

Hannemann/Wiek/Emmert

Handbuch des Mietrechts

**Fachanwaltshandbuch zur effizienten Mandats-
bearbeitung im Wohn- und Gewerberaummietrecht**

4. völlig neu bearbeitete Auflage

Herausgegeben von

Thomas Hannemann, Rechtsanwalt in Karlsruhe
Karl Friedrich Wiek, Rechtsanwalt in Köln
Thomas Emmert, Rechtsanwalt in Regensburg

Bearbeitet von

Thomas Hannemann
Karl Friedrich Wiek
Thomas Emmert
Erich-Wolfgang Moersch, Rechtsanwalt in Karlsruhe
Kai-Jochen Neuhaus, Rechtsanwalt in Dortmund
Peter Weber, Rechtsanwalt in Karlsruhe
Dr. Andreas Wolters, Bremen
Jörg Zahn, Rechtsanwalt in Hamburg
Dr. Klaus Zieger, Panketal

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis XIII

Literaturverzeichnis XIX

Teil 1:

Der Mietprozess

§ 1 **Allgemeines Verfahrensrecht** 3
 I. Zuständigkeit 3
 II. Allgemeine Verfahrensfragen 13
 § 2 **Besondere Verfahrensarten im Mietrecht** 22
 A. Klagearten 25
 B. Einstweiliger Rechtsschutz 96
 C. Streitwerte in Mietsachen 120
 D. Verfassungsbeschwerde in Mietsachen 149

Teil 2:

Wohnraummietrecht

§ 3 **Abgrenzungsfragen** 161
 A. Begriff des Mietverhältnisses 161
 B. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen 162
 C. Wohn- und Gewerberaumiete 163
 D. Mischmietverhältnisse 168
 E. Dingliche Nutzungsrechte 170
 § 4 **Vertragsabschluss** 176
 A. Form 177
 B. Gesetzliche Vorkaufsrechte 182
 C. Haustürgeschäfte 189
 D. Wohnungsvermittlung 191
 E. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz 196
 F. Energieausweis 199
 § 5 **Vertragsparteien, Parteiwechsel, Gebrauchsüberlassung** 206
 A. Vertragsparteien 207
 B. Wechsel der Vertragsparteien 222
 C. Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere Untermiete 231
 § 6 **Mietobjekt** 242
 A. Mietsache 242
 B. Schlüssel 251
 C. Betretungs-/Besichtigungsrecht des Vermieters 254
 § 7 **Nutzungszweck und Zweckentfremdung von Wohnraum** 260
 A. Vertraglicher Nutzungszweck 260
 B. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum 261
 § 8 **Formularmietverträge** 270
 A. Überblick 270
 B. Geltung der §§ 305 ff. BGB 271
 C. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung 272
 D. Stellen von Vertragsbedingungen 273

E. Einbeziehungsvereinbarung	275
F. Überraschende Klauseln	276
G. Vorrang der Individualabrede	277
H. Unklarheitenregelung und ergänzende Vertragsauslegung	278
I. Inhaltskontrolle	279
J. Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln	282
K. Rechtsprechung zu typischen Mietvertragsklauseln	284
L. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	376
§ 9 Vertragsstrafe	379
A. Allgemeines	379
B. Definition der Vertragsstrafe	380
§ 10 Miete	383
A. Entrichtung der Miete als vertragliche Hauptpflicht	383
B. Arten der Miete	384
C. Höhe der Miete	384
D. Fälligkeit der Miete und Zahlungsweise	385
E. Mietstruktur	387
F. Einwendungen und Einreden	390
G. Sonderleistungen des Mieters	399
§ 11 Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	407
A. Grenzen der Mietpreisvereinbarung	407
B. Mietpreisüberhöhung gem. § 5 WiStG	407
C. Mietwucher	422
§ 12 Gesetzliche Mieterhöhungen	423
A. Allgemeines	426
B. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, §§ 558 ff. BGB	435
C. Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung, §§ 559 ff. BGB	505
§ 13 Rechtsgeschäftliche Mieterhöhungsvereinbarungen	537
A. Allgemeines	537
B. Mieterhöhungsvereinbarungen während des Mietverhältnisses	537
C. Staffelmietvereinbarungen	544
D. Indexmietvereinbarungen	549
§ 14 Betriebskosten – Umlage, Abrechnung und Erhöhung	555
A. Betriebskosten	558
B. Umlage der Betriebskosten	585
C. Abrechnung der Betriebskosten	597
D. Heizkostenabrechnung	621
E. Umlegung erhöhter Betriebskosten, § 560 BGB	638
F. Anhang: Wärmecontracting	644
§ 15 Geförderter Mietwohnraum	652
A. Neuregelung des Wohnraumförderungsrechts	653
B. Altfälle	669
C. Einschränkungen des Vermieters	671
D. Ermittlung der Kostenmiete	677
E. Erhöhung der Kostenmiete	687
F. Mieterhöhung und Ablauf der Preisbindung	689

§ 16	Mietsicherheiten	693
	A. Allgemeines	694
	B. Vermieterpfandrecht	694
	C. Vertragliche Mietsicherheiten	704
§ 17	Instandhaltung und Instandsetzung	724
	A. Gesetzliche Regelung	724
	B. Abwälzung von Instandhaltungspflichten auf den Mieter	727
§ 18	Schönheitsreparaturen	731
	A. Grundlagen	732
	B. Umfang	735
	C. Schönheitsreparaturpflicht des Mieters	739
	D. Verjährung	750
	E. Rechtsfolgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln	752
	F. Besonderheiten in den neuen Bundesländern	753
	G. Lexikon der BGH-Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen-AGB	754
§ 19	Wohnungsmodernisierung – Barrierefreiheit	787
	A. Wohnungsmodernisierung, § 554 Abs. 2 BGB	788
	B. Barrierefreiheit, § 554a BGB	816
§ 20	Mietgebrauch und Mieterhaftung	821
	A. Vertragsgemäßer Gebrauch	822
	B. Gebrauchsgewährpflicht des Vermieters	823
	C. Gebrauchsrechte des Mieters	826
	D. Pflichten des Mieters beim Mietgebrauch	840
	E. Haftung des Mieters	843
	F. Hausordnung	848
	G. Mietgebrauch	850
	H. Versorgungssperre	914
§ 21	Gewährleistung und Vermieterhaftung	917
	A. Abgrenzungsfragen	918
	B. Allgemeine Leistungsstörungen	923
	C. Sachmängelhaftung	930
	D. Rechtsmängelhaftung	952
	E. Gewährleistungs- und Haftungsausschlüsse	954
	F. Mietminderungstabellen	963
§ 22	Vorzeitiger Auszug des Mieters	1088
	A. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	1088
	B. Mietaufhebungsvertrag	1094
§ 23	Ordentliche Kündigung des Mieters	1102
	A. Kündigungserklärung	1102
	B. Frist für mieterseitige Kündigung	1103
	C. Ordentliche Kündigung bei unwirksamer Befristung des Mietvertrags	1112
	D. Beendigung von Mietverträgen bei Beteiligung mehrerer Personen	1114
	E. Kündigung einer Ehemwohnung	1118
§ 24	Ordentliche Kündigung des Vermieters	1119
	A. Überprüfung der Vermieterkündigung in formeller Hinsicht	1122
	B. Überprüfung der Vermieterkündigung in materieller Hinsicht	1139

§ 25	Außerordentliche befristete Kündigung	1204
	A. Anwendungsbereich	1204
	B. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	1205
	C. Außerordentliche befristete Kündigung des Vermieters, § 57a ZVG	1209
	D. Beendigungsmöglichkeiten bei Tod des Mieters	1210
	E. Geltung der Sozialklausel gegenüber außerordentlichen Kündigungen mit gesetzlicher Frist, § 574 BGB	1216
	F. Außerordentliche Kündigung von Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit . .	1217
§ 26	Fristlose Kündigungen	1218
	A. Systematik der Kündigungsgründe	1219
	B. Gemeinsame Voraussetzungen für fristlose Kündigungen	1220
	C. Fristlose Vermieterkündigung	1226
	D. Fristlose Mieterkündigung	1268
§ 27	Zeitmietvertrag	1276
	A. Gesetzliche Neuregelung	1276
	B. Einfacher Zeitmietvertrag nach altem Recht	1277
	C. Mietvertrag mit befristetem Kündigungsausschluss	1277
	D. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB	1284
	E. Schlussmitteilung	1289
	F. Das Fortsetzungsverlangen des Mieters bei Verzögerung oder Wegfall der beabsichtigten Verwendung	1291
	G. Rechtsfolgen der wirksamen Befristung	1292
	H. Darlegungs- und Beweislast	1292
§ 28	Mietaufhebungsvertrag	1293
	A. Allgemeines	1293
	B. Zustandekommen	1293
	C. Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	1296
§ 29	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	1297
	A. Allgemeines	1297
	B. Voraussetzungen	1297
	C. Rechtsfolgen des unterbliebenen Widerspruchs	1300
	D. Vertraglicher Ausschluss von § 545 BGB	1300
§ 30	Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	1302
	A. Rückgabepflicht, § 546 Abs. 1 BGB	1304
	B. Gerichtliche Durchsetzung des Rückgabeanpruchs	1312
	C. Rechtsfolgen der verspäteten Herausgabe	1312
	D. Ansprüche des Vermieters wegen Rückgabe in nicht vertragsgemäßem Zustand	1323
	E. Ansprüche des Mieters	1329
	F. Anspruch des Mieters auf Rückgabe der Mietsicherheit	1342
§ 31	Verjährung und Verwirkung	1353
	A. Vorbemerkung	1353
	B. Verjährung	1354
	C. Verwirkung	1370
§ 32	Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung und Insolvenz	1374
	A. Allgemeines	1375
	B. Zwangsversteigerung	1379

	C. Zwangsverwaltung	1386
	D. Insolvenz	1396
§ 33	Besondere Mietverhältnisse	1405
	A. Studenten- und Jugendwohnheime	1406
	B. Werkwohnungen	1408
	C. Betreutes Wohnen	1413
	D. Genossenschaftswohnung	1417
	E. Die vermietete Eigentumswohnung	1420

Teil 3:

Gewerberaummietrecht

§ 34	Grundsätze der Gewerberaummiete	1433
	A. Gesetzesrecht	1433
	B. Vertragsfreiheit	1434
	C. ABC der Gewerberaummiete	1435
	D. Pachtverträge	1436
§ 35	Vertragsanbahnung, Vertragsabschluss, Vertragsparteien	1439
	A. Vertragsanbahnung	1440
	B. Vertragsabschluss	1444
	C. Form des Vertrags	1449
	D. Mietvorvertrag und andere vorvertragliche Vereinbarungen	1462
	E. Vertragsparteien	1467
	F. Untermiete	1475
	G. Parteiwechsel	1479
§ 36	Mietgebrauch	1484
	A. Mietobjekt	1484
	B. Nutzungszweck, Betriebspflicht, Konkurrenzschutz	1488
	C. Duldungspflichten des Mieters	1494
	D. Instandhaltung, Instandsetzung, Klein- und Schönheitsreparaturen	1499
	E. Mietgebrauch und Mieterhaftung	1502
	F. Versorgungssperre	1509
§ 37	Mietzeit	1510
	A. Laufzeit des Mietvertrags	1510
	B. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	1510
	C. Vertragsverlängerung	1511
§ 38	Formularmietverträge	1515
	A. Allgemeines	1515
	B. Lexikon der Gewerberaummiet-AGB	1515
§ 39	Miete und Mietwucher	1548
	A. Allgemein	1549
	B. Mietstruktur und Mietvarianten	1549
	C. Umsatzsteuer	1555
	D. Fälligkeit und Verzug	1562
	E. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	1563
	F. Grenzen der Mietpreisvereinbarung	1564
§ 40	Mietanpassung	1571
	A. Überblick zur Mietanpassung im Gewerbemietrecht	1571
	B. Mietanpassungsklauseln im Mietvertrag	1573

§ 41	Nebenkosten – Umlage, Abrechnung und Erhöhung	1586
	A. Allgemein	1586
	B. Nebenkosten	1587
	C. Umlage der Nebenkosten	1590
	D. Nebenkostenabrechnung	1596
§ 42	Mietsicherheiten	1599
	A. Allgemein	1600
	B. Vermieterpfandrecht	1600
	C. Vertragliche Mietsicherheiten	1604
§ 43	Gewährleistung und Vermieterhaftung	1621
	A. Allgemeines	1621
	B. Sach- und Rechtsmängel nach Fallgruppen	1624
	C. Beweislast	1629
§ 44	Beendigung des Mietverhältnisses	1631
	A. Befristung	1631
	B. Kündigung	1632
	C. Aufhebung	1651
	D. Anfechtung	1652
§ 45	Abwicklung des Mietverhältnisses	1653
	A. Ansprüche des Vermieters	1653
	B. Ansprüche des Mieters	1659
§ 46	Zwangsvollstreckung und Insolvenz	1665
	A. Vollstreckung durch Dritte in Ansprüche aus dem Mietverhältnis	1665
	B. Zwangsvollstreckung im laufenden oder beendeten Mietverhältnis	1666
	C. Zwangsvollstreckungs-ABC	1670
	D. Gewerbliches Mietrecht und Insolvenzrecht	1674
	Stichwortverzeichnis	1675