Verwirklichung des Besichtigungsrechts . . . . .	876
<b>N. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch</b>	
Formulierungsbeispiel: Vereinbarung Betriebspflicht . . . . .	899
Muster: Vermieterschreiben mit Aufforderung an Mieter, der vereinbarten Betriebspflicht nachzukommen . . . . .	908
Formulierungsbeispiel: Klage auf Zustimmung . . . . .	918
Formulierungsbeispiel: Feststellungsklage . . . . .	919
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Beseitigung und Unterlassung . . . . .	925
Muster: Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung . . . . .	946

Muster: Schreiben des Mieters mit Verlangen nach § 554a Abs. 1 BGB . . . . .	962
Muster: Vermieterschreiben wegen zusätzlicher Sicherheit . . . . .	966
Muster: Schreiben des Mieters wegen Erteilung der Erlaubnis zur Tierhaltung .	978
Muster: Vermieterzustimmung zur Tierhaltung unter Wiederrufsvorbehalt . . . .	981

**O. Gewährleistungsrechte des Mieters**

Muster: Mängelanzeige des Mieters gem. § 536c BGB . . . . .	1021
Muster: Forderung des Mieters nach Mängelbeseitigung . . . . .	1027
Muster: Schreiben des Mieters auf Zahlung eines Vorschusses . . . . .	1042
Muster: Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs . . . . .	1067
Muster: Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung . . . .	1082
Übersicht: Ausschlussgründe . . . . .	1107
Formulierungsbeispiel: Ausschluss der Garantiehftung . . . . .	1110

**P. Mietsicherheit**

Formulierungsbeispiel: Barkautiön . . . . .	1142
Muster: Auskunftsverlangen des Mieters wegen Kautionsanlage . . . . .	1147
Formulierungsbeispiel: Andere Anlageform der Barkautiön . . . . .	1152
Formulierungsbeispiel: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zwecks Verbots zur Inanspruchnahme einer Barkautiön . . . . .	1155
Muster: Kautionsabrechnung des Vermieters . . . . .	1171
Muster: Zahlungsaufforderung des Vermieters an Bürgen . . . . .	1185
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Rückschaffung . . . . .	1204
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Rückschaffung nach Auszug des Mieters . . . . .	1204
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Unterlassen . . . . .	1215
Muster: Schreiben des Vermieters . . . . .	1219

**Q. Beendigung des Mietvertrages**

Formulierungsbeispiel: bedingte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach Fristablauf . . . . .	1232
Formulierungsbeispiel: Widerspruchsbelehrung . . . . .	1276
Formulierungsbeispiel: Wechselseitiger Kündigungsverzicht . . . . .	1281
Formulierungsbeispiel: Einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters . . . . .	1283
Formulierungsbeispiel: Ketten-Kündigungsverzicht . . . . .	1286
Übersicht: Anwendbarkeit des § 574 BGB . . . . .	1464
Muster: Kündigungswiderspruch des Mieters verbunden mit Fortsetzungsverlangen . . . . .	1467
Muster: Antwortschreiben des Vermieters auf Fortsetzungsverlangen . . . . .	1469
Checkliste: Vertragsbeendigung . . . . .	1510
Muster: Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .	1511

Formulierungsbeispiel: Klageantrag Freistellung von Mietforderungen des Vermieters . . . . .	1520
Muster: Zwangsvollstreckungsauftrag des Gläubigeranwalts für Freistellung nach Erwirken eines Freistellungsurteils . . . . .	1522
<b>S. Nutzungsentschädigung bei fortgesetzter Nutzung</b>	
Muster: Vermieterschreiben zur Geltendmachung einer Nutzungsentschädigung gegenüber dem Untermieter . . . . .	1547
<b>V. Verjährung und Verwirkung des Mietverhältnisses</b>	
Formulierungsbeispiel: Klageantrag auf Feststellung der Haftung für künftige Schäden . . . . .	1562