

# Beck'sches Formularbuch Mietrecht

Bearbeitet von

Dr. Richard Gies, Dr. Günter Nies, Hartmut Bister, Werner Borzutzki-Pasing, Michael Dahl, Wolfgang Flintrop, Thomas Hannemann, Petra Hütte, Yvonne Lange, Dr. Günter Mersson, Dr. Henrik Over, Bernd Paltzer, Prof. Dr. Heinz Vallender, Peter Weber, Axel Wetekamp

5. Auflage 2016. Buch. XXX, 1080 S. Mit Formularen zum Download. In Leinen

ISBN 978 3 406 67977 3

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**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.

Beck'sches Formularbuch  
Mietrecht



# Beck'sches Formularbuch Mietrecht

Herausgegeben von

**Dr. Richard Gies**

Richter am Landgericht Köln a.D.

Bearbeitet von:

*Hartmut Bister*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Bonn; *Werner Borzutzki-Pasing*, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf; *Michael Dahl*, Rechtsanwalt in Köln; *Wolfgang Flintrop*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln; *Dr. Richard Gies*, Richter am Landgericht Köln a.D.; *Thomas Hannemann*, Rechtsanwalt in Karlsruhe; *Petra Hütte*, Richterin am Thüringer Oberlandesgericht in Jena; *Yvonne Lange*, Rechtsanwältin in Köln; *Dr. Günter Mersson*, Richter am Oberlandesgericht Hamm a.D.; *Dr. Henrik Over*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Köln; *Bernd Paltzer*, Vorsitzender Richter am Landgericht Köln; *Prof. Dr. Heinz Vallender*, Richter am Amtsgericht Köln; *Peter Weber*, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Karlsruhe; *Axel Wetekamp*, Richter am Amtsgericht München a.D., Rechtsanwalt in München

5., überarbeitete und erweiterte Auflage 2016

Zitiervorschlag:  
BeckFormB MietR/*Bearbeiter* Form. A. I. 1 (Anm. 1)

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

ISBN 978 3 406 67977 3

© 2016 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld  
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH,  
Neustädter Straße 1–4, 99947, Bad Langensalza  
Umschlaggestaltung: Bruno Schachtner Grafik-Werkstatt  
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## **Vorwort zur 5. Auflage**

Mit der vorliegenden 5. Auflage wird das Formularbuch „Mietrecht“ auf den Stand der Rechtsprechung und Literatur des Herbstes 2015 gebracht. Der Gesetzgeber ist in der jüngsten Vergangenheit nicht untätig geblieben und hat mit der „Mietpreisbremse“ die Praxis vor neue Herausforderungen gestellt, die zu ergänzenden Formularen und Anmerkungen geführt haben.

Aber auch der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im Bereich des Wohnungsmietrechts neue Wege beschritten etwa bei der Bewertung der Dekorationsklauseln, was zu Neuorientierungen der Praxis führen musste. Auch diesen Problemen musste Rechnung getragen werden.

Da der Gesetzgeber weitere Novellierungen auf dem Gebiet des Mietrechts in Aussicht gestellt hat, werden die Autoren und der Herausgeber des Formularbuchs „Mietrecht“ die weitere Entwicklung erwartungsfroh begleiten in der Hoffnung, Formulare für zahlreiche neue praxisorientierte Probleme zu entwerfen und die damit verbundenen Problemstellungen einer überzeugenden praxisnahen Lösung zuzuführen.

Ein Andenken gilt dem Kollegen Dr. Günter Nies, Rechtsanwalt und Mitbegründer dieses Werkes, der leider viel zu früh verstorben ist.

Ein besonderes Dankeschön richtet sich auch diesmal an alle Autoren, die termingerecht ihre Beiträge geleistet haben, ferner an den Verlag und namentlich an den Lektor Herrn Dr. Burkhard Schröder für seine fachkundige Begleitung der Autoren wie auch des Herausgebers.

Köln, im Oktober 2015

*Richard Gies*

## **Vorwort zur 1. Auflage**

Fast jeder Einwohner der Bundesrepublik Deutschland ist vom Mietrecht betroffen, sei es als Mieter oder Vermieter. Freiberufler wie Ärzte, Rechtsanwälte, Gewerbetreibende, Händler, Inhaber von Geschäften in Einkaufszentren, mieten ihre Praxen, Lagerhallen, Geschäftsräume und Läden auf Grund von gewerblichen Mietverträgen an. Durch die Bereitstellung von Wohnraum werden elementare Grundbedürfnisse der Bevölkerung gesichert. Wohnungsmietrecht wie auch gewerbliches Mietrecht sind daher für den überwiegenden Teil der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Kein Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuches ist im Laufe seiner Geschichte so oft geändert worden wie das Mietrecht, meist mit der Begründung, das Mietrecht müsse den – geänderten – sozialen Bedingungen angepasst werden. Zahllose Einzeleingriffe des Gesetzgebers in der Vergangenheit, ferner eine Wohnraum- und Gewerbemietrecht umfassende Gesetzesänderung zum 1. 9. 2001 sowie eine zum 1. 1. 2002 wirksam gewordene Modernisierung des Schuldrechts, darüber hinaus aber auch eine Fülle neuer Literatur und Rechtsprechung haben das Mietrecht zu einer Rechtsmaterie werden lassen, die nur noch von Fachleuten beherrscht wird.

## **Vorwort zur 1. Auflage**

---

Verlag und Herausgeber sind sich bewusst, dass ein kautelarjuristisches Formularbuch nicht die forensische Praxis und die damit verbundene Erfahrung ersetzen kann. Die Nutzer des Formularbuchs bleiben gefordert, die Rechtsanwendung kreativ zu gestalten. Wesentliches Ziel des Werkes ist, frühzeitige Fehler im außerprozessualen Bereich anzusprechen, die in einem nachfolgenden Rechtsstreit eventuell nicht mehr korrigiert werden können, um dadurch unnötige Prozessverluste oder sonstige Nachteile zu vermeiden. Die Erfahrungen in der Vergangenheit zeigen, dass Unkenntnis in mietrechtlichen Fragen und ungeschicktes taktisches Vorgehen im außerprozessualen Bereich zu Belastungen des Mietverhältnisses selbst wie auch zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang führen können.

Verlag, Herausgeber und Autoren dieses Werkes haben sich daher bemüht, ein Formularbuch vorzulegen, das dem Rechtsanwender (Vermieter, Mieter, Rechtsanwälte, Verbände u.a.) Vorschläge unterbreitet, die für jede erdenkliche Situation geeignet sind, d. h. von der Anbahnung eines Mietverhältnisses über den Abschluss eines Mietvertrages (über frei finanzierte Wohnungen, Sozialwohnungen, gewerbliche Räume, Hallen, noch zu errichtende Gebäude), Gewährleistung (Mängelanzeige des Mieters, Ankündigung einer Mietminderung, Geltendmachung von Schadensersatz), Mieterhöhung (für frei finanzierten Wohnraum oder für eine Sozialwohnung), Kündigung (ordentliche, außerordentliche fristlose, außerordentliche fristgerechte, Sonderkündigung), Schönheitsreparaturen (laufende, Endrenovierung, Abgeltungsklauseln) bis zur Räumung.

Alle Formulare sind mit erläuternden Anmerkungen versehen, so dass auch der Nutzer, der sich nicht jeden Tag mit dem Mietrecht befasst, Hinweise für eine sachgerechte Verwendung der Formulare erhält, insbesondere über die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur sowie über abweichende Meinungen informiert wird.

Dem Werk ist eine CD-Rom beigelegt; damit ist eine unproblematische Verwendung der vorgeschlagenen Formulare sichergestellt.

Verlag, Herausgeber und Autoren sind dankbar für kritische Hinweise und Anregungen zur Weiterentwicklung und Verbesserung des Formularbuchs. Herausgeber und Autoren danken abschließend auch den Lektoren, den Herren Rechtsanwälten Dr. Schäfer und Schröder.

Köln, im März 2003

*Günter Nies, Richard Gies*

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Bearbeiterverzeichnis .....	XIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI

### A. Begründung des Mietverhältnisses

#### Wohnraummiete

I.	Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis .....	1
	1. Selbstauskunft des Mietbewerbers .....	1
	2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis .....	3
II.	Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	5
	1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit .....	5
	2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Verzicht auf ordentliche Kündigung auf bestimmte Zeit .....	16
	3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung .....	17
	4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume .....	19
	5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige .....	20
	6. Vereinbarung über Vormietrecht .....	20
	7. Mietoptionsvertrag .....	21
	8. Zwischenmiete .....	22
	9. Garagenmietvertrag .....	24
	10. Untermietvertrag .....	26
	11. Werkmietvertrag (gewöhnlich) .....	28
	12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden) .....	28
	13. Werkdienstvertrag mit Wohnung .....	29
	14. Mischmietverhältnis .....	29
III.	Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages .....	31

#### Vertragliche Vereinbarungen

1.	Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	31
2.	Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung .....	35
3.	Vereinbarung über Kleinreparaturen .....	35
4.	Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB .....	37
5.	Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB .....	39
6.	Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung .....	41
7.	Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung .....	46
8.	Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus .....	46
9.	Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale .....	47
10.	Änderung der Vorauszahlungen .....	48
11.	Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung .....	49
12.	Echte Mietnachfolgeklausel .....	50



## Inhaltsverzeichnis

13. Unechte Mietnachfolgeklausel .....	51
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel) .....	52
15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektro- großgeräte) .....	55
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution .....	57
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter mit „Barrierefreiheit“ iSv § 554a BGB .....	60
18. Kautionsvereinbarung Barkaution .....	62
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch .....	64
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft .....	64
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“ .....	66
22. Hausordnung .....	68
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung .....	71
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus .....	71
25. Vereinbarung über Betretungsrecht .....	72
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung .....	74
27. Übergabeprotokolle .....	75
28. Vereinbarung Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters, §§ 539 Abs. 2, 552 BGB .....	78
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass .....	79
30. Gartenpflegeverpflichtung .....	81
31. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass .....	82
<b>Korrespondenz zur Mietpreisbremse</b>	
32. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse .....	83
33. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter) .....	84
34. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete) .....	84
35. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung) .....	85
36. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau) .....	86
37. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete .....	86
38. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters ..	87
39. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschrei- bens durch den Vermieter .....	88
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. WohnBauG) .....	89
1. Vereinbarung der Kostenmiete .....	89
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab .....	89
3. Kaution .....	93
4. Garage .....	94
<b>Gewerberaummiete</b>	
V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis .....	98
1. Vereinbarung über ein Vormieterrecht .....	98
2. Mietvorvertrag .....	108
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses ..	116
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags .....	120
1. Standardvertrag .....	120
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal .....	168
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum .....	181

## Inhaltsverzeichnis

4.	Mietvertrag über eine Arztpraxis .....	201
5.	Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts .....	214
6.	Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen .....	226
7.	Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung) .....	241
8.	Giebelmietvertrag .....	248
9.	Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück .....	252
10.	Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz .....	256
VII.	Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses .....	260
1.	Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel .....	260
2.	Umsatzmiete .....	266
3.	Staffelmiete .....	271
4.	Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters .....	274
5.	Vereinbarung einer Verlängerungsoption .....	279
6.	Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien .....	283
7.	Vereinbarung einer Mietbürgschaft .....	287
8.	Übergabeprotokoll .....	293
9.	Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel) .....	299
10.	Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten) .....	302
11.	Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung .....	307
12.	Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen .....	311
13.	Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Umweltbeeinträchtigungen .....	314
14.	Vereinbarung eines Konkurrenzverbots .....	320
15.	Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung .....	324
16.	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter .....	328
17.	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs .....	334

## B. Mietgebrauch

I.	Rechte des Mieters .....	339
1.	Anspruchsschreiben wegen Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes) .....	339
2.	Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes .....	342
3.	Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung) .....	343
4.	Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs .....	346
5.	Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln .....	347
6.	Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten .....	349
7.	Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme .....	350
8.	Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündigung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung .....	355
9.	Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohnfläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB .....	358
10.	Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536a BGB .....	362

## Inhaltsverzeichnis

---

II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters .....	364
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	364
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters .....	367
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens .....	369
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten ...	371
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung .....	372
6. Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung .....	375
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag) .....	378
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache .....	379
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum .....	381
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB .....	384
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter .....	384
2. Ablehnungsschreiben des Mieters .....	386
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB .....	388
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen ..	388
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie/Wassereinsparungsmaßnahmen .....	390
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums .....	392
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters .....	393
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555d Abs. 2 BGB .....	394
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“ .....	396
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555e BGB .....	397
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache .....	399
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung .....	399
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern .....	400
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung .....	401
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten ...	402
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten ...	402
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen ....	403
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein .....	404
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen .....	405
VI. Duldungspflicht des Vermieters .....	406
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB .....	406
2. Abwendung Wegnahme durch Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB .....	407
VII. Anzeigepflicht des Vermieters .....	408
1. Anzeige des Vermieterwechsels .....	408
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses ...	409
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung .....	411

## Inhaltsverzeichnis

4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum .....	413
5. Anzeige, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird .....	415
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen .....	417
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht .....	425
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters .....	425
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz .....	428
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter .....	431
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536a Abs. 1 3. Alt., 536c BGB) .....	434
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kautions, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache .....	438
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken .....	441
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Untervermietung .....	445
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens) .....	448
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung) .....	453
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht .....	457
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	462
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen .....	465

## C. Mietpreisrecht

### Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB .....	469
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete .....	469
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung .....	471
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten .....	474
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB .....	476
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB .....	477
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index .....	477
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index .....	478
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB .....	480
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558c BGB .....	480
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB .....	488
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558e BGB .....	490

## Inhaltsverzeichnis

4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	492
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB .....	494
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete .....	498
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB .....	501
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB .....	504
9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB ....	507
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln iSd §§ 559a, 558 Abs. 5 BGB .....	510
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen ...	512
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB .....	514
1. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559b BGB ....	514
2. Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung, §§ 555b Nr. 1, 555b Nr. 3 BGB, § 559 BGB .....	518
3. Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Mieterhöhung wegen Härtegründe .....	520
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB .....	523
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse, §§ 812, 134, 565d ff. BGB und bei Mietpreisüberhöhung, §§ 812, 134 BGB, 5 WiStG .....	525
1. Anwaltliche Rüge eines Verstoßes gegen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556g Abs. 2 BGB .....	525
2. Anwaltliche Aufforderung zur Auskunftserteilung, § 556g Abs. 3 BGB ...	530
3. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kautions, wegen Verstoß gegen § 5 WiStG .....	534
4. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung .....	540
5. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters .....	542
6. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG .....	544
<b>Preisgebundener Wohnraum</b>	
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG .....	547
1. Vorbemerkungen .....	547
2. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen .....	548
3. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster) .....	550
4. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen .....	556
5. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete .....	557
6. Mietherabsetzungserklärung .....	560
IX. Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG .....	562
<b>Preisfreier und preisgebundener Wohnraum</b>	
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten .....	564
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau .....	564
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilinklusivmiete .....	574
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr .....	576

## Inhaltsverzeichnis

4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres .....	579
5. Teilgewerbliche Betriebskosten .....	581
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Gara- gen, Hausmeister und Aufzug .....	586
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer) .....	589
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungs- eigentümers gegenüber dem Mieter) .....	592
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MwSt-Anteils an den Betriebskosten .....	594
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn- BauG) (Abrechnung nach Quadratmetern) .....	598
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum .....	600
12. Heizkostenabrechnung inklusive Warmwasserverbrauch .....	604
13. Heizkostenabrechnung nach Gradtagzahlen .....	607
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert) .....	609
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556c Abs. 2 BGB .....	610

## D. Beendigung des Mietverhältnisses

### Allgemeine Regelungen

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag .....	613
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB .....	613
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB .....	617
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters .....	620
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB .....	622
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB .....	624
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB .....	625

### Wohnraummiete

II. Beendigung durch Zeitablauf .....	627
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungs- grundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	627
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB .....	630
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB .....	631
III. Ordentliche Kündigung .....	633
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung .....	633
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen .....	640
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Vermieter .....	643
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb .....	649
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwer- tung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht .....	652
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwer- tung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechts- anwalt) .....	657



## Inhaltsverzeichnis

7. Kündigung wegen Überbelegung .....	660
8. Kündigung wegen Fehlbelegung .....	662
9. Teilkündigung gemäß § 573b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum .....	664
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB .....	667
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576b BGB .....	671
12. Herausgabeverlangen des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB .....	672
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573a BGB – Zweifamilienhaus/ Einliegerwohnung .....	674
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim .....	677
15. Kündigung des Mieters .....	679
16. Widerspruch des Vermieters gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	680
IV. Sozialklausel .....	682
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB ..	682
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters .....	685
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	687
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaß- nahmen (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB) .....	687
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB) .....	691
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB) ....	694
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB) .....	696
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB) .....	700
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB) .....	702
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563a BGB) .....	704
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebunde- nem Wohnraum (§ 11 WohnBindG) .....	705
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatz- mieterstellung .....	706
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	708
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB) .....	710
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB) .....	712
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB) .....	713
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG) .....	715
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB) .....	717
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	718
17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO) .....	720>
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	721
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	721
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB .....	730

## Inhaltsverzeichnis

3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB .....	737
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB .....	740
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 S. 1 Alt. 1 BGB .....	750
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB .....	754
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB .....	756
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	763
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB .....	769
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	773
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB .....	782
VII. Aufhebungsvertrag .....	786
VIII. Schadensersatz bei Kündigung .....	794
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters .....	794
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters .....	799
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung .....	803
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt ....	811
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung .....	811
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt .....	815
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	817
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft .....	820
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln ..	822
6. Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung .....	824
<b>Gewerberaummiete</b>	
X. Beendigung durch Zeitablauf .....	826
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	826
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB .....	829
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters .....	831
XII. Außerordentliche befristete Kündigung .....	835
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB .....	835
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB .....	836
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB .....	839
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB .....	841
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB .....	843
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB .....	845



## Inhaltsverzeichnis

---

7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbRG .....	846
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG .....	848
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	851
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	851
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB .....	854
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB .....	857
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB .....	859
5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unverzüglich nach Zugang der Kündigung) .....	864
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	865
7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB .....	867
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund .....	869

## E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO .....	873
II. Erklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO .....	880
III. Erklärung des Rücktritts durch den Gläubigervertreter an den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO .....	883
IV. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Vermieter auf die Kündigungssperre nach § 112 InsO .....	885
V. Ansprüche des Vermieters bei Insolvenz des Mieters .....	891
1. Inanspruchnahmeschreiben des Vermietersvertreters wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO .....	891
2. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis durch den Vermieter .....	891
VI. Geltendmachung eines Anspruchs des Gläubigers auf abgesonderte Befriedigung (§ 50 InsO) wegen eines Vermieterpfandrechts .....	897
VII. Vorausverfügungen gem. § 110 InsO .....	901
1. Hinweis des Insolvenzverwalters an einen Abtretungsempfänger auf die beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO .....	901
2. Aufforderung des Insolvenzverwalters an einen Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten .....	901
VIII. Verwalterschreiben nach Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe .....	908
IX. Kündigungsschreiben des Erwerbers eines Miet-/Pachtobjektes gem. § 111 InsO .....	911
X. Aufforderung zur Rückzahlung der Kaution .....	916
1. Rückzahlungsaufforderung des Mieters an den Verwalter des insolventen Vermieters .....	916
2. Abrechnung über die Mietkaution des insolventen Mieters und Aufrechnung durch den Vermieter .....	916

## F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme .....	921
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache .....	921
2. Abnahmeprotokoll .....	924
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters .....	927
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter .....	929
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters .....	929
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung .....	931
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen .....	934
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen .....	942
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung .....	944
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung) .....	947
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache .....	950
8. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter .....	953
III. Ansprüche gegen Untermieter .....	956
1. Räumung und Herausgabe .....	956
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt .....	960
3. Schadensersatz .....	963
IV. Wegnahmerecht des Mieters .....	966
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen .....	966
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter .....	969
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters .....	970
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter .....	973
V. Rückgabe von Sicherheiten .....	974
1. Abrechnung über die Barkaution .....	974
2. Bürgschaftsrückgabe .....	976
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber .....	978
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer .....	979
5. Sonstige Sicherheiten (zB Naturalicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung) .....	980
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts .....	983
1. Geltendmachung .....	983
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen .....	986
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen .....	989
1. Im Voraus entrichtete Miete .....	989
2. Mieterdarlehen .....	991
3. Abwohnbarer Baukostenzuschuss .....	992
4. Verlorener Baukostenzuschuss .....	993
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	994
VIII. Versicherungen .....	997
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrrhöhung .....	997
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden .....	1000
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung) .....	1003
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer .....	1005
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch .....	1007

## Inhaltsverzeichnis

---

6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch ....	1010
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung) .....	1012
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung .....	1015
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung .....	1017

### G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses .....	1021
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen .....	1022
3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564c BGB aF noch weiterbestehen .....	1024
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung .....	1024
Sachverzeichnis .....	1027