

# Inhalt

Teil 1 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse I.....	11
Lernziel .....	11
A. Einführung .....	13
B. Mietverhältnisse .....	22
I. Wohnraummietverhältnis .....	22
II. Abgrenzung zum Geschäftsraummietverhältnis .....	24
III. Mischmietverhältnis.....	26
C. Vertragsfreiheit – und ihre Einschränkung im Wohnraummietrecht .....	28
I. AGG .....	29
II. VRRL.....	32
D. Aufklärungspflichten vor Vertragsabschluss .....	36
I. Allgemeines.....	36
1. Aufklärungspflicht des Vermieters .....	37
2. Aufklärungspflicht des Mieters .....	40
II. Rechtsfolgen bei Verstoß .....	43
E. Anbahnungsverhältnisse .....	46
I. Mietvorvertrag .....	47
II. Vormietrecht .....	47
III. Anmietrecht .....	48
IV. Abschlussoption .....	49
F. Abbruch der Vertragsverhandlungen .....	49
G. Parteien des Wohnraummietverhältnisses.....	51
I. Allgemeines bei einer Mehrheit von Vermietern und Mietern .....	52
II. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	53
1. Rechtslage und Stand der Rechtsprechung bis 31.12.2023 .....	53
2. Rechtslage ab 1. Januar 2024.....	55
III. Eheleute .....	56

IV. Wohngemeinschaft .....	59
H. Wechsel der Vertragsparteien .....	61
I. Vertragsübernahme .....	61
II. Veräußerung des Mietgrundstücks .....	62
III. Tod der Mietpartei .....	63
I. Abschluss des Wohnraummietvertrages .....	67
I. Form .....	67
1. Mündlicher Vertragsschluss .....	67
2. Konkludenter Vertragsschluss .....	67
3. Gewillkürte Schriftform .....	69
4. Gesetzliche Schriftform .....	70
a) Offenlegung von Vertretungsverhältnissen .....	72
b) Einheitlichkeit der Vertragsurkunde .....	77
c) Vertragsübernahme .....	84
d) Rechtzeitige Annahme des Angebots .....	85
II. Inhalt .....	86
1. Notwendiger Inhalt .....	86
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	90
J. Mietsicherheit .....	96
I. Barkaution .....	96
II. Bürgschaft .....	104
III. Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr .....	107
Teil 2 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse II .....	109
Lernziele .....	109
A. Hauptleistungspflichten des Vermieters .....	111
I. Gebrauchsgewährungspflicht .....	111
II. Gebrauchserhaltungspflicht .....	116
1. Schönheitsreparaturen .....	117
a) Überbürdung .....	117
b) Umfang .....	118
c) Fristenplan .....	126
d) Quotenklausel .....	130
e) Ausgleichszahlungen .....	133
f) Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und Mieterhöhung .....	136
g) Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und deren Ersetzung .....	139

h) Verjährung .....	143
2. Kleinreparaturen .....	145
a) Vornahmeklausel .....	145
b) Kostenklausel .....	145
III. Fürsorgepflichten .....	147
IV. Nebenpflichten, insbesondere: Ver- und Entsorgungsleistungen.....	149
B. Hauptleistungspflicht des Mieters .....	153
I. Mietstruktur .....	153
II. Änderung der Mietstruktur.....	153
III. Fälligkeit der Miete .....	154
IV. Leistungsbestimmung .....	155
V. Mahngebühr .....	156
C. Änderung der Miethöhe.....	157
I. Einvernehmliche Mieterhöhung durch Vereinbarung im Einzelfall .....	158
1. Mieterhöhungsausschluss bei Zeitmietvertrag? .....	158
2. Mieterhöhungsausschluss durch befristeten Kündigungsausschluss? .....	160
II. Staffelmiete .....	162
III. Indexmiete.....	164
IV. Einseitige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete .....	167
V. Einseitige Mieterhöhung bei Wohnraummodernisierung .....	179
D. Mietpreisrecht.....	187
I. Mietwucher .....	187
II. Mietpreisüberhöhung .....	188
III. Mietpreisbremse.....	189
E. Betriebskosten .....	195
I. Begriffsbestimmung .....	195
II. Ausdrückliche Überbürdung auf den Mieter.....	198
III. Konkludente Überbürdung auf den Mieter .....	200
IV. Abrechnung.....	201
1. Vermieterwechsel .....	215
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit .....	215
3. Abrechnungsfrist des Vermieters .....	217
4. Einwendungsfrist des Mieters .....	219

5. Belegeinsicht.....	222
6. Leerstand .....	225
V. Rückforderung von Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis .....	225
VI. Rückforderung einer Betriebskostennachzahlung bei Versäumung der Abrechnungsfrist.....	226
VII. Erzwingung von Nebenkostenabrechnungen im Wege der Zwangsvollstreckung .....	227
VIII. Liefersperre durch Versorgungsunternehmen und Versorgungssperre durch den Vermieter .....	228
Teil 3 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse III .....	232
Lernziel .....	232
A. Vertragsbeendigung ohne Kündigung .....	234
I. Mietaufhebungsvertrag.....	234
1. Form.....	234
2. Umdeutung.....	235
3. Personenmehrheit.....	238
4. Rechtsanspruch auf Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung.....	238
a) Ersatzmieter-/Mieternachfolgeklausel.....	238
b) Treu und Glauben .....	240
II. Zeitmietvertrag.....	243
1. Verwendungsabsicht des Vermieters .....	244
a) Eigennutzung oder Nutzung durch Familien- oder Haushaltsangehörige.....	244
b) Wesentliche Veränderung.....	245
c) Vermietung an Dienstverpflichteten .....	245
2. Anfangsmitteilung.....	246
3. Auskunftsanspruch des Mieters .....	248
4. Mitteilungspflicht des Vermieters.....	248
5. Wegfall einer höchstzulässigen Befristungsdauer....	249
6. Rechtsfolgen eines wirksamen Zeitmietvertrages....	249
7. Fehlende Anwendbarkeit des § 575 BGB .....	249
8. Kündigungsausschlussvereinbarungen .....	250
9. Umdeutung fehlerhafter Zeitmietverträge .....	252
III. Rücktrittsrecht.....	253
IV. Auflösende Bedingung .....	254

B. Vertragsbeendigung durch Kündigung .....	255
I. Allgemeines .....	255
II. Begründung .....	258
III. Form .....	260
IV. Zugang .....	263
V. Teilkündigung .....	264
VI. „Rücknahme“ .....	266
VII. Frist .....	268
VIII. Ordentliche befristete Kündigung .....	272
1. Eigenbedarf .....	272
2. Fehlen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung .....	283
3. Allgemein berechtigtes Interesse .....	285
a) Genossenschaftsbedarf .....	285
b) Ersatzloser Abriss .....	286
4. Schuldhafter und nicht unerheblicher Pflichtenverstoß .....	286
a) Pflichtenverletzung .....	287
b) Verschulden .....	289
c) Zurechnung des Verschuldens Dritter .....	290
d) Zahlungsverzug .....	290
IX. Außerordentliche befristete Kündigung (insbesondere: Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versagung einer Untermieterlaubnis) .....	291
X. Kündigungswiderspruch .....	293
1. Form .....	294
2. Frist .....	294
3. Interessenabwägung .....	295
XI. Außerordentliche fristlose Kündigung .....	297
1. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	298
2. Nachhaltige Störung des Hausfriedens .....	299
3. Zahlungsverzug .....	300
a) Schonfristregelung .....	310
b) Versäumnisurteil und Schonfrist .....	313
XII. Fortsetzungsfiktion des § 545 BGB .....	313

XIII. Kündigungserklärung und Kostenerstattungsanspruch.....	315
C. Rückgabe der Mietsache.....	316
I. Verschaffen des unmittelbaren Besitzes .....	316
II. Räumung der Mietsache .....	319
III. Übergabeprotokoll .....	321
IV. Nutzungsentschädigung .....	322
V. Kündigungsfolgeschaden .....	325
D. Verfahrensrechtliches .....	327
I. Ausschließliche örtliche Zuständigkeit.....	327
II. Sachliche Zuständigkeit.....	327
III. Klage auf zukünftige Nutzungsentschädigung .....	329
IV. Urkundenprozess .....	331
V. Saldoklage.....	333
VI. Mahnbescheid und Renovierungskosten .....	335
VII. Räumungstitel und vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam .....	336
VIII. Feststellungsantrag bei Forderungen wegen vorsätzlicher unerlaubter Handlung.....	341
IX. Kostenminimierung bei der Räumungsvollstreckung ....	341
1. Die Hamburger Räumung .....	342
2. Die Frankfurter Räumung.....	343
3. Die Berliner Räumung.....	344
E. Wohnraummietrecht: Quo vadis? .....	348
Literaturverzeichnis .....	351