

Mietrecht

Vertragsgestaltung - Prozessführung

Bearbeitet von
Klaus Schach

2. Auflage 2013. Buch mit CD/DVD. 928 S. Gebunden
ISBN 978 3 8329 7089 5

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung 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.

NomosFormulare

Schach [Hrsg.]

Mietrecht

Wohnraum | Gewerberaum | Pacht

Vertragsgestaltung | Prozessführung

2. Auflage



Nomos

NomosFormulare

Klaus Schach [Hrsg.]

Mietrecht

Wohnraum | Gewerberaum | Pacht
Vertragsgestaltung | Prozessführung

2. Auflage

Stephan A. Grüter, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Steuerrecht, Düsseldorf | **Heiko Ormanschick**, Rechtsanwalt, Hamburg | **Dr. Olaf Riecke**, Richter am Amtsgericht, Hamburg | **Klaus Schach**, Rechtsanwalt, Vorsitzender Richter am Landgericht a.D., Berlin | **Harald Schäfer**, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin | **Dr. Andreas Stangl**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Architektenrecht, Cham



Nomos

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch und auf der CD-ROM enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8329-7089-5

2. Auflage 2013

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2013. Printed in Germany. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur zweiten Auflage

Seit der ersten Auflage dieses Buches ist einige Zeit vergangen. Die Neuauflage konnten wir deswegen in Angriff nehmen, weil der BGH seitdem eine große Menge von anstehenden mietrechtlichen Problemen gelöst hat, jetzt zunehmend mit Hinweisbeschlüssen nach §§ 552 a, 522 ZPO arbeitet und dabei auf die Rechtsprechung des Senats verweist. Dennoch gibt es weiterhin genügend Revisionsgründe, die zu entsprechenden obergerichtlichen Entscheidungen führen.

Inzwischen hat eine weitere (kleinere) Mietrechtsreform stattgefunden. Das Mietrechtänderungsgesetz tritt am 1.5.2013 in Kraft (Teile des Wärmecontracting etwa später). Berater der Mietvertragsparteien müssen sich auf erhebliche Veränderungen einstellen, die weitreichende Auswirkungen auf die Behandlung und Abwicklung der Mietverhältnisse, die Vertragsgestaltung und den Mietprozess haben werden.

Diese Veränderungen sind in diesem Buch schon verarbeitet. Das betrifft vor allem die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen von energetischen Maßnahmen des Vermieters. Ferner ist die Modernisierungsmieterhöhung neu geregelt, wobei die bisherige Rechtsprechung des BGH weitgehend berücksichtigt worden ist. Das Wärmecontracting ist jetzt in § 556 c BGB kodifiziert. Zu alledem wird es beachtliche Rechtsprechung erst in einiger Zeit geben, die Entwicklung wird spannend werden.

Das Buch berücksichtigt in seinem letzten Kapitel – last but not least – auch schon die anstehende Kostenrechtsreform, deren zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht feststehendes Datum des Inkrafttretens jedoch im Hinblick auf die wichtigere Mietrechtsänderung nicht abgewartet werden konnte. Wir hoffen, dass auch diese Auflage in der Fachwelt Beachtung finden wird.

Berlin, im März 2013

Klaus Schach

Inhaltsübersicht

Vorwort zur zweiten Auflage	5
Vorwort zur ersten Auflage	6
Autorenverzeichnis	7
Alphabetisches Musterverzeichnis	21
Literaturverzeichnis	31
Abkürzungsverzeichnis	33

Teil 1: Das Mietverhältnis

§ 1 Arten von Mietverträgen	37
A. Wohnraummietverhältnisse und andere Mietverhältnisse	37
I. Klassifizierung von Mietverhältnissen	37
II. Wohnraummietverhältnisse	39
III. Geschäftsraummietverhältnisse	41
IV. Raummietverhältnisse	41
V. Grundstücksmietverhältnisse	42
B. Mischmietverhältnisse	42
I. Begriff des Mischmietverhältnisses	42
II. Beurteilung der Einheitlichkeit	43
III. Beurteilung des anzuwendenden Rechts	44
C. Mietverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB	44
I. Ausnahmetatbestände, Sinn und Zweck	44
II. Fallgruppen des § 549 Abs. 2 BGB	45
III. Fallgruppe des § 549 Abs. 3 BGB	47
§ 2 Der Wohnraummietvertrag	49
A. Erläuterung der Einzelregelungen	49
I. Mietvertragsparteien	49
II. Mieträume	54
III. Mietzeit	58
IV. Miet-(Zins-)Vereinbarung	61
V. Zahlung der Miete und der Betriebskosten	69

Inhaltsübersicht

VI. Aufzug	72
VII. Benutzung der Mieträume	73
VIII. Anbringung von Schildern usw, Antennenanlagen einschließlich Parabolantennen	83
IX. Tierhaltung	84
X. Haftung/Haftungsausschluss	85
XI. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter	86
XII. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	87
XIII. Vermieterpfandrecht	88
XIV. Betreten der Mieträume	89
XV. Beendigung des Mietverhältnisses	91
XVI. Personenmehrheit als Vermieter/Mieter – Bevollmächtigungsklausel	91
XVII. Abschluss und Änderungen des Vertrages – Schriftformklausel	92
XVIII. Sicherheitsleistung des Mieters	93
XIX. Verjährung der Vermieter-/Mieteransprüche	94
XX. Sonstige Vereinbarungen	94
B. Verhältnis der Mieter untereinander – Hausordnung	96
§ 3 Situationen im laufenden Mietverhältnis	99
A. Übergabeprotokoll	103
I. Interessenlage der Parteien	103
II. Inhalt	104
B. Duldungspflichten des Mieters	110
I. Besichtigung	110
II. Bauliche Veränderung	113
III. Wegnahmerecht des Mieters	125
IV. Modernisierungsvereinbarung	128
C. Mieterhöhung	131
I. Einleitung	131
II. Allgemeine Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen	132
III. Mieterhöhung preisfreien Wohnraums, § 558 BGB	133
IV. Mieterhöhung wegen Modernisierung, § 559 BGB	149
V. Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete, § 557 b BGB	154

VI. Staffelmietvereinbarung, § 557 a BGB	156
D. Betriebskostenabrechnung	157
I. Vorbereitung des Mandats	157
II. Inhalt und Form der Abrechnung	158
III. Folgen von Abrechnungsfehlern	159
IV. Betriebskosten	161
V. Abrechnungsmaßstäbe/Verteilungsschlüssel	167
VI. Kostentragungspflicht des Mieters	168
VII. Einwendungen des Mieters	170
VIII. Abrechnungs- und Einwendungsfrist	173
IX. Fälligkeit der Nachforderung bzw des Guthabens	177
X. Betriebskostenabrechnung	178
XI. Abrechnungsverlangen bei unterlassener Abrechnung	179
XII. Betriebskostenerhöhung	182
XIII. Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Betriebskosten	188
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	191
I. Vertragswidrige Nutzung	191
II. Rechtsmittel/Abmahnung	194
F. Mängel der Mietsache	205
I. Mietminderung	205
II. Die häufigsten Mängel	210
III. Ausschluss der Mietminderung	222
IV. Zurückbehaltungsrecht des Mieters	226
V. Selbsthilfe (Ersatzvornahme) und Vorschuss	228
VI. Aufrechnungserklärung, § 556 b BGB	231
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	232
I. Beratungssituation	232
II. Besitzverschaffung	233
III. Barrierefreiheit, § 554 a BGB	239
IV. Parabolantenne	244
V. Rechtsmittel	246
H. Kautions- und Vermieterpfandrecht	246
I. Kautions	246

Inhaltsübersicht

II. Vermieterpfandrecht	265
I. Schönheitsreparaturen	281
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	281
II. Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses	285
III. Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen	289
IV. Sachbeschädigung als allgemeine Pflichtverletzung	291
V. Verjährungsproblematik	293
VI. Anspruch nach Quotenklausel	296
J. Einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages	297
I. Interessenlage der Parteien	297
II. Einigung über Mietaufhebungsvertrag	299
III. Wirksamkeit des Mietaufhebungsvertrages	301
IV. Inhalt des Mietaufhebungsvertrages	302
K. Kündigung des Mietverhältnisses	310
I. Ordentliche Kündigung des Mieters	310
II. Ordentliche Kündigung des Vermieters	311
III. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, § 574 BGB	336
IV. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	340
V. Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters	349
L. Rückgabeprotokoll	362
I. Interessenlage der Parteien	362
II. Bedeutung des Rückgabeprotokolls	363
III. Vorbereitung der Rückgabe	364
IV. Erstellen des Rückgabeprotokolls	365
§ 4 Der Prozess im Wohnraummietrecht	373
A. Zuständigkeit	375
B. Duldungspflichten des Mieters	376
I. Besichtigung	376
II. Bauliche Veränderung/Modernisierung	380
C. Mieterhöhung	392
I. Zustimmungsklage nach § 558 BGB	392
II. Klageerwiderung auf Mieterhöhungsverlangen	398
III. Mieterhöhung im Prozess	400

IV. Klage Indexmiete	402
D. Betriebskostenabrechnung	404
I. Klage auf Betriebskostenabrechnung	404
II. Klage Einsicht in die Betriebskostenbelege	406
III. Klage auf Herausgabe der zur Abrechnung erforderlichen Unterlagen	408
IV. Klage auf Rückzahlung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen	409
V. Stufenklage auf Abrechnung und Rückzahlung	412
VI. Klage des Vermieters auf Zahlung der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen	413
VII. Klage des Vermieters auf Zahlung der abgerechneten Betriebskosten	416
E. Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs	417
I. Einstweilige Verfügung	417
II. Unterlassungsklage	418
III. Klage wegen nicht gestatteter Tierhaltung	420
F. Mängel der Mietsache	421
I. Prozessuales	421
II. Selbständiges Beweisverfahren	422
III. Einwand der Minderung und Zurückbehaltungsrecht	427
IV. Klage auf Mangelbeseitigung	430
G. Gebrauchsgewährung/Gesundheitsgefahren	432
I. Einstweilige Verfügung auf Einräumung des Besitzes	432
II. Einstweilige Verfügung auf Beheizung	433
H. Zahlungsklage gegen den säumigen Mieter	434
I. Beratungssituation	434
II. Vereinbarungen über die Miete	435
III. Fälligkeit der Miete	442
IV. Erfüllung der Miete	444
V. Aufrechnung und Zurückbehaltung	455
VI. Verjährung und Verwirkung	459
VII. Verzug der Mietzahlung	463
VIII. Realisierung der Mietforderung im Prozess	470
I. Kautions- und Vermieterpfandrecht	547
I. Allgemeines	547
II. Klage auf Stellung/Wiederauffüllung der Mietsicherheit	550

Inhaltsübersicht

III. Klage auf Auskunft, Auskehrung und Rückgabe der Mietsicherheit	564
IV. Klagen wegen Vermieterpfandrecht	578
J. Klagen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen	590
I. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Mieteranspruch	590
II. Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis – Verpflichtung des Mieters	592
III. Schadensersatzklage des Vermieters	593
K. Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs	594
L. Räumungsklagen	597
I. Räumung und Herausgabe, Miete, Nutzungsentschädigung, Kautions	597
II. Eigenbedarfskündigung	600
III. Hauswartdienstwohnung	602

Teil 2:

Das Gewerberaummietverhältnis

§ 5 Vertragsgestaltung im Gewerberaummietrecht	605
A. Rechtsgrundlagen	606
I. Abgrenzung Gewerberaum und Wohnraum	606
II. Gewerbliche Weitervermietung, § 565 BGB	607
III. Betreutes Wohnen	608
B. Der Geschäftsraummietvertrag	610
I. Anbahnung	610
II. Die Mietsache	614
III. Die Mietvertragsparteien	614
IV. Form des Mietvertrages	624
V. Mietzeit	628
VI. Miete und Miethöhe	630
C. Vermieterpflichten	635
I. Gebrauchsgewährung	635
II. Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung	637
III. Konkurrenzschutz	640
IV. Haftung und Haftungsausschluss	642
D. Mieterpflichten	655
I. Mietzahlung	655

II. Vertragsgemäßer Gebrauch	655
III. Betriebspflicht	658
IV. Schönheitsreparaturen	661
E. Beendigung des Mietverhältnisses	663
I. Zeitablauf	663
II. Rücktritt	664
III. Kündigung	664
F. Rückgabe der Mietsache	675
I. Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabepflicht	675
II. Umfang der Räumungspflicht	677
III. Rückbauverpflichtung und Übergabeprotokoll	677
IV. Schönheitsreparaturen bei Rückgabe	680
V. Verweigerte Rückgabe	680
VI. Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe	681
VII. Wegnahmerecht des Mieters, § 539 Abs. 2 BGB	682
VIII. Rückerstattung der Kautions	682
IX. Kündigungsfolgeschaden	683
G. Vermietung von Gewerbeflächen in Einkaufszentren	683
I. Gewerbezentrum	683
II. Mietvertrag	684
III. Mangel der Mietsache	684
IV. Zusicherung von Eigenschaften	685
V. Werbegemeinschaft	686
H. Gewerberaummietvertrag – mit Anmerkungen	687
§ 6 Prozessuale Besonderheiten im Gewerberaummietrecht	698
A. Zuständigkeit	698
I. Sachliche Zuständigkeit	698
II. Örtliche Zuständigkeit	698
B. Klagearten	698
I. Klage auf zukünftige Räumung	698
II. Zahlungsklage, Verzugszins	699
III. Klage auf zukünftige Zahlung einer Nutzungsentschädigung	699
IV. Klage auf Zahlung zukünftiger Mieten	699

Inhaltsübersicht

V. Urkundenverfahren	700
VI. Einstweiliger Rechtsschutz	700

**Teil 3:
Das Pachtverhältnis**

§ 7 Die Pacht	703
A. Rechtsgrundlagen	703
B. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	704
I. Vertragszweck, Vertragsgegenstand	704
II. Abgrenzung zur Miete, § 535 BGB	704
III. Abgrenzung zur Landpacht, § 585 BGB	705
IV. Abgrenzung zum Kauf, § 433 BGB	706
V. Abgrenzung zum Werkvertrag, § 631 BGB	706
VI. Abgrenzung zum Dienstvertrag, § 611 BGB	706
C. Besonderheiten der Pacht	707
I. Hauptleistungspflicht des Verpächters	707
II. Pflichten des Pächters	708
III. Vom Mietrecht abweichende Regelungen	710
D. Abschluss des Pachtvertrages	711
I. Form, Schriftform	711
II. Steuerliche Hinweise	717
§ 8 Einzelne Pachtverhältnisse	722
A. Vertragsinhalt	722
B. Standard-Pachtvertrag	723
C. Pacht einer Gaststätte	733
I. Grundsätzliches	733
II. Bezugsverpflichtung	733
III. Wirtswohnung	734
IV. Konzession	734
V. Gaststättenpachtvertrag	734
D. Pacht eines Gewerbebetriebes	748
E. Landpacht	755

I. Rechtsgrundlagen	755
II. Abgrenzung zu anderen Pachtverträgen	755
III. Genehmigungspflicht nach LPachtVG	756
IV. Vertragsinhalt und Form	756
V. Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung	757
F. Jagdpacht	764
I. Rechtsgrundlagen	764
II. Gegenstand der Jagdpacht; Vertragsparteien	764
III. Vertragsabschluss, Form und Dauer; Haftung	765
IV. Genehmigungspflicht	766
V. Voraussetzungen des Pächters und Kündigung; Haftung; Mängelansprüche ...	767
VI. „Kauf bricht nicht Miete bzw Jagdpacht“	768
VII. Jagdpachtvertrag	769
G. Kleingartenpacht	775
I. Grundlagen	775
II. Kleingartenpachtvertrag	776

Teil 4:

Das Mietverhältnis in der Insolvenz und Zwangsverwaltung

§ 9 Das Mietverhältnis in der Insolvenz	781
A. Grundzüge des Insolvenzrechts	781
I. Insolvenzverfahren und Rechtsstellung des Insolvenzverwalters	781
II. Zuständigkeit	783
III. Mietrechtliche Regelungen in der InsO	783
B. Insolvenz des Mieters	784
I. Anspruch auf Miete	784
II. Nutzungsentschädigung	792
III. Mietsicherheiten	792
IV. Renovierung, Schönheitsreparaturen und Rückbau	797
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache	798
VI. Besonderheiten bei der Verbraucherinsolvenz	801
C. Insolvenz des Vermieters	802
I. Besonderheiten der Vermieterinsolvenz	802

Inhaltsübersicht

II. Mietzinszahlung	803
III. Vermieterpflichten	803
IV. Veräußerung des Mietobjektes durch den Insolvenzverwalter	806
D. Masseunzulänglichkeit	807
I. Anzeige der Masseunzulänglichkeit	807
II. Miete als Altmasseverbindlichkeit	808
III. Miete als Neumasseverbindlichkeit	808
§ 10 Das Mietverhältnis in der Zwangsverwaltung	810
A. Das Zwangsverwaltungsverfahren	810
I. Zwangsverwaltung als Form der Vollstreckung in ein Grundstück	810
II. Titel	811
III. Risiken der Zwangsverwaltung	811
IV. Antrag und Beschluss der Zwangsverwaltung, Verwalterbestellung	811
V. Beschlagnahme des Grundstücks	813
VI. Auflassungsvormerkung	813
VII. Mieten	814
B. Der Zwangsverwalter	815
I. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters	815
II. Sonderfall: Schuldner bewohnt Zwangsvollstreckungsobjekt	816
III. Weitere Maßnahmen des Zwangsverwalters	817

**Teil 5:
Das Mandat im Mietrecht**

§ 11 Die Abwicklung des Mandats im Mietrecht	821
A. Interessenlage des Mandanten	822
B. Der Anwaltsvertrag im Mietrecht	823
I. Rechtsnatur	823
II. Vollmacht	823
III. Anwaltliche Aufklärungspflicht	825
C. Rationelle Mandatsbearbeitung im Mietrecht	826
I. Rationelle Erstberatung	826
II. Rationelles Lesen	837

III. Rationelle Besprechungen	838
IV. Pedantische und querulatorische Mandanten	840
D. Der rechtsschutzversicherte Mandant	842
I. Mandatsannahme	842
II. Versicherungsumfang	843
III. Versicherungsobjekt	843
IV. Versicherungsnehmer	844
V. Versicherungsfall	844
VI. Wartefrist	844
VII. Vorvertraglichkeit	845
VIII. Korrespondenz mit Rechtsschutzversicherung	845
E. Anwaltsgebühren nach RVG	849
I. Einleitung	849
II. Gegenstandswerte	850
III. Außergerichtliche Gebühren	853
IV. Gerichtliche Gebühren	864
F. Prozesskostenhilfe und Beratungshilfe	879
I. Einleitung	879
II. Beratungshilfe, Nr. 2500 ff VV, BerHG	880
III. Prozesskostenhilfe	882
G. Betreuungsrecht im Mietverhältnis	891
I. Einleitung	891
II. Der betreute Wohnraummieter	892
III. Vermieter des Betreuten	893
H. Haftungsrisiko, Haftpflichtversicherungsfragen	893
I. Haftungsrisiko	893
II. Haftpflichtversicherung	894
III. Haftungsbegrenzung	895
Stichwortverzeichnis	897

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Abgabeantrag	215	§ 4	479
Abgabeantrag nebst Verweisungsantrag	216	§ 4	482
Abmahnung wegen Mietzahlungsverzuges	194	§ 4	275
Abmahnung wegen nicht gestatteter gewerblicher Nutzung	95	§ 3	310
Abmahnung wegen nicht gestatteter Tierhaltung	94	§ 3	306
Abmahnung wegen Ruhestörung	92	§ 3	290
Abmahnung wegen unerlaubter Drittüberlassung	93	§ 3	296
Abmahnung, formelle Anforderungen; Checkliste	91	§ 3	278
Abrechnung, inhaltliche Prüfung; Checkliste	77	§ 3	150
Abrechnungsunterlagen, Klage des Erwerbers auf Herausgabe	175	§ 4	85
Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten, Vertragsklausel	18	§ 2	66
Androhung der Geltendmachung von Schadensersatz statt der Leistung wegen unterlassener Schönheitsreparaturen	114	§ 3	606
Anerkenntnis, Antrag für den Fall der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	206	§ 4	413
Annahmeerklärung, Verzicht auf Zugang; Vertragsklausel	46	§ 2	157
Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung, Vertragsklausel	17	§ 2	64
Anrechnung von Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, Vereinbarung; Vertragsklausel	9	§ 2	34
Aufrechnung, Zurückbehaltungs- und Minderungsrecht des Mieters	272	§ 5	193
Aufrechnungserklärung	100	§ 3	411
Aufzugsbetrieb, Haftungsausschluss	25	§ 2	89
Außenantennen, Anlage; Vertragsklausel	34	§ 2	122
Barkautions, Klage auf Auskunft über die Anlage (Wohnraum)	231	§ 4	609
Barkautions, Klage auf Wiederauffüllung (Wohnraum)	230	§ 4	608
Barkautions, Klage auf Zahlung (Wohnraum)	226	§ 4	604
Barkautions, Klage auf Zahlung im Urkundenverfahren (Wohnraum)	227	§ 4	605
Barrierefreiheit, Herstellung; Checkliste Inhalt des Zustimmungsverlangens des Mieters	103	§ 3	446
Barrierefreiheit, Herstellung; Checkliste Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter	104	§ 3	447
Barrierefreiheit, Herstellung; Zustimmungsverlangen des Mieters, § 554 a BGB	105	§ 3	448
Barrierefreiheit, Zustimmungsklage des Mieters	163	§ 4	23
Barrierefreiheit; Vereinbarung zur Herstellung, § 554 a BGB	106	§ 3	450
Beheizung, einstweilige Verfügung	188	§ 4	148
Beschädigung der Mietsache, drohende; Einstweilige Verfügung	180	§ 4	107
Beschlagnahme, Anschreiben an Mieter über Bekanntmachung	312	§ 10	29
Besichtigung, Ankündigungsschreiben	57	§ 3	21
Besichtigung, Duldungsklage des Vermieters	160	§ 4	12

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Besichtigung, einstweilige Verfügung	159	§ 4	10
Besichtigungsrecht des Vermieters, Vertragsklausel	40	§ 2	143
Besitzverschaffung, unterbliebene; Aufforderungsschreiben des Mieters	101	§ 3	423
Besitzverschaffung, unterbliebene; fristlose Kündigung und Bezifferung des Schadensersatzes	102	§ 3	424
Betriebsbedarf, Kündigung	144	§ 3	770
Betriebskosten bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen, Erhöhung; Checkliste	83	§ 3	234
Betriebskosten erhöhte; Zahlungsklage des Vermieters	178	§ 4	101
Betriebskosten, abgerechnete; Klage des Vermieters auf Zahlung	179	§ 4	105
Betriebskosten, Änderung des Abrechnungsmaßstabes	89	§ 3	260
Betriebskosten, Änderung des Abrechnungsmaßstabes; Checkliste	87	§ 3	258
Betriebskosten, Anlage	298	§ 8	6
Betriebskostenabrechnung	79	§ 3	222
Betriebskostenabrechnung und Rückzahlung, Stufenklage des Mieters	177	§ 4	93
Betriebskostenabrechnung, Änderung; Ankündigung bei Änderung der Mietstruktur	90	§ 3	261
Betriebskostenabrechnung, Androhung der Ersatzvornahme und Vorschussanforderung	81	§ 3	229
Betriebskostenabrechnung, Anschreiben	78	§ 3	221
Betriebskostenabrechnung, Aufforderung zur Erteilung	80	§ 3	228
Betriebskostenabrechnung, Klage des Mieters	173	§ 4	81
Betriebskostenabrechnung, Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis	82	§ 3	230
Betriebskostenbelege, Klage des Mieters auf Einsichtnahme	174	§ 4	81 f
Betriebskostenpauschale, Erhöhungsverlangen des Vermieters nach § 560 BGB	85	§ 3	248
Betriebskostenvorauszahlung, Änderungsverlangen des Mieters	86	§ 3	249
Betriebskostenvorauszahlung, Erhöhungsverlangen des Vermieters nach § 560 BGB	84	§ 3	247
Betriebskostenvorauszahlungen, Klage des Mieters auf Rückzahlung wegen Nichtabrechnung bei beendetem Mietverhältnis	176	§ 4	90
Betriebspflicht – einstweilige Verfügung	295	§ 6	19
Betriebspflicht, Klageantrag für Auferlegung	276	§ 5	250
Beweisverfahren, selbständiges	183	§ 4	130
Bürgschaft, Klage auf Leistung (Wohnraum)	229	§ 4	607
Bürgschaftsurkunde, Klage auf Rückgabe (Wohnraum)	237	§ 4	644
Checkliste Änderung der Mietstruktur	88	§ 3	259
Checkliste Mischmietverhältnis	1	§ 1	26
Deckungsschutzanfrage (außergerichtlich)	324	§ 11	70
Deckungsschutzanfrage (Erweiterung der Rechtsverteidigung)	326	§ 11	72

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Deckungsschutzanfrage (Klage)	325	§ 11	71
Deckungssumme, Beteiligung an Erhöhung (Zusatz innerhalb Honorarvereinbarung)	332	§ 11	234 a
Eigenbedarf, Kündigung	140	§ 3	734
Eigenbedarf, Kündigung; Mieterschreiben wegen Alternativwohnung	141	§ 3	739
Eigenbedarf, vorgetäuschter; Klageerwiderung zur Schadensersatzklage	249	§ 4	677
Eigenbedarf, vorgetäuschter; Schadensersatzklage	248	§ 4	676
Einräumung des Besitzes, einstweilige Verfügung	187	§ 4	146
Energieausweis, Wirkung; Vertragsklausel	51	§ 2	168
Erbe, Kündigung nach Tod des Mieters	256	§ 5	56
Erhaltung der Mietsache, Vertragsklausel	31	§ 2	113
Erhaltungsmaßnahmen, Checkliste für Inhalt und Form des Ankündigungsschreibens	58	§ 3	32
Erhaltungsmaßnahmen, Duldungsverlangen; § 555 a BGB	59	§ 3	33
Erhöhungserklärung Indexmiete, § 557 b BGB	75	§ 3	141
Erstinformation, Büromuster	317	§ 11	16
Fortsetzungsbegehren nach § 574 c Abs. 1 BGB	149	§ 3	781
Garagen und sonstige Nebenräumen, Auflistung; Vertragsklausel	11	§ 2	39
Gaststättenpachtvertrag (ausführlich)	299	§ 8	12
Gebrauch, vertragswidriger; Klage des Vermieters auf Unterlassung	181	§ 4	111
Gebrauchsentziehung, fristlose Kündigung	151	§ 3	803
Gebrauchsüberlassung, unbefugte; Kündigung	138	§ 3	723
Gebrauchsüberlassung, unbefugte; Widerspruch des Mieters bei Kündigung	139	§ 3	724
Gesamtwiderspruch	212	§ 4	473
Gesamtwiderspruch mit Abgabeantrag	213	§ 4	474
Geschäftsgebühr, Antrag auf Zahlung	204	§ 4	406
Gesprächsauswertung, Checkliste	322	§ 11	46
Gesprächsdurchführung, Checkliste	321	§ 11	45
Gesprächsvorbereitung, Checkliste	320	§ 11	44
Gewerberaum, Räumung	288	§ 5	348
Gewerberaummietverhältnis, unbefristetes; ordentliche Kündigung des Vermieters (Kündigung wird durch Vertreter ausgesprochen)	279	§ 5	281
Gewerberaummietvertrag	290	§ 5	372
Gleitklausel	262	§ 5	108
Größenangabe als bloße Schätzung	271	§ 5	179
Haftung des Vermieters, verschuldensunabhängige; Ausschluss	270	§ 5	156
Haftungsausschluss, Vertragsklausel	36	§ 2	128
Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen	275	§ 5	220

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Haftungsbegrenzung durch vorformulierte Vertragsbedingungen	333	§ 11	238
Hausordnung, Einbeziehung in den Mietvertrag; Vertragsklausel	54	§ 2	175
Hauswartdienstwohnung, Räumungsklage	253	§ 4	683
Heizung, Warmwasserversorgung, Vertragsklausel	20	§ 2	70
Indexmieten, Wertsicherungs-/Spannungsklausel usw; Vertragsklausel	53	§ 2	171
Indexmieterhöhung, Zahlungsklage	172	§ 4	76
Insolvenz des Mieters, Auskunft des Vermieters gegenüber Insolvenzverwalter	110	§ 3	588
Insolvenz des Mieters, Kündigung durch Vermieter	257	§ 5	63
Insolvenz des Vermieters, Kündigung durch Erwerber	255	§ 5	50
Insolvenzverwalter, Kündigung nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO	258	§ 5	65
Insolvenzverwalter, Rücktrittserklärung des Vermieters nach § 109 Abs. 2 InsO	259	§ 5	69
Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen, umfassende Überbürdung auf den Mieter	264	§ 5	139
Instandhaltungsmaßnahme, dringende; einstweilige Verfügung	161	§ 4	16
Instandhaltungspflicht hinsichtlich zurückgelassener Sachen, Ausschluss; Vertragsklausel	52	§ 2	170
Jagdpachtvertrag	303	§ 8	41
Kaution, Checkliste	108	§ 3	546
Kaution, einstweilige Verfügung gegen unberechtigte Inanspruchnahme (Wohnraum)	238	§ 4	645
Kaution, Klage auf Anlage (Wohnraum)	232	§ 4	610
Kaution, Klage auf Zahlung nach Vertragsbeendigung (Wohnraum)	233	§ 4	611
Kautionsabrechnung	289	§ 5	356
Kautionsabrechnung mit Guthaben/Einbehalt/Restforderung zugunsten des Vermieters	107	§ 3	512
Kautionsguthaben Klage auf Auskehrung (Wohnraum)	235	§ 4	642
Kautionsguthaben, Klage auf Auskunft über die Höhe (Wohnraum)	234	§ 4	641
Kautionsspargbuch, Klage auf Freigabe	236	§ 4	643
Klageeinreichung, bedingte	331	§ 11	203
Kleingartenpachtvertrag	304	§ 8	45
Kleinreparaturklausel	32	§ 2	117
Konkurrenzschutz wirksamer Ausschluss I	266	§ 5	150
Konkurrenzschutz wirksamer Ausschluss II	267	§ 5	151
Konkurrenzschutz, eingeschränkter; Gewährung	268	§ 5	152
Konkurrenzschutzverpflichtung, Auferlegung auf Mieter	269	§ 5	153
Kündigung des Mieters, ordentliche	129	§ 3	702
Kündigung des Mieters, Zurückweisung mangels Vollmacht	130	§ 3	703
Kündigung nach § 540 BGB	152	§ 3	811

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Kündigung wegen Untervermietung	153	§ 3	819
Kündigungswiderspruch des Mieters, § 574 BGB (bestimmte Fortsetzungszeit)	146	§ 3	777
Kündigungswiderspruch des Mieters, § 574 BGB (unbestimmte Fortsetzungszeit)	145	§ 3	776
Kündigungswiderspruch, Vermieterenerwidern	147	§ 3	778
Landpachtvertrag	302	§ 8	33
Leistungsantrag (Zahlungsklage wegen Mietforderung)	199	§ 4	383
Leistungsantrag bei Personenmehrheit (Wohnraum)	200	§ 4	385
Leistungsantrag bei Teilzahlungen	208	§ 4	418
Leistungsantrag bei Teilzahlungen, Berechnungsschema	209	§ 4	419
Leistungsantrag bei Vermietergemeinschaft (Wohnraum)	201	§ 4	387
Leistungsantrag nebst Zinsstaffel	202	§ 4	396
Leistungsvorbehalt	263	§ 5	115
Mahnbescheidsantrag, Inhalt; Checkliste	210	§ 4	455
Mahnverfahren, Anspruchsbezeichnung durch Katalognummer	211	§ 4	463
Mängel, Aufforderungsschreiben des Mieters an den Vermieter zur Abhilfe	273	§ 5	210
Mängelankündigung/Mietminderung	96	§ 3	386
Mängelanzeigeschreiben des Mieters mit Fristsetzung	283	§ 5	312
Mängelbeseitigung, Aufforderungsschreiben des Mieters	98	§ 3	403
Mängelbeseitigung, fristlose Kündigung des Mieters nach vergeblicher Aufforderung	274	§ 5	212
Mängelbeseitigung, Vorschussanforderung des Mieters	99	§ 3	406
Mangelbeseitigungsklage	186	§ 4	142
Mietaufhebungsvertrag	285	§ 5	329
Mietaufhebungsvertrag (Wohnung)	128	§ 3	694
Mietaufhebungsvertrag, Checkliste	127	§ 3	692
Mieten, zukünftige; Klage auf Zahlung	294	§ 6	14
Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB, Zahlungsklage	165	§ 4	30
Mieterhöhung preisfreien Wohnraums, § 558 BGB; Checkliste	71	§ 3	116
Mieterhöhung wegen gestiegenen Indexes, Checkliste	74	§ 3	140
Mieterhöhung, Begründetheit der Klage auf Zustimmung; Checkliste	168	§ 4	47
Mieterhöhung, Begründung nach § 558 BGB mittels Mietdatenbank	67	§ 3	85
Mieterhöhung, Begründung nach § 558 BGB mittels Mietspiegel	66	§ 3	83
Mieterhöhung, Begründung nach § 558 BGB mittels Sachverständigengutachten	68	§ 3	88
Mieterhöhung, Begründung nach § 558 BGB mittels Vergleichswohnungen	69	§ 3	94
Mieterhöhung, Klage auf Zustimmung nach § 558 BGB	169	§ 4	55

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Mieterhöhung, Zulässigkeit der Klage auf Zustimmung; Checkliste	167	§ 4	46
Mieterhöhungsverlangen, Checkliste Mindestinhalt	65	§ 3	64
Mieterhöhungsverlangen, Klageerwiderung	170	§ 4	61
Mieterhöhungsverlangen, prozessuales	171	§ 4	68
Mieterinsolvenz, Checkliste Sofortmaßnahmen	305	§ 9	35
Mieterinsolvenz, Informationsschreiben an Mandant (Vermieter) – „starker“ vorläufiger Insolvenzverwalter	306	§ 9	36
Mieterinsolvenz, Informationsschreiben an Mandant (Vermieter) – „schwacher“ vorläufiger Insolvenzverwalter	307	§ 9	36
Mieterinsolvenz, Schreiben an den starken vorläufigen Insolvenzverwalter	308	§ 9	37
Mietfortsetzung auf unbestimmte Zeit, erneute Vermieter Kündigung	150	§ 3	782
Miethöhe, Bewertung	70	§ 3	108
Mietsicherheit; Vertragsklausel	48	§ 2	162
Mietverhältnis Beendigung; Vertragsklausel	44	§ 2	150
Mietvertrag für Wohnräume	2	§ 2	2
Mietvertrag, Erbengemeinschaft als Vermieterin	6	§ 2	15
Mietvertrag, GbR als Vermieterin I	3	§ 2	8
Mietvertrag, GbR als Vermieterin II	4	§ 2	9
Mietvertrag, GmbH als Vermieterin	7	§ 2	19
Mietvertrag, OHG bzw KG als Vermieterin	5	§ 2	13
Mietzahlung, ständig unpünktliche; Abmahnung	134	§ 3	718
Mietzahlung, ständig unpünktliche; Abmahnung	282	§ 5	308
Mietzahlung, ständig unpünktliche; Entgegnung gegen Kündigung	136	§ 3	720
Mietzahlung, ständig unpünktliche; Kündigung	135	§ 3	719
Mietzahlung, ständig unpünktliche; Schreiben auf Kündigungsentgegnung	137	§ 3	721
Mietzahlung, zukünftige; Leistungsantrag	207	§ 4	416
Mietzahlungsaufforderung Mietverhältnis	193	§ 4	272
Mietzeit, Vertragsklausel	13	§ 2	43
Modernisierungsmaßnahme, Widerspruchsschreiben des Mieters wegen Härte	61	§ 3	40
Modernisierungsmaßnahmen	265	§ 5	146
Modernisierungsmaßnahmen, Duldungsklage des Vermieters	162	§ 4	20
Modernisierungsmieterhöhung	73	§ 3	133
Modernisierungsmieterhöhung, § 559 BGB; Checkliste	72	§ 3	124
Modernisierungsmieterhöhung, negative Feststellungsklage des Mieters	166	§ 4	38
Modernisierungsvereinbarung	64	§ 3	56
Müllbeseitigung; Vertragsklausel	50	§ 2	166

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Nachverfahren, Antrag	222	§ 4	544
Nachverfahren, Antrag	223	§ 4	545
Nachverfahren, Antragsrwidernng	224	§ 4	546
Nettomiete zzgl Betriebskostenpauschale, Vertragsklausel	15	§ 2	56
Nettomiete zzgl Vorschüsse für kalte und warme Betriebskosten, Vertragsklausel	16	§ 2	57
Nutzung, teilgewerbliche; Vertragsklausel zur Vereinbarung der Zustimmungsbefürftigkeit	10	§ 2	36
Nutzung, vertragswdrige; Kündigung	156	§ 3	839
Nutzungsentschädigung, Klage auf zukünftige Zahlung – Klageantrag	293	§ 6	12
Pachtvertrag Gewerbebetrieb (Werkstatt)	300	§ 8	13
Pachtvertrag, Checkliste Regelungsinhalt	296	§ 8	3
Parabolantenne, Zustimmungsklage des Mieters auf Anbringung	164	§ 4	24
Personenmehrheit als Mieter/Vermieter; Vertragsklausel	45	§ 2	154
Quotenklausel	29	§ 2	110
Räumung, Miete, Nutzungsentschädigung, Kautiun; Klage	250	§ 4	680
Räumung, zukünftige; Klageantrag	291	§ 6	8
Räumungsklage nach Eigenbedarfskündigung	251	§ 4	681
Räumungsklage nach Eigenbedarfskündigung, Klageerwidernng	252	§ 4	682
Räumungsverlangen nach Fortsetzungseinigunng	148	§ 3	780
Rechtzeitigkeitklausel	22	§ 2	77
Rückgabe der Mietsache, Angebot	286	§ 5	334 a
Rückgabe der Mietsache, Vorbereitung; Checkliste	157	§ 3	861
Rückgabeprotokoll	158	§ 3	869
Säumnis, Antrag für den Fall der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens	205	§ 4	411
Schadensersatzklage des Vermieters auf Kostenvoranschlagsbasis	247	§ 4	675
Schildern, Anbringung; Vertragsklausel	33	§ 2	120
Schlichtungsverfahren, Antrag auf Durchführung	198	§ 4	346
Schließunng, Klageantrag für Unterlassunng mit Ordnungsgeldandrohung	277	§ 5	252
Schlüssel, Aushändigung; Vertragsklausel	12	§ 2	41
Schlüssel, Hinterlegung bei längerer Abwesenheit I; Vertragsklausel	42	§ 2	146
Schlüssel, Hinterlegung bei längerer Abwesenheit II; Vertragsklausel	43	§ 2	148
Schlüssel, vorformulierte Erklärung des Vermieters bei Entgegennahme	284	§ 5	326
Schönheitsreparaturen, Antrag nach § 887 ZPO	245	§ 4	673
Schönheitsreparaturen, Aufforderungsschreiben zur Durchführung (Fristsetzung)	116	§ 3	613

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Schönheitsreparaturen, Durchführung im laufenden Mietverhältnis; Aufforderungsschreiben an den Vermieter, § 536 a Abs. 2 BGB	111	§ 3	599
Schönheitsreparaturen, Durchführung im laufenden Mietverhältnis; Aufforderungsschreiben an den Vermieter, § 887 ZPO	112	§ 3	601
Schönheitsreparaturen, Durchführung im laufenden Mietverhältnis; Aufforderungsschreiben an den Mieter	113	§ 3	604
Schönheitsreparaturen, Forderung von bei Quotenklausel	126	§ 3	643
Schönheitsreparaturen, Klage des Mieters auf Durchführung im laufenden Mietverhältnis	244	§ 4	672
Schönheitsreparaturen, Pflichtenumfang	28	§ 2	100
Schönheitsreparaturen, Schadensersatz nach Pflichtverletzung/nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung (nach vorangegangener Aufforderung)	123	§ 3	632
Schönheitsreparaturen, Schadensersatzanspruch bei ernsthafter und endgültiger Erfüllungsverweigerung	118	§ 3	618
Schönheitsreparaturen, Übertragung auf den Mieter	278	§ 5	260
Schönheitsreparaturen, Überwälzung der Pflicht zur Durchführung	27	§ 2	96
Schönheitsreparaturen, Umwandlung des Erfüllungsanspruchs in Schadensersatzanspruch	115	§ 3	608
Schönheitsreparaturen, Umwandlung des Erfüllungsanspruchs in Schadensersatzanspruch	117	§ 3	615
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Mieter/Nachmieter)	120	§ 3	623
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Verjährungsregelung)	124	§ 3	635
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Verlängerung der Verjährungsfrist)	125	§ 3	637
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Vermieter/Mieter)	119	§ 3	621
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Vermieter/Mieter/Nachmieter)	121	§ 3	626
Schönheitsreparaturen, Vereinbarung (Vermieter/neuer Mieter)	122	§ 3	627
Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters im laufenden Mietverhältnis	246	§ 4	674
Schriftformklausel	47	§ 2	160
Schriftformvereinbarung	261	§ 5	87
Schuldbeitritt bei Abspaltung und Verschmelzung	260	§ 5	75
Selbsthilfe, Aufklärung des Vermieters wegen unzulässiger Formen	196	§ 4	287
Sparbuch, Klage auf Leistung (Wohnraum)	228	§ 4	606
Staffelmietvereinbarung, Checkliste	76	§ 3	145
Stammblatt Mietrecht/Allgemein	318	§ 11	37
Stammblatt Mietrecht/Vertragsgestaltung Allgemein	319	§ 11	39
Standard-Pachtvertrag	297	§ 8	5
Teilkündigung, Vertragsklausel	14	§ 2	50
Teilwiderspruch	214	§ 4	475

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Tierhaltung, nicht gestattete Unterlassungsklage des Vermieters	182	§ 4	113
Tierhaltung, unerlaubte; Kündigung	154	§ 3	834
Tierhaltung, Vertragsklausel	35	§ 2	125
Tilgungs- und Verrechnungsbestimmungen	24	§ 2	87
Tilgungsbestimmung durch den Mieter, Verlangen des Vermieters	191	§ 4	230
Tilgungsbestimmung durch Rechtsanwalt, Verlangen des Vermieters	189	§ 4	227
Tilgungsverlangen des Rechtsanwalts, Antwortschreiben des Mieters	190	§ 4	228
Tilgungsverlangen des Vermieters, Antwortschreiben des Mieters (Tilgungsbestimmung)	192	§ 4	231
Übergabeprotokoll	56	§ 3	14
Übergabeprotokoll	287	§ 5	341
Übergabeprotokoll	301	§ 8	14
Übernommene Einrichtungen und Gegenstände, Auflistung	55	§ 3	10
Umbau der Mietsache, Entschädigungspflicht, Vertragsklausel	30	§ 2	112
Umlagemaßstab, Vertragsklausel	19	§ 2	68
Untervermietung, konkrete Anfrage des Mieters	281	§ 5	298
Untervermietung, Vertragsklausel	26	§ 2	94
Urkundenmahnverfahren, Kennzeichnung Mahnbescheid	225	§ 4	563
Urkundenverfahren, Zahlungsklage	218	§ 4	525
Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter, Vertragsklausel	37	§ 2	134
Veränderungen, bauliche/Ausbesserungen durch den Vermieter; Vertragsklausel	38	§ 2	137
Vergleich nebst Anerkenntnis	197	§ 4	304
Vergütungsvereinbarung für Beratungstätigkeit	327	§ 11	176
Vergütungsvereinbarung quota litis	330	§ 11	178 a
Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts; Vertragsklausel	49	§ 2	164
Verkaufsfall, ordentliche Kündigung im mit Ermächtigung	280	§ 5	283
Vermieterinsolvenz, Checkliste Sofortmaßnahmen	309	§ 9	89
Vermieterpfandrecht	39	§ 2	141
Vermieterpfandrecht, Auskunftsklage (Wohnraum)	242	§ 4	670
Vermieterpfandrecht, Ausübung	109	§ 3	562
Vermieterpfandrecht, Herausgabeklage (Wohnraum)	240	§ 4	668
Vermieterpfandrecht, Klage auf vorzugsweise Befriedigung (Wohnraum)	243	§ 4	671
Vermieterpfandrecht, unterliegende Sachen; Klage auf Unterlassung der Entfernung	239	§ 4	667
Vermieterpfandrecht, Zurückverschaffungsanspruch (Wohnraum)	241	§ 4	669
Verwertungskündigung	142	§ 3	759
Verzugszinsen, Vertragsklausel	23	§ 2	83

Alphabetisches Musterverzeichnis

	Muster-Nr.	Paragraf	Rn
Vollmacht (außergerichtlich)	315	§ 11	8
Vollmacht (Prozess)	316	§ 11	9
Vollstreckungsbescheid, Einspruch	217	§ 4	492
Wärmecontracting, Vertragsklausel	21	§ 2	73
Wasserversorgung, Unterbrechung; Duldungsverlangen, §§ 555 c BGB	60	§ 3	34
Wegnahme, Ablehnung	63	§ 3	49
Wegnahmerecht des Mieters	62	§ 3	48
Werkmietwohnung, Kündigung	143	§ 3	764
Widerspruch im Vorverfahren	220	§ 4	530
Widerspruch nebst Anerkennung im Vorverfahren	219	§ 4	528
Widerspruch und Einwendungsalternativen des Mieters	221	§ 4	536
Wohnungsbeschreibung	8	§ 2	26
Zahlungsklage des Vermieters, Klageerwiderung des Mieters	185	§ 4	135
Zahlungsklage des Vermieters/negative Zwischenfeststellungsklage	184	§ 4	134
Zahlungsklage/Verzugszins – Klageantrag	292	§ 6	10
Zahlungsverzug des Mieters, Checkliste	195	§ 4	280
Zahlungsverzug, Abmahnung	131	§ 3	714
Zahlungsverzug, Kündigung	132	§ 3	715
Zahlungsverzug, Kündigung	155	§ 3	837
Zahlungsverzug, Widerspruch des Mieters gegen Kündigung	133	§ 3	716
Zeithonorarvereinbarung für Beratungstätigkeit	328	§ 11	177
Zeithonorarvereinbarung für gesamte außergerichtliche Tätigkeit (mit Unternehmer)	329	§ 11	178
Zeitsparfaktoren, Checkliste	323	§ 11	48
Zinsantrag (Wohnraum)	203	§ 4	400
Zurückbehaltungsrecht, Ausübung	97	§ 3	394
Zutritt zu Mieträumen bei Abwesenheit des Mieters, Vertragsklausel	41	§ 2	145
Zwangsversteigerung, Kündigung durch Erwerber	254	§ 5	42
Zwangsverwalter, Bericht an das Gericht über Besitzerlangung des Zwangsverwaltungsobjektes	314	§ 10	37
Zwangsverwaltung und Verwalterbestellung, Anordnung	311	§ 10	12
Zwangsverwaltung, Anschreiben an Mieter zwecks Information	313	§ 10	32
Zwangsverwaltung, Antrag auf Anordnung	310	§ 10	10

behalte gab es in den wenigsten Mietverträgen, weil eben § 4 Abs. 2 MHG die Erhöhungsmöglichkeit gesetzlich vorsah.

- 54 Vereinbaren die Parteien eine bestimmte Mietstruktur nicht, wird als Miete lediglich ein Betrag von X EUR genannt, liegt eine **Inklusivmiete** vor, also eine Miete einschließlich aller kalten und warmen Betriebskosten – Letztere naturgemäß nur dann, wenn die Beheizung der Wohnung und Lieferung von Warmwasser durch den Vermieter erfolgt. Soll also mietvertraglich der Mieter die Betriebskosten tragen, muss das entsprechend § 556 BGB ausdrücklich vereinbart werden.
- 55 Nach Ansicht des BGH ist eine Mieterhöhung einer Bruttowarmmiete nicht (mehr) möglich, weil diese Mietzinsstruktur der Regelung des § 2 HeizKV widerspricht. Für eine Mieterhöhung müssten dann zunächst die warmen und kalten Betriebskosten herausgerechnet werden, um die dann ersichtliche Nettomiete zu erhöhen. Anschließend könne die Betriebskosten dann wieder hinzugefügt werden. Offengelassen hat der BGH die Frage, ob eine Bruttowarmmiete wegen Gesetzeswidrigkeit gänzlich unwirksam ist.³² Das ist jedoch zu verneinen.

2. Nettomiete zzgl Betriebskostenpauschale

56 ► **Muster: Nettomiete zzgl Betriebskostenpauschale**

15 **§ 4 Miete, Betriebskostenpauschale**

Die Miete beträgt monatlich ... EUR.

Die Miete ist eine Nettokaltmiete, in der Betriebskosten nicht enthalten sind. Neben Vorschüssen für Heizungs- und Warmwasserkosten zahlt der Mieter eine Betriebskostenpauschale.

Die Miete beträgt:	... EUR
Heizkostenvorschuss:	... EUR
Warmwasserkostenvorschuss:	... EUR
Betriebskostenpauschale:	... EUR
Miete und Nebenkosten insgesamt zurzeit:	... EUR ◀

Für Betriebskostenänderungen gilt die Regelung des § 560 BGB.

3. Nettomiete zzgl Vorschüsse für kalte und warme Betriebskosten

57 ► **Muster: Nettomiete zzgl Vorschüsse für kalte und warme Betriebskosten**

16 **§ 4 Miete, Betriebskosten und Schönheitsreparaturen**

1.a Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich ... EUR
in Worten: ... Euro

1.b (Staffelmietvereinbarung) Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum gestaffelt. Die Miete beträgt monatlich:

- 1. vom ... bis zum EUR
- 2. vom ... bis zum EUR
- 3. vom ... bis zum EUR
- 4. vom ... bis zum EUR

32 BGH, Urt. v. 19.7.2006 – VIII ZR 212/05, GE 2006, 1094 = WuM 2006, 518 = NJW 2006, 3350.

- 5. vom ... bis zum ... EUR
- 6. vom ... bis zum ... EUR
- 7. vom ... bis zum ... EUR
- 8. vom ... bis zum ... EUR
- 9. vom ... bis zum ... EUR
- 10. vom ... bis zum ... EUR

(Staffelmietvereinbarungen für darüber hinausgehende Zeiträume siehe § 25).³³

Nach Ablauf dieser Staffelmietvereinbarung gelten die allgemeinen gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten.

- 2. Neben der Miete sind zu entrichten für ...³⁴ EUR
- 3. Zusätzlich zu der in Ziffer 1.a bzw Ziffer 1.b vereinbarten Miete (Nettomiete) trägt der Mieter gemäß § 556 Abs. 1 BGB **sämtliche Betriebskosten** nach § 2 Betriebskostenverordnung (vgl die nachfolgende Aufzählung der Betriebskosten unter Nrn. 1 bis 17).

Die gesamten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen:³⁵

- 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks ...
- 2. die Kosten der Wasserversorgung ...
- 3. die Kosten der Entwässerung
(einschließlich Niederschlagsentwässerung) ...
- 4. die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gas-einzelfeuerstätten ...
- 5. die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten ...
- 6. die Kosten der Reinigung und Wartung bei verbundenen Etagenheizungs- und -warmwasserversorgungsanlagen ...
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges ...
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung ...
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung ...
- 10. die Kosten der Gartenpflege ...
- 11. die Kosten der Beleuchtung ...
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung ...
- 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung ...
- 14. die Kosten für den Hauswart ...

33 Die Laufzeit von Staffelmietvereinbarungen ist jetzt nicht mehr beschränkt (§ 557 a BGB). Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung von mehr als zehn Jahren, wie vorgesehen, könnte unter § 25 (Sonstige Vereinbarungen) bzw als Anlage aufgeführt werden. Sofern der hier vorgesehene Zehn-Jahres-Zeitraum ausreicht, ist der Hinweis auf § 25 zu streichen. Vgl ferner Rn 171 f.

34 Hier sind die in § 1 Ziffer 1.b ferner vermieteten Sachen wie Garagen, Stellplätze, Garten usw und die dafür zu entrichtenden Entgelte aufzuführen; bzgl der Mieterhöhung für diese Nebenleistungen kann eine gesonderte Vereinbarung in § 25 getroffen werden.

35 Bei preisgebundenen Wohnungen (insbesondere Sozialwohnungen) sind dem Mieter bei Mietvertragsabschluss gemäß § 20 Abs. 1 Satz 3 Neubaumietenverordnung die Betriebskosten nach Art und Höhe bei Überlassung der Wohnung bekanntzugeben. Nach BGH, Urt. v. 13.1.2010 – VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198 = GE 2010, 333 reicht es jedoch aus, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezug auf § 2 BetrKV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt; eine Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten ist nicht notwendig. Bei preisfreien Wohnungen lässt die Rechtsprechung ohnehin die Angabe der Höhe der Vorauszahlungen in einer Summe zu. Bei der letzten Ziffer der kalten Betriebskosten sind nach Möglichkeit konkret die sonstigen Betriebskosten zu benennen.

- 15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage ...
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ...
- 17. sonstige Betriebskosten, insbesondere Schnee- und Eisbeseitigung, Dachrinnenreinigung, die Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen ...

Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.

Der Vermieter ist ferner berechtigt, die Vorauszahlungen für Betriebskosten nach und unter Berücksichtigung des Ergebnisses einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen.

Für die kalten Betriebskosten hat der Mieter zurzeit **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten in Höhe von insgesamt ... EUR

Sollte der Gesetz- oder Ordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus einem anderen Grund derartige entstehen, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

Der Mieter verpflichtet sich außerdem zur Entrichtung von **Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten** einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bzw der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser von derzeit monatlich für

- Heizungskosten/Fernwärme (vgl § 6) ... EUR
- Warmwasserkosten/Fernwarmwasser (vgl § 6) ... EUR

Miete und Vorauszahlungen insgesamt zurzeit ... EUR ◀

a) Inklusivmiete, kalte Betriebskosten

- 58 Welche Vorauszahlungen der Mieter zu erbringen hat, obliegt der Vereinbarung für jede einzelne Art. Das ist neben den Vorschüssen für Heiz- und Warmwasserkosten besonders für die Betriebskosten wichtig, da alle Betriebskosten, die nicht aus der Miete herausgenommen und für die keine Vorauszahlungen vereinbart werden, in der Miete enthalten und abgegolten sind (**Inklusivmiete**). Rechtsgrundlage für eine entsprechende Vereinbarung ist § 556 Abs. 1 BGB iVm § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz und der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003.³⁶
- 59 Nach der Mietrechtsreform war es teilweise streitig geworden, ob in einer Betriebskostenvereinbarung die einzelnen Betriebskostenarten aufgeführt werden müssen mit der Folge, dass eine Inklusivmiete vorliegen würde, wenn bestimmte Betriebskosten nicht verzeichnet sind. Inzwischen ist man sich einig (entgegenstehende obergerichtliche Gerichtsentscheidungen sind nicht ersichtlich), dass ein **Verweis auf die Betriebskostenarten der Betriebskostenverordnung** ausreicht und die Vorauszahlungen für einzelne Betriebskostenarten nicht gesondert beziffert werden müssen.

³⁶ BGBl. I S. 2346, 2347.

Hinweis: Das galt bis zu dem Urteil des BGH vom 13.1.2010³⁷ nicht für den preisgebundenen Wohnungsbau. Jetzt reicht die Mitteilung über den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf § 2 BetrKV. 60

b) Sonstige Betriebskosten

Nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung gehören zu den sonstigen Betriebskosten iSd § 1 Betriebskostenverordnung die von den Nrn. 1 bis 16 nicht erfassten Betriebskosten. Da diese Ziffer keine nähere Spezifizierung enthält, sind sonstige Betriebskosten nur umlegbar, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich genannt sind. Es handelt sich also nicht um einen allgemeinen Auffangtatbestand, sondern nur um die Möglichkeit, andere als in den Ziffern 1 bis 16 genannte Betriebskosten vereinbarungsgemäß von der Umlage zu erfassen (zB Dachrinnenreinigung). 61

c) Neu entstehende Betriebskosten

Es muss sich um Betriebskosten iSd Betriebskostenverordnung handeln. Denn nach § 556 Abs. 1 BGB dürfen (bei der Wohnraummiete) ohnehin nur Betriebskosten iSd Betriebskostenverordnung einer Vereinbarung zugeführt werden, dass der Mieter diese Kosten trägt. Derartige Kosten können beispielsweise nach einer Modernisierung entstehen (zB Einbau eines Fahrstuhls mit entstehenden Kosten nach § 2 Nr. 7 Betriebskostenverordnung). Voraussetzung für die Umlegung neuer Betriebskosten ist allerdings eine mietvertragliche Vereinbarung als **Öffnungsklausel**. Jedoch kann man nach einer rechtswirksamen und vom Mieter geduldeten Modernisierung auch davon ausgehen, dass der Mieter die nunmehr entstehenden Betriebskosten zu tragen hat.³⁸ 62

d) Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Rechtsgrundlage für die Anpassung von Nebenkostenvorauszahlungen ist § 560 Abs. 4 BGB. 63

▶ **Muster: Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung** 64

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen. Voraussetzung dafür ist allerdings eine formell wirksame und inhaltlich korrekte Betriebskostenabrechnung³⁹ ◀ 17

e) Abrechnungszeitraum

§ 556 Abs. 3 BGB spricht nur davon, dass über die Vorauszahlungen der Betriebskosten **jährlich** abzurechnen ist. Dabei muss es sich nicht zwangsläufig um das Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember des Jahres handeln. 65

▶ **Muster: Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten** 66

Der Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten läuft vom ... bis zum ... (Datum). ◀ 18

f) Umlagemaßstab

Die nicht verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten sind grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Anderweitige Vereinbarungen sind zwar möglich, aber an der Abrechnungsgerechtigkeit zu messen. 67

37 VIII ZR 137/09, NJW 2010, 1198 = GE 2010, 333.

38 Vgl insofern BGH, Urt. v. 21.1.2004 – VIII ZR 101/03, GE 2004, 229 = WuM 2004, 150; BGH, Urt. v. 27.9.2006 – VIII ZR 80/06, GE 2006, 1473 = WuM 2006, 612 = NZM 2006, 896.

39 BGH, Urt. v. 15.5.2012 – VIII ZR 246/11, NJW 2012, 2186 = GE 2012, 826.

68 ► **Muster: Umlagemaßstab**

19 Als Umlagemaßstab für kalte Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen, wird der Anteil der Wohnfläche des Mieters an der gesamten Wohn- und Nutzfläche der Wirtschaftseinheit vereinbart. Wenn diese Verteilung grob unbillig ist, etwa weil die durchschnittliche Belastung der Mieterwohnfläche um mehr als 25 % von der durchschnittlichen Belastung anderer Flächen (insbesondere der Gewerbeflächen) abweicht, verteilt der Vermieter nach den unterschiedlichen, notfalls nach billigem Ermessen zu schätzenden Kosten der einzelnen Nutzergruppen. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasste Betriebskosten gilt der gesetzlich zulässige Maßstab als vereinbart. ◀

g) Warme Betriebskosten

69 Darunter fallen die Heiz- und Warmwasserkosten einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bzw der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser. Welche Kosten dazugehören, ergibt sich aus § 2 Betriebskostenverordnung. Die Umlagemaßstäbe ergeben sich aus der Heizkostenverordnung.

70 ► **Muster: Heizung, Warmwasserversorgung**

20 **§ 6 Heizung, Warmwasserversorgung**

(siehe auch § 4 und Hausgemeinschaftsordnung)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12°C beträgt.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr –), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 3 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.
3. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.
4. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung zu tragen.
5. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser (Fernwärme/Fernwarmwasser oder zentrale Heizungsanlage/Warmwasserversorgung)

versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung der Wärme und des Warmwassers sowie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.

6. ...
7. Ist die Wohnung mit Etagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
8. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.
9. Abrechnung und Umlagemaßstäbe
 - a) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April.⁴⁰
 - b) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom ... bis ... (Datum).⁴¹

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet.

A. Fester Umlagemaßstab

Die Kosten für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nach der m²-Größe der Wohnung von ... m²/nach der beheizten Fläche von ... m²/nach dem umbauten Raum von ... m³/nach dem beheizten umbauten Raum von ... m³ umgelegt.

B/I Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme nach Verbrauch

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden ... vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt.

Die übrigen Kosten werden nach der Wohnfläche von ... m² / nach dem umbauten Raum von ... m³ / nach der beheizten Fläche von ... m² / nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von ... m³ verteilt.

B/II Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach Verbrauch

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden ... vom Hundert der Kosten der Wassererwärmung nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohnfläche von ... m² verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

C. Fälligkeit der Nachzahlung aus der Abrechnung

Der Mieter hat die fälligen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen jeweils innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten. ◀

Hinweis: Auch bei den warmen Betriebskosten ist **jährlich abzurechnen**. Üblich ist hier allerdings nicht das Kalenderjahr, sondern der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April. 71

⁴⁰ Unzutreffendes streichen bzw bei Buchst. b) ausfüllen.

⁴¹ Unzutreffendes streichen bzw bei Buchst. b) ausfüllen.

h) Umstellung auf Wärmecontracting

- 72 Von **Wärmecontracting** spricht man, wenn der Vermieter die Beheizung des Hauses mit Wärme auf einen Dritten, den Wärmecontractor, überträgt, der entweder die bisherige Anlage weiter betreibt, sie instandsetzt oder modernisiert, die Beheizung von der bisherigen energieliefernden Anlage abkoppelt und zB an ein Blockheizwerk oder an ein Fernwärmenetz anschließt. Dazu ist der Vermieter einseitig berechtigt, denn mietvertraglich schuldet er lediglich die Beheizung der Wohnung. Eine ganz andere Frage ist es, ob der Vermieter nunmehr den sogenannten **vollen Wärmepreis**, den der Contractor ihm in Rechnung stellt (einschließlich Instandsetzungs- bzw Investitionskosten und Gewinn des Contractors) auf den Mieter abwälzen darf. Das ist zu verneinen, es sei denn, dazu gibt es die Zustimmung des Mieters bzw eine entsprechende vertragliche Abrede.⁴² Dazu war die Rechtslage bis zum Mietrechtsänderungsgesetz 2013 – MietRÄndG durch die Rechtsprechung des BGH⁴³ im Wesentlichen geklärt: War danach mietvertraglich durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (jetzt § 2 BetrKV) die Umlage entsprechende Betriebskosten vorgesehen, durfte der Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und stattdessen Fernwärme bezieht, die Kosten der Fernwärmelieferung auf den Mieter umlegen, wenn mietvertraglich bestimmt war, dass der Mieter die Betriebskosten der Heizung trägt und die im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gültige Fassung des Gesetzes die Tragung der Kosten der Lieferung von Fernwärme vorsieht (Bestätigung von BGH, VIII ZR 202/06).⁴⁴ Dazu gab es allerdings in der Diktion des BGH einen „Schönheitsfehler“. Es tauchen immer wieder die Begriffe von Fernwärme und Nahwärme auf, die in diesem Zusammenhang nichts zu suchen haben. Das alles hat der BGH Ende 2011 richtiggestellt,⁴⁵ in dem er **Abgrenzungen zur Fernwärmelieferung** und zum **Wärmecontracting** vorgenommen hat. Der Fernwärmebegriff (klassische Fernwärme) bezieht sich nur auf die Vereinbarung zur Laufzeit des Vertrages zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Kunden/Anschlussnehmer und hat keine Auswirkungen auf die Frage, welches Entgelt der Wärmeverbraucher, also der Mieter oder Wohnungseigentümer nach der Heizkostenverordnung an den Wärmelieferer zu zahlen hat. Durch die Begriffsersetzung von „Lieferung von Fernwärme“ durch „eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme“ (§ 1 Abs. 1 HeizkostenV/§ 2 Abs. 1 Nr. 4 c Betriebskostenverordnung) sei jede Art der eigenständig gewerblichen Wärmelieferung abgedeckt, ohne Rücksicht darauf, ob sie in Lieferverträgen als Direkt-, Nah- oder Fernwärmelieferung deklariert würden. Damit würden neu entwickelte Nah- und Direktwärmeversorgungs-konzepte der Fernwärmelieferung rechtlich gleichgestellt.
- 72a Das MietRÄndG 2013 übernimmt nun die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen **Wärmelieferanten** (Wärmelieferung) mit § 556 c BGB in das Gesetz, ohne den Begriff des Wärmecontracting zu erwähnen (das geschieht allerdings in der Gesetzesbegründung). Die Regelung gilt nur für Fälle, in denen im Rahmen eines laufenden Mietverhältnisses die Versorgung umgestellt wird. Der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen die Mietsache bereits im Wege des Contracting versorgt wird, ist hiervon nicht erfasst. Nach § 556 c Abs. 1 S. 1

42 BGH, Urt. v. 6.4.2005 – VIII ZR 54/04, GE 2005, 664 = WuM 2005, 387 = NJW 2005, 1776; BGH, Urt. v. 22.2.2006 – VIII ZR 362/04, GE 2006, 839 = NJW 2006, 2185 = WuM 2006, 322; BGH, Urt. v. 15.3.2006 – VIII ZR 135/05, GE 2006, 838 = WuM 2006, 256.

43 BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 75/07, WuM 2008, 350 = GE 2008, 730.

44 BGH, Urt. v. 27.6.2007 – VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 = GE 2007, 1310 im Anschluss an BGH, Urt.v. 22.2.2006 – VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185 = GE 2006, 839.

45 BGH, Urt. v. 21. 12, 2011 – VIII ZR 262/09, WuM 2012, 115 = GE 2012, 115.