

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.....	31
D. Aufklärungspflichten vor Vertragsabschluss	35
I. Allgemeines.....	35
1. Aufklärungspflicht des Vermieters	37
2. Aufklärungspflicht des Mieters	39
II. Rechtsfolgen bei Verstoß	42
E. Anbahnungsverhältnisse	46
I. Mietvorvertrag	46
II. Vormietrecht	47
III. Anmietrecht	48
IV. Abschlussoption	48
F. Abbruch der Vertragsverhandlungen	49
G. Parteien des Wohnraummietverhältnisses.....	51
I. Allgemeines bei einer Mehrheit von Vermietern und Mietern	51
II. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	53
III. Eheleute	55
IV. Wohngemeinschaft	57
H. Wechsel der Vertragsparteien.....	58
I. Vertragsübernahme.....	58

II.	Veräußerung des Mietgrundstücks	59
III.	Tod der Mietpartei	61
I.	Abschluss des Wohnraummietvertrages	64
I.	Form	64
1.	Mündlicher Vertragsschluss	64
2.	Konkludenter Vertragsschluss	64
3.	Gewillkürte Schriftform	66
4.	Gesetzliche Schriftform	67
a)	Offenlegung von Vertretungsverhältnissen	69
b)	Einheitlichkeit der Vertragsurkunde	74
c)	Vertragsübernahme	81
d)	Rechtzeitige Annahme des Angebots	82
II.	Inhalt	83
1.	Notwendiger Inhalt	83
2.	Allgemeine Geschäftsbedingungen	87
J.	Mietsicherheit	93
I.	Barkaution	93
II.	Bürgschaft	101
III.	Haftung des Erwerbers auf Rückgewähr	104
Teil 2 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse II		106
Lernziele		106
A.	Hauptleistungspflichten des Vermieters	108
I.	Gebrauchsgewährungspflicht	108
II.	Gebrauchserhaltungspflicht	113
1.	Schönheitsreparaturen	114
a)	Überbürdung	115
b)	Umfang	116
c)	Fristenplan	123
d)	Quotenklausel	127
e)	Ausgleichszahlungen	131
f)	Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und Mieterhöhung	133
g)	Unwirksame Schönheitsreparaturklausel und deren Ersetzung	137
h)	Verjährung	140
2.	Kleinreparaturen	141
a)	Vornahmeklausel	141

b) Kostenklausel	142
III. Fürsorgepflichten	143
IV. Nebenpflichten, insbesondere: Ver- und Entsorgungsleistungen.....	146
B. Hauptleistungspflicht des Mieters	149
I. Mietstruktur	149
II. Änderung der Mietstruktur.....	150
III. Fälligkeit der Miete	151
IV. Leistungsbestimmung	152
V. Mahngebühr	153
C. Änderung der Miethöhe.....	153
I. Einvernehmliche Mieterhöhung durch Vereinbarung im Einzelfall	154
1. Mieterhöhungsausschluss bei Zeitmietvertrag?	155
2. Mieterhöhungsausschluss durch befristeten Kündigungsausschluss?	157
II. Staffelmiete	159
III. Indexmiete.....	161
IV. Einseitige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete	163
V. Einseitige Mieterhöhung bei Wohnraummodernisierung	175
D. Mietpreisrecht.....	182
I. Mietwucher.....	182
II. Mietpreisüberhöhung	183
III. Mietpreisbremse.....	184
E. Betriebskosten	189
I. Begriffsbestimmung	190
II. Ausdrückliche Überbürdung auf den Mieter.....	192
III. Konkludente Überbürdung auf den Mieter	194
IV. Abrechnung.....	195
1. Vermieterwechsel	208
2. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	209
3. Abrechnungsfrist des Vermieters	210
4. Einwendungsfrist des Mieters	212
5. Belegeinsicht	215
6. Leerstand.....	217

V.	Rückforderung von Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis	218
VI.	Rückforderung einer Betriebskostennachzahlung bei Versäumung der Abrechnungsfrist	219
VII.	Erzwingung von Nebenkostenabrechnungen im Wege der Zwangsvollstreckung	220
VIII.	Liefersperre durch Versorgungsunternehmen und Versorgungssperre durch den Vermieter	221
	Teil 3 Das Recht der Wohnraummietverhältnisse III	225
	Lernziel	225
A.	Vertragsbeendigung ohne Kündigung	227
I.	Mietaufhebungsvertrag	227
1.	Form	227
2.	Umdeutung	229
3.	Personenmehrheit	231
4.	Rechtsanspruch auf Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung	232
a)	Ersatzmieter-/Mieternachfolgeklausel	232
b)	Treu und Glauben	233
II.	Zeitmietvertrag	236
1.	Verwendungsabsicht des Vermieters	238
a)	Eigennutzung oder Nutzung durch Familien- oder Haushaltsangehörige	238
b)	Wesentliche Veränderung	238
c)	Vermietung an Dienstverpflichteten	239
2.	Anfangsmitteilung	239
3.	Auskunftsanspruch des Mieters	241
4.	Mitteilungspflicht des Vermieters	242
5.	Wegfall einer höchstzulässigen Befristungsdauer	242
6.	Rechtsfolgen eines wirksamen Zeitmietvertrages	242
7.	Fehlende Anwendbarkeit des § 575 BGB	243
8.	Kündigungsausschlussvereinbarungen	243
9.	Umdeutung fehlerhafter Zeitmietverträge	246
III.	Rücktrittsrecht	247
IV.	Auflösende Bedingung	247
B.	Vertragsbeendigung durch Kündigung	248
I.	Allgemeines	248

II.	Begründung.....	251
III.	Form.....	254
IV.	Zugang.....	255
V.	Teilkündigung.....	257
VI.	„Rücknahme“.....	258
VII.	Frist.....	260
VIII.	Ordentliche befristete Kündigung.....	263
	1. Eigenbedarf.....	264
	2. Fehlen einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.....	274
	3. Allgemein berechtigtes Interesse.....	276
	a) Genossenschaftsbedarf.....	277
	b) Ersatzloser Abriss.....	277
	4. Schuldhafter und nicht unerheblicher Pflichtenverstoß.....	278
	a) Pflichtenverletzung.....	278
	b) Verschulden.....	279
	c) Zurechnung des Verschuldens Dritter.....	280
	d) Zahlungsverzug.....	280
IX.	Außerordentliche befristete Kündigung (insbesondere: Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Versagung einer Untermieterlaubnis).....	281
X.	Kündigungswiderspruch.....	283
	1. Form.....	284
	2. Frist.....	284
	3. Interessenabwägung.....	284
XI.	Außerordentliche fristlose Kündigung.....	286
	1. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs.....	287
	2. Nachhaltige Störung des Hausfriedens.....	289
	3. Zahlungsverzug.....	290
	a) Schonfristregelung.....	299
	b) Versäumnisurteil und Schonfrist.....	302
XII.	Fortsetzungsfiktion des § 545 BGB.....	303
XIII.	Kündigungserklärung und Kostenerstattungsanspruch.....	304
C.	Rückgabe der Mietsache.....	306

I.	Verschaffen des unmittelbaren Besitzes	306
II.	Räumung der Mietsache	308
III.	Übergabeprotokoll	310
IV.	Nutzungsentschädigung	312
V.	Kündigungsfolgeschaden	314
D.	Verfahrensrechtliches	316
I.	Ausschließliche örtliche Zuständigkeit.....	316
II.	Sachliche Zuständigkeit.....	317
III.	Klage auf zukünftige Nutzungsentschädigung	318
IV.	Urkundenprozess	320
V.	Saldoklage	323
VI.	Mahnbescheid und Renovierungskosten	325
VII.	Räumungstitel und vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam	326
VIII.	Feststellungsantrag bei Forderungen wegen vorsätzlicher unerlaubter Handlung	331
IX.	Kostenminimierung bei der Räumungsvollstreckung	331
1.	Die Hamburger Räumung	332
2.	Die Frankfurter Räumung.....	333
3.	Die Berliner Räumung	334
E.	Wohnraummietrecht: Quo vadis?	338
	Literaturverzeichnis	341