

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XXIII

Teil A

Einführung

Entwicklung und verfassungsrechtliche Grundsätze des Wohnungsmietrechts

I. Bedeutung und Rechtsentwicklung des sozialen Wohnungsmietrechts	A	1-23	1
II. Verfassungsrechtliche Grundsätze bei der Ausgestaltung des sozialen Wohnungsmietrechts		24-31	14
III. Übereinstimmung der Wohnraumschutzgesetze mit dem Grundgesetz		32-37	19
IV. Wohnraumschutzgesetze als Dauerrecht		38-41	25

Teil B

Kündigungsschutz

Gesetzliche Vorschriften über die Beendigung von Mietverhältnissen über Wohnraum

B	1	30
---	---	----

Vorbemerkung 1

Der Begriff des Mietverhältnisses über Wohnraum

I. Das Mietverhältnis	2	41
II. Der geschützte Wohnraum	5	45
1. Wohnräume	6	45
2. Geschäftsräume	11	50
3. Mischräume	14	51

Vorbemerkung 2

Allgemeine Grundsätze zur Beendigung von Mietverhältnissen über Wohnraum

I. Beendigung durch Zeitablauf	21	57
1. Mietverträge mit auflösender Bedingung	22	58
2. Mietverträge mit Verlängerungsklausel	23	59
3. Mietverträge mit Optionsrecht	29	60
4. Kettenmietverträge	29a	62
II. Beendigung durch ordentliche und außerordentliche Kündigung	30	63
1. Erklärungsinhalt	31	63
2. Angabe des Kündigungstermins	32	63
3. Schriftform	33	64
4. Angabe von Kündigungsgründen	36	66
5. Wirksamwerden der Kündigungserklärung	43	70
6. Mehrere Mieter oder Vermieter	44	72

IX

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
7. Gegenerklärung des Mieters	B 45	79
8. Wirkung der Kündigung	46	79
9. Teil-Kündigung	47	79
10. Widerruf und Zurücknahme der Kündigung	48	80
11. Ausschluß des Kündigungsrechts	49	82
12. Vermieterwechsel zwischen Kündigungsausspruch und Kündigungstermin	52	85
13. Die außerordentliche Kündigung		
a) außerordentliche fristlose und Kündigungen mit gesetzlich verkürzter Frist	55	88
b) außerordentliche fristlose Kündigungen	60	90
c) Einzelheiten	61	91
d) Kündigungsrecht aus wichtigem Grund	68	94
e) Sozialklausel, Räumungsfrist und Vollstreckungs- schutz	69	95
f) Kündigungsfolgeschaden	70	95
14. Die Kosten der Kündigung	75 ^a	99
III. Beendigung durch Tod des Mieters	76	100
1. § 569 a BGB: Eintritt von Familienangehörigen	78	101
2. § 569 b BGB: Fortsetzung durch den Ehegatten	83	103
3. Abweichende Vereinbarung	84	103
4. Sonderregelung für Sozialwohnungen	85	104
IV. Beendigung durch Rücktritt und Anfechtung	86	104
1. Vor Überlassung des Wohnraums	86	104
2. Nach Überlassung des Wohnraums	87	104
a) Rücktritt	87	104
b) Anfechtung	88	105
V. Mietaufhebungsvertrag	89	108
1. Einigung der Vertragsparteien	90	108
2. Form des Aufhebungsvertrags	94	110
3. Gegenstand des Aufhebungsvertrags	95	111
4. Aufhebungsvertrag unter Bedingung	98	113
5. Mietverträge mit Nachfolgeklausel	100	114
6. Ersatzmieter	102	116
7. Sozialklausel und Räumungsfrist	117	125
§ 553 BGB: Fristlose Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch		
I. Anwendungsbereich und Abgrenzung zu § 554 a BGB	118	126
II. Der vertragswidrige Gebrauch	120	127
1. Begriff	120	127
2. Erheblichkeit der Vertragsverletzung	123	129
3. Abmahnung	125	133
4. Verhalten des Mieters nach der Abmahnung	132	136
5. Verschulden	136	137
III. Die unbefugte Gebrauchsbelassung	137	138
1. Zulässige und unzulässige Gebrauchsüberlassung	137	138
2. Abmahnung	141	140
3. Erheblichkeit der Vertragsverletzung	142	141
IV. Die Gefährdung der Mietsache	143	142
1. Verletzung von Sorgfaltspflichten	143	142

	Rdn.	Seite
2. Abmahnung	B 146	142
3. Erheblichkeit der Gefährdung	147	143
V. Die Kündigungserklärung	148	143
VI. Darlegungs- und Beweislast	149	143
 § 554 BGB: Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug		
I. Die Kündigungstatbestände	150	145
1. Mietzins	151	146
2. Verzug	155	147
3. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 1	163	150
4. Rückstandsberechnung nach § 554 Abs. 1 Nr. 2	169	153
II. Die Kündigungserklärung	170	153
1. Allgemeines	170	153
2. Der Kündigungsberechtigte	171	153
3. Der Zeitpunkt der Kündigung	172	154
4. Der Kündigungsempfänger	175	155
III. Ausschluß der Kündigung (§ 554 Abs. 1 S. 2)	178	156
IV. Wegfall der Kündigungswirkungen	183	158
1. § 554 Abs. 1 S. 3	183	158
2. § 554 Abs. 2 Nr. 2	187	160
3. Verzicht	200 ^a	165
V. Darlegungs- und Beweislast	201	166
 § 554a BGB: Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund		
I. Allgemeines		
1. Entstehungsgeschichte und Abgrenzung zum außerordentlichen Kündigungsrecht aus wichtigem Grund	202	167
2. Anwendungsbereich und Verhältnis zu §§ 542, 553, 554 BGB	208	170
II. Tatbestandsvoraussetzungen	210	171
1. Störungen des Hausfriedens	210	171
a) Verhaltenspflichten	211	172
aa) Ruhe	212	172
bb) Allgemeine Ordnung	214	173
cc) Sonstiges Verhalten	215	175
b) Hausordnungsbestimmungen	218	178
aa) Einseitig erlassene Hausordnung	219	178
bb) Vertraglich vereinbarte Hausordnung	220	179
2. Sonstige Vertragsverletzungen	225	180
a) des Mieters, insbesondere die unpünktliche Zahlung des Mietzinses	225	180
b) des Vermieters	229	183
3. Erheblichkeit der Pflichtverletzung	230	183
4. Verschulden	232	186
5. Abmahnung	235	188
III. Die Kündigungserklärung	237	188
IV. Darlegungs- und Beweislast	238	189
 § 556 BGB: Rückgabe der Mietsache		
I. Allgemeines		
1. Zweck	239	190
2. Anwendungsbereich	240	190

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
II. Anspruchsvoraussetzungen (Abs. I)		
1. Die Parteien des Herausgabeanspruchs	242	191
2. Der Zeitpunkt der Rückgabe	243	192
3. Der Inhalt der Rückgabepflicht	246	194
III. Ausschluß des Zurückbehaltungsrechts (Abs. II)		
1. Zweck und Anwendungsbereich	267	211
2. Umfang des Ausschlusses des Zurückbehaltungsrechts	268	211
3. Abweichende Vereinbarungen	269	212
IV. Erfüllung		
1. Wirkung der Erfüllung	270	212
2. Nichterfüllung	271	213
3. Schlechterfüllung	272	213
V. Räumungsanspruch gegen den Untermieter (Abs. III)		
1. Allgemeines	275	215
2. Parteien des Räumungsanspruchs	277	217
3. Zeitpunkt der Rückgabe und die Geltendmachung des Rückforderungsrechts	278	218
4. Inhalt der Rückgabepflicht des Untermieters	288	222
5. Prozessuale Besonderheiten	292	222
§§ 556a–556c BGB: Fortsetzung des Mietverhältnisses nach der Sozialklausel		
I. Allgemeines		
1. Entstehungsgeschichte	294	225
2. Zweck	295	226
3. Anwendungsbereich	297	227
4. Ausschlußtatbestände (Abs. IV)	304	229
II. Sachliche Voraussetzungen	307	230
1. Härtegrund des Mieters	308	230
2. Berechtigte Interessen des Vermieters	328	238
3. Interessenabwägung	332	239
III. Formelle Voraussetzungen	334	240
1. Schriftform der Widerspruchserklärung	335	240
2. Inhalt	336	241
3. Widerspruchsfrist	337	241
4. Begründung	340	243
IV. Wirkung des Widerspruchs		
1. Antrag auf Vertragsverlängerung	341	243
2. Fortsetzung des Mietverhältnisses	345	244
V. Fortsetzung des befristeten Mietverhältnisses (§ 556b)		
1. Allgemeines	360	249
2. Sachliche Voraussetzungen	362	250
VI. Wiederholte Verlängerung fortgesetzter Mietverhältnisse (§ 556c)		
1. Allgemeines	366	251
2. Verlängerung befristet fortgesetzter Mietverhältnisse .	367	251
3. Verlängerung bei Kündigung des unbefristet fortge- setzten Mietverhältnisses	376	253
VII. Abweichende Vereinbarungen	384	255

	Rdn.	Seite
Anhang 1		
§ 308a ZPO: Gerichtliches Verfahren bei der Anwendung der Sozialklausel (mit Erläuterungen)	B 385	256
Anhang 2		
Räumungs- und Vollstreckungsschutz nach den §§ 721, 765 a, 794 a ZPO (mit Erläuterungen)	419	267
§ 557 BGB: Ansprüche bei verspäteter Rückgabe		
I. Allgemeines		
1. Zweck	484	290
2. Anwendungsbereich	487	291
II. Begriff der Vorenthaltung	490	292
1. Nichtwiedereinräumung der tatsächlichen Verfügungsgewalt	491	292
2. Möglichkeit der Rückgabe	496	294
3. Widersprechender Wille des Vermieters	501	296
4. Dauer der Vorenthaltung	503	297
III. Folgen der Vorenthaltung	505	297
1. Gesetzliches Schuldverhältnis		
a) Nutzungsentschädigung (Abs. I S. 1)	506	298
b) Sonstiger Inhalt des gesetzlichen Schuldverhältnisses	523	303
2. Schadensersatz	547	310
a) Allgemeine Voraussetzungen	550	311
b) Wohnraum (Abs. II)	551	312
c) Billigkeit (Abs. II 1, 2. Halbs.)	558	314
d) Räumungsfrist (Abs. III)	561	315
IV. Nutzungsentschädigung und Schadensersatz bei Räumung zur Unzeit oder vor Ablauf einer Räumungsfrist	564	316
1. Räumung zur Unzeit	565	316
2. Räumung vor Ablauf einer vertraglich gewährten Räumungsfrist	566	317
3. Gerichtliche Gewährung einer Räumungsfrist	567	317
V. Abweichende Vereinbarungen (Abs. IV)	568	317
VI. Konkurrenzen	569	318
§ 564 b BGB: Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum		
I. Allgemeines	570	322
II. Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung	583	326
1. Konkrete Interessen	584	326
2. Übereinstimmung mit der Rechts- und Sozialordnung	585	327
3. Gebot der Rücksichtnahme	586	328
4. Ausnahme für Ein- oder Zweifamilienhäuser	587	328
III. Die gesetzlichen Kündigungsgründe		
1. Pflichtverletzung des Mieters (Abs. II Nr. 1)	589	329
2. Eigenbedarf (Abs. II Nr. 2)	608	341
3. Anderweitige wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks (Abs. II Nr. 3)	651	371
4. Sonstige berechnigte Interessen	665	379

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
IV. Sonderregelung für Ein- und Zweifamilienhäuser (Abs. IV)	B 694	395
V. Kündigungserklärung und ihre Wirkungen	709	405
1. Die Kündigungserklärung	710	405
2. Angabe von Kündigungsgründen und ihre nachträgliche Geltendmachung	711	405
3. Beendigung des Mietverhältnisses und Räumungsklage	720	413
VI. Weitere Schutzrechte des Mieters	721	413
VII. Abweichende Vereinbarungen	726	414
VIII. Ausschluß des Kündigungsschutzes	733	416
IX. Das gerichtliche Verfahren		
1. Klage	740	418
2. Kosten	758	423
3. Zuständigkeit und Rechtsmittel	759	423
4. Streitwert	761	424
5. Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Räumungstitel	762	426
 Anhang 1		
§§ 182–186 Baugesetzbuch (Gesetzestext)	764	427
§ 564 c BGB: Zeitmietverträge		
I. Entstehungsgeschichte und Zweck	765	430
II. Befristete Mietverhältnisse nach § 564 c I		
1. Anwendungsbereich	767	431
2. Die Fortsetzungserklärung des Mieters	773	433
3. Die Beendigungserklärung des Vermieters	780	435
4. Wirkungen der Fortsetzungserklärung und gerichtliches Verfahren	789	438
III. Qualifizierte befristete Mietverhältnisse nach § 564 c II (Zeitmietverträge)		
1. Anwendungsbereich	795	439
2. Der Eigennutzungstatbestand	797	441
3. Der Modernisierungstatbestand	801	443
4. Mitteilung des Beendigungsinteresses beim Vertragsabschluß	806	445
5. Mitteilung über den Fortbestand des Beendigungsinteresses vor Vertragsende	810	448
6. Rechtsfolgen	823	453
IV. Abweichende Vereinbarungen	825	454
§ 565 BGB: Kündigungsfristen		
I. Allgemeines	832	458
II. Fristberechnung	836	460
III. Kündigungsfristen		
1. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum	837	460
2. Bei Mietverhältnissen über Geschäftsräume, Grundstücke und im Schiffsregister eingetragene Schiffe.	849	464
3. Bei Mietverhältnissen über bewegliche Sachen	851	465
4. Außerordentliche befristete Kündigung	852	465
IV. Abweichende Vereinbarungen	854	466

	Rdn.	Seite
§ 565 a BGB: Verlängerung bedingter und befristeter Mietverhältnisse		
I. Allgemeines	B 864	468
II. Befristete Mietverhältnisse über Wohnraum mit Verlängerungsklausel (Abs. I)	869	469
1. Mietverträge mit Verlängerungsklausel auf unbestimmte Zeit	870	470
2. Mietverträge mit einmaliger Verlängerung auf bestimmte Zeit	873	471
3. Mietverträge mit mehrmaliger Verlängerung auf bestimmte Zeit	875	471
III. Auflösend bedingte Mietverhältnisse (Abs. II)		
1. Begriff der Bedingung	876	472
2. Kündigung des Mietverhältnisses	877	472
3. Sozialklausel	878	472
IV. Abweichende Vereinbarungen	879	473
1. Allgemeines	880	473
2. Besonderheiten bei auflösend bedingten Mietverhältnissen	881	473
§§ 565 b bis 565 e BGB: Sondervorschriften für Werkwohnungen		
I. Überblick	883	475
II. Werkmietwohnungen		
1. Begriff	885	476
2. Kündigung vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses	888	477
3. Kündigung nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	889	478
4. Kündigungsfristen im einzelnen	894	480
5. Verwirkung des Sonderkündigungsrechts	897	481
6. Sozialklausel	898	481
7. Abweichende Vereinbarungen	908	483
8. Werkgeförderte Wohnungen	910	484
III. Werkdienstwohnungen		
1. Begriff	915	485
2. Kündigung vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses	916	486
3. Kündigung nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	917	486
4. Sozialklausel	921	487
5. Rechtsverhältnis nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	922	487
6. Umwandlung der Dienstwohnung in eine Mietwohnung	923	488
7. Abweichende Vereinbarungen	924	488
IV. Gerichtliche Zuständigkeit	925	488
Anhang		
§ 87 Abs. I Nr. 9 Betriebsverfassungsgesetz: Mitwirkung des Betriebsrates bei der Vermietung und Kündigung von Werkwohnungen		
I. Anwendungsbereich	927	489
II. Zuweisung von Wohnraum	931	491
III. Kündigungen	934	492
IV. Allgemeine Festlegung der Nutzungsbedingungen	938	493

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
§ 568 BGB: Stillschweigende Verlängerung		
I. Allgemeines	B 939	495
II. Voraussetzungen		
1. Ablauf der Mietzeit	947	497
2. Gebrauchsfortsetzung des Mieters	948	497
3. Erklärung des gegenteiligen Willens	950	498
III. Wirkungen	960	501
IV. Abweichende Vereinbarungen	967	502

Teil C

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

Artikel 3 bis 8 des 2. WKSchG vom 18. 12. 1974, BGBl. I S. 3603		
Gesetzestext	C	504
Vorbemerkung zum MHG		
Der Mietzins für Wohnraum	1	510
I. Grundmiete	2	510
II. Mietnebenkosten	5	511
III. Zuschläge	12	515
§ 1 MHG: Anwendungsgrundsätze		
I. Anwendungsbereich des Gesetzes		
1. Räumlich	13	518
2. Zeitlich	14	518
3. Sachlich	15	519
II. Zweck des MHG	20	521
1. Privatrechtliche Regelung	23	522
2. Bedingt dispositiven Ausgestaltung	24	523
3. Begrenzung durch öffentliche Interessen	25	523
4. Verbot der Kündigung zwecks Mieterhöhung (§ 1 S. 1)	26	524
5. Die marktorientierte Begrenzung des Mietzinses	28	525
6. Sonderkündigungsrecht nach § 9 I MHG	30	527
III. Vertraglicher Ausschluß der Mieterhöhung (§ 1 S. 3)		
1. Die Vereinbarung	31	527
2. Bedeutung der gesetzlichen Regelung	32	528
3. Befristete Mietverträge mit festem Mietzins	33	528
4. Einzelfälle und Vertragsauslegung	34	530
5. Zustimmung des Mieters trotz Ausschluß	40	536
6. Einfluß veränderter Umstände auf den Ausschluß	41	536
§ 2 MHG: Erhöhung der Grundmiete		
I. Allgemeines		
1. Entstehungsgeschichte	42	542
2. Zweck	43	542
3. Anwendungsbereich	44	543
II. Die sachlichen Erhöhungsvoraussetzungen		
1. Die ortsübliche Vergleichsmiete	53	547
2. Die gesetzlichen Vergleichskriterien (§ 2 I Nr. 2)	59	555

	Rdn.	Seite
3. Vergleichbarkeit der Objekte	68	567
4. Ermittlung der Vergleichsmiete	75	570
5. Einjährige Wartefrist (§ 2 I Nr. 1)	76	571
6. Die Kappungsgrenze (§ 2 I Nr. 3)	80a	574
III. Die außergerichtliche Geltendmachung und die Einigung über die Mieterhöhung		
1. Schriftliches Erhöhungsverlangen	81	582
2. Begründung des Erhöhungsverlangens	88	588
3. Wirkungen des Erhöhungsverlangens	109	621
4. Zustimmung des Mieters	114	623
5. Fälligkeit der Mieterhöhung	120	627
IV. Das gerichtliche Erhöhungsverfahren	122	628
1. Überlegungsfrist	123	628
2. Klagefrist	124	629
3. Zustimmungsklage und Urteil	128	631
4. Zurücknahme der Zustimmungsklage	133	634
V. Prozessuale Besonderheiten		
1. Zuständigkeit, Rechtsmittel	134	634
2. Schlüssigkeit der Klage und Einwendungen	135	635
3. Beweiserhebung	140	645
4. Schätzung	152	650
5. Nachfolgende Zahlungsklage	153	651
6. Gerichtlicher Vergleich	154	651
7. Streitwert	155	653
8. Übergangsprobleme	155a	653
VI. Die Verpflichtung der Gemeinden zur Erstellung von Mietspiegeln		
1. Allgemeines/Zweck	156	655
2. Maßgebender Begriff des Mietzinses	156c	657
3. Die Art des Zustandekommens des Mietspiegels	156f	661
4. Sachlicher Inhalt	156h	663
5. Erhebungsverfahren	156k	670
6. Die statistischen Orientierungswerte in rechtl. Sicht	156m	672
7. Zeitliche Geltungsdauer und Fortschreibung der Miet- spiegel	156r	674
Anhang 1		
Bericht der Bundesregierung betreffend die Ermögli- chung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden v. 10. 5. 1976	156t	675
Fortschreibung der Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln	156u	688
Anhang 2		
Wohnflächenberechnung nach DIN 283	157	701
§ 3 MHG: Mieterhöhung bei baulichen Änderungen		
I. Allgemeines		
1. Zweck	158	708
2. Anwendungsbereich	159	709
3. Verhältnis zu § 541 b BGB	165	711
4. Verhältnis zum ModEnG	167	722

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
II. Bauliche Maßnahmen		
1. Begriff	C 168	725
2. Verbesserungsmaßnahmen	177	729
3. Einsparung von Heizenergie	186 ^a	736
4. Sonstige (nicht zu vertretende) Maßnahmen	187	739
III. Umfang der Mieterhöhung		
1. Umlagefähige Kosten	190	741
2. Umlageschlüssel	200	745
3. Höhe der Umlage	202	745
4. Zeitlicher Beginn der Erhöhungsbefugnis	211	748
5. Berechnung der Mieterhöhung nach einem Beispiel	213 ^a	749
IV. Hinweispflicht des Vermieters	214	750
V. Geltendmachung und Fälligkeit der Mieterhöhung		
1. Erhöhungserklärung	216	751
2. Fälligkeit des erhöhten Mietzinses	221	753
3. Gerichtliche Geltendmachung der Erhöhung	226	754
VI. Abweichende Vereinbarungen	227	756
 Anhang 1		
§ 541 b BGB: Maßnahmen zur Verbesserung oder Energieeinsparung (Gesetzestext)	238	759
 Anhang 2		
Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (Gesetzestext)	239	760
 Anhang 3		
Aufgehobene Vorschriften des ModEnG, die für die Auslegung des § 3 MHG von Bedeutung sind	239 ^a	763
 Anhang 4		
§ 136 Baugesetzbuch: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Gesetzestext)	239 ^b	769
 § 4 MHG: Erhöhung der Betriebskosten		
I. Allgemeines	240	772
II. Sachliche Voraussetzungen des Erhöhungsanspruchs	249	775
1. Begriff der Betriebskosten	250	775
2. Umlagefähigkeit des Erhöhungsbetrages	252	778
3. Umlagemaßstab	254	781
4. Ausschluß des Erhöhungsrechts	255	782
III. Geltendmachung des Erhöhungsrechts	256	783
1. Erhöhungserklärung	257	783
2. Begründung der Erhöhungserklärung	259	783
IV. Fälligkeit der erhöhten Umlage und gerichtliche Geltendmachung	264	786
V. Herabsetzung der Betriebskosten	268	788
VI. Vorauszahlungen für Betriebskosten	269	789
1. Vereinbarung	271	789
2. Höhe der Vorauszahlungen	272	790
3. Fälligkeit	273	790
4. Abrechnungspflicht	274	791

	Rdn.	Seite
5. Abweichende Vereinbarungen und Erhöhung	C 281	801
6. Geltendmachung von Rückständen	282	802
VII. Nebenkostenpauschale und Pauschalmiete	283	803
VIII. Unanwendbarkeit für preisgebundenen Wohnraum	284	805
Anhang		
Anlage 3 zu § 27 der II. BV: Aufstellung der Betriebskosten	286	808
Zu Nr. 1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	289	813
Zu Nr. 2 Die Kosten der Wasserversorgung	291	814
Zu Nr. 3 Die Kosten der Entwässerung	297	816
Zu Nr. 4a Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage	299	817
Zu Nr. 4b Die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage	325	828
Zu Nr. 4c Die Kosten der Versorgung mit Fernwärme	326	828
Zu Nr. 4d Die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen	328	829
Zu Nr. 5a Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage	330	830
Zu Nr. 5b Die Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser	331	830
Zu Nr. 5c Die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten	332	830
Zu Nr. 6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	333	830
Zu Nr. 7 Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	334	830
Zu Nr. 8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr	340	832
Zu Nr. 9 Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	345	834
Zu Nr. 10 Die Kosten der Gartenpflege	350	835
Zu Nr. 11 Die Kosten der Beleuchtung	360	837
Zu Nr. 12 Die Kosten der Schornsteinreinigung	361	837
Zu Nr. 13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	362	837
Zu Nr. 14 Die Kosten für den Hauswart	364	838
Zu Nr. 15a Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	368	840
Zu Nr. 15b Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	370	840
Zu Nr. 16 Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung	371	841
Zu Nr. 17 Sonstige Betriebskosten	372	841
§ 5 MHG: Mieterhöhung bei Kapitalkostensteigerung		
I. Allgemeines	373	843
II. Die sachlichen Erhöhungsvoraussetzungen	381	846
1. Erhöhung der Kapitalkosten	382	846
2. Umlagefähigkeit der Darlehenszinsen	384	847
3. Erhöhung und Fälligkeit des Zinssatzes	393	851
4. Vom Vermieter nicht zu vertretende Zinserhöhung	398	852

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
III. Geltendmachung und Wirksamwerden der Erhöhung (Abs. II)	C 401	854
1. Erhöhungserklärung	402	855
2. Fälligkeit der Erhöhung	410	857
IV. Herabsetzung des Mietzinses	411	857
V. Ausschluß des Erhöhungsrechts	414	858
VI. Vermieterwechsel	420	861
§ 6 MHG: Erhöhung für öffentlich geförderten Wohnraum im Saarland		
I. Allgemeines	424	863
II. Sachliche Erhöhungsvoraussetzungen	427	864
III. Geltendmachung der Erhöhung	429	865
IV. Fälligkeit der Erhöhung	430	865
V. Herabsetzung der Kostenmiete	431	865
§ 7 MHG: Mieterhöhung für Bergarbeiterwohnungen der Ruhrkohle AG		
I. Allgemeines	432	866
II. Voraussetzungen und Fälligkeit der Mieterhöhung	435	867
§ 8 MHG: Mechanisch vervielfältigte Erhöhungserklärung		
I. Zweck und Anwendungsbereich	440	868
II. Wirksamkeitsvoraussetzungen vervielfältigter Erklärungen	443	869
§ 9 MHG: Kündigung wegen Mieterhöhung		
I. Allgemeines	448	871
II. Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts		
1. Sachliche Voraussetzung	454	873
2. Formelle Voraussetzung	461	874
III. Wirkungen der Kündigung des Mieters		
1. Beendigung des Mietverhältnisses	467	877
2. Unwirksamkeit der verlangten Mieterhöhung	472	878
IV. Abweichende Vereinbarungen	475	879
V. Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (Abs. II)	476	879
§ 10 MHG: Abweichende Vereinbarungen – sachlicher Geltungsbereich des MHG		
I. Unabdingbarkeit der gesetzlichen Schutzvorschriften (Abs. I)		
1. Zweck	477	881
2. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	480	882
3. Umfang der Unwirksamkeit	485	884
4. Unwirksamkeit im einzelnen	489	886
5. Zustimmung zur Mieterhöhung im Einzelfall (Abs. I 1, 2. Halbs.)	497	889
6. Anspruch des Mieters auf Rückzahlung nicht geschuldeter Erhöhungsbeträge	510	894
II. Staffelmiete (Abs. II)		
1. Allgemeines und Anwendungsbereich	518	897
2. Laufzeit der Staffelmietvereinbarung	518a	898

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Ausweisung der Steigerungsbeträge	C 519	899
4. Einjährige Stillhaltefrist	520	899
5. Wirkung der Staffelmiete	521	900
6. Mietzeitregelungen	522	900
7. Höhe der Staffelmiete	523	901
8. Abweichende Vereinbarungen	524	902
9. Übergangsregelungen	525	903
10. Umgekehrte Staffelmiete	527	904
III. Unanwendbarkeit des MHG (Abs. III)		
1. Zweck	528	905
2. Preisgebundener Wohnraum	531	906
3. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch	539	910
4. Möbliertes Wohnraum	548	916
5. Studenten- und Jugendwohnheime	559	921
6. Zweitwohnungen, auf Dauer angemietete Ferienwoh- nungen und Wochenendwohnungen	563	923
7. Darlegungs- und Beweislast	564	925
Anhang		
Art. 4 bis Art. 8 des II. WKSchG	565	925

Teil D

Die Strafbarkeit überhöhter und wucherischer Mieten für Wohnraum

Vorbemerkung zu den §§ 5 WiStG, 302a StGB	D 1	931
I. Grundsätzliches zur gesetzlichen Neuregelung		
1. zu § 5 WiStG	2	932
2. zu § 302a StGB	3	933
3. Folgeänderungen	8	934
II. Zivilrechtliche Folgen der Mietpreisüberhöhung und des Mietwuchers	17	935
III. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten	21	938
§ 5 WiStG: Mietpreiserhöhung		
I. Allgemeines	22	940
II. Äußerer Tatbestand		
1. Anwendungsbereich	25	941
2. Entgelt des Mieters	28	943
3. Bewertung der Vermieterleistung	33	945
III. Innerer Tatbestand	47	958
1. Vorsatz	48	958
2. Leichtfertigkeit	49	959
IV. Geldbuße und Anordnung der Abführung des Mehrerlö- ses	52	960
V. Verfahren	54	961
1. Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde	55	961
2. Opportunitätsprinzip	56	961
3. Zuständigkeit der Staatsanwaltschaft	57	962
4. Verfahren nach dem OWiG	59	962

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Anhang 1		
Richtlinien zur wirksameren Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen	D 68	966
Anhang 2		
§ 26 WoBindG (Gesetzestext)	105	974
Anhang 3		
Zweite Berechnungsverordnung (Gesetzestext – Auszug) . .	105 a	974
§ 302a StGB: Mietwucher		
I. Allgemeines	106	983
II. Äußerer Tatbestand		
1. Vermietung von Wohnraum	107	984
2. Versprechen- oder Gewährenlassen von Vermögensvorteilen	110	985
3. Auffälliges Mißverhältnis zwischen Vermieter- und Mieterleistungen	116	987
4. Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche	121	990
III. Besonders schwerer Mietwucher (Abs. II)		
1. Wirtschaftliche Not des Mieters	125	992
2. Gewerbsmäßiges Handeln des Vermieters	126	992
3. Hingabe von Wechsln.	126	992
4. Sonstige besonders schwere Fälle	127	992
IV. Innerer Tatbestand	129	993
V. Strafmaß	130	993
VI. Konkurrenzen	133	993

Teil E

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Art. 6 MVerbG (Gesetzestext)		995
I. Grundgedanken und Rechtsentwicklung des Zweckentfremdungsverbots	E 1	996
II. Die gesetzliche Ermächtigung der Landesregierungen und ihre Durchführung		
1. Die Ermächtigung durch den Bundesgesetzgeber	5	999
2. Inhalt und Schranken der Rechtsverordnungen der Länder	14	1003
3. Die ergangenen Rechtsverordnungen der Länder	21	1007
4. Verwaltungsvorschriften der Länder und Gemeinden	22	1008
5. Zeitliche Geltung der Verbotsgesetze.	26	1010
III. Inhalt und Schranken des Verbots der Zweckentfremdung	28	1011
1. Wohnraum	29	1012
2. Der Begriff der Zweckentfremdung	35	1015
3. Umbau und Renovierung von Wohnraum	54	1025
4. Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.	58	1025

	Rdn.	Seite
IV. Erteilung und Versagung der Genehmigung zur Zweckentfremdung	E	59 1026
1. Grundsatz		63 1027
2. Öffentliche Interessen an der Zweckentfremdung		64 1029
3. Überwiegende Interessen des Verfügungsberechtigten		66 1030
4. Antrag auf Genehmigung		70 1033
5. Versagung der Genehmigung		71 1034
6. Genehmigung durch stillschweigende Duldung		72 1034
7. Persönliche und sachliche Bindung der Genehmigung		72 1034
8. Auswirkungen der Genehmigung auf das zivilprozessuale Räumungsverfahren		73 1035
V. Befristungen, Bedingungen und Auflagen		76 1036
VI. Erlöschen und Widerruf der Genehmigung		88 1043
VII. Verwaltungszwang		93 1044
VIII. Zuständigkeit und Verfahren		98 1047
IX. Ordnungswidrigkeiten		113 1052
 Anhang		
Verzeichnis der Gemeinden mit Zweckentfremdungsverbot		120 1054

Teil F

Materialien aus dem Gesetzgebungsverfahren zu den Wohnraumschutzgesetzen

I. 1. WKSchG vom 25. 11. 1971 (Gesetzestext)	F	1 1057
II. Zusammenstellung des Entwurfs der Bundesregierung mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses zum 2. WKSchG v. 18. 12. 1974		2 1060
III. Begründung des Entwurfs der Bundesregierung zum 2. WKSchG nebst Stellungnahmen des Bundesrats und Gegenäußerung der Bundesregierung		6 1075
IV. Begründung der Beschlüsse des Rechtsausschusses		45 1095
V. Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Bundesrat		67 1104
VI. Auszug aus dem Gesetzgebungsverfahren zum MVerbG v. 4. 11. 1971 betr. die §§ 302f StGB, 2b WiStG		72 1108
1. Begründung der Bundesregierung		73 1108
2. Stellungnahme des Rechtsausschusses		92 1113
VII. Zu Art. 6 MVerbG (Verbot der Zweckentfremdung): Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg		95 1114
VIII. Antrag des Rechtsausschusses betr. die Vorlage eines Gesetzentwurfs über die soziale Sicherung des Wohnens und die Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden		96 1115
IX. Begründung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und FDP: Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (aus BT-Drucks. 9/2079)		98 1116

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
X. Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuß) des Deutschen Bundestages zu dem von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (aus BT-Drucks. 9/2284)	F 130	1136

Teil G

Rechtsentscheid in Wohnraummietsachen

I. Allgemeines	G 1	1141
II. Die Voraussetzungen des Vorlagebeschlusses	4	1142
III. Der Vorlagebeschluß	15	1149
IV. Der Rechtsentscheid		
1. Zulässigkeitsprüfung	19	1152
2. Sachentscheidung	26	1153
V. Die Wirkungen des Rechtsentscheids	34	1155
Anhang		
Übersicht über bisher ergangene Rechtsentscheide	39a	1157
Sachverzeichnis		1177