

Inhalt

1. Teil – Einführung	1
A. Wesen des Zurückbehaltungsrechts	2
B. Voraussetzungen von Zurückbehaltungsrechten.....	2
I. Voraussetzung für ein Zurückbehaltungsrecht (allgemein).....	2
1. Begründetheit des Hauptanspruchs	2
2. Fälligkeit des Hauptanspruchs.....	2
3. Gegenanspruch	2
4. Fälligkeit und Konnexität des Gegenanspruchs	3
II. Voraussetzung der Konnexität für ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB.....	3
III. Voraussetzung der Konnexität für ein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB.....	3
C. Wirkung von Zurückbehaltungsrechten.....	4
D. Zweck von Zurückbehaltungsrechten	4
I. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB.....	4
II. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB.....	5
E. Dauer von Zurückbehaltungsrechten.....	5
I. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB.....	5
II. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB.....	5
F. Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten	6
I. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB.....	6
II. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB.....	6
G. Gleichartige Ansprüche.....	7
H. Unverzügliche Leistung nach Beendigung eines Zurück- behaltungsrechts	8
I. Zurückbehaltungsrechte und Verjährung.....	9
J. Zurückbehaltungsrecht und Ausschlussfrist	9
K. Zurückbehaltungsrecht und eigenes Erfüllungsbemühen.....	10
L. Vertraglicher Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts.....	10
M. Darstellung der einzelnen Zurückbehaltungsrechte	10
N. Warnung vor Zurückbehaltungsrechten	11

2. Teil – Zurückbehaltungsrechte des Mieters	12
A. Zurückbehaltungsrechte an Mietzahlungen (ohne Betriebskosten) ..	12
I. Zurückbehaltungsrecht an der Mietzahlung wegen	
Nichteinräumung des Besitzes an der Mietsache.....	12
1. Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung (Hauptanspruch)..	12
2. Anspruch des Mieters auf Überlassung der Mietsache	
(Gegenanspruch).....	12
3. Klage auf Besitzüberlassung	13
4. Zurückbehaltungsrecht mit Gegenanspruch.....	13
a) Umfang des Zurückbehaltungsrechts.....	13
b) Ausübung des Zurückbehaltungsrechts	14
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts.....	14
d) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts.....	17
II. Zurückbehaltungsrecht an der Mietzahlung wegen	
Besitzentziehung an der Mietsache	18
III. Zurückbehaltungsrecht an der Mietzahlung wegen Mängeln	
an der Mietsache	18
1. Allgemeine Überlegungen	18
a) Zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneter Zustand.....	19
b) Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache.....	22
c) Zeitpunkt der Festlegung des vertragsgemäßen Zustands ..	26
d) Dokumentation des vertragsgemäßen Zustands	27
e) Zeitpunkt des geltenden vertragsgemäßen Zustands	28
f) Der Mangelbegriff	31
g) Pflicht des Mieters, keine Mängel an der Mietsache	
zu verursachen.....	35
h) Pflicht des Mieters, Mängel an der Mietsache dem	
Vermieter anzuzeigen	35
i) Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels	36
j) Minderung(srecht) der vereinbarten Miete.....	37
a) Voraussetzungen des Zurückbehaltungsrechts.....	42
b) Höhe/Umfang des Zurückbehaltungsrechts	43
c) Dauer (wirtschaftlicher Umfang) des Zurückbehaltungs-	
rechts	45
d) Dauer (zeitlicher Umfang) des Zurückbehaltungsrechts.....	47
e) Ausübung des Zurückbehaltungsrechts	52
f) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts.....	52

g) Anwendungszeitraum des Zurückbehaltungsrechts	52
h) Zurückbehaltungsrecht und Vermieterwechsel.....	53
i) Verlust des Zurückbehaltungsrechts.....	53
j) Andere Gründe des Nichtbestehens eines Zurückbehaltungsrechts	54
k) Beendigung des Zurückbehaltungsrechts (und Kündigung).....	54
l) Mietvertraglicher Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts ..	55
m) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts aufgrund Kenntnis des Mangels bei Mietvertragsabschluss	56
4. Keine Erstreckung des Zurückbehaltungsrechts auf andere Zahlungsverpflichtungen des Mieters	56
IV. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen zur Durchsetzung des Auflassungsanspruchs bei Vorkaufrecht	57
1. Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung (Hauptanspruch)..	57
2. Anspruch des Mieters auf Eigentumsverschaffung (Gegenanspruch).....	57
3. Klage auf Abgabe der Auflassungserklärung.....	57
4. Zurückbehaltungsrecht mit Gegenanspruch	57
5. Höhe des Zurückbehaltungsrechts	58
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	58
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	58
8. Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	58
V. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen wegen Nichterteilung von Auskünften zur Mietpreisbremse	59
1. Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der vereinbarten Miete (Hauptanspruch).....	59
2. Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung über die Miete (Gegenanspruch).....	60
3. Gerichtliche Geltendmachung des Auskunftsanspruchs	60
4. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen	60
5. Höhe des Zurückbehaltungsrechts	60
6. Beschränkung des Zurückbehaltungsrechts.....	61
7. Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts.....	62
8. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	62
VI. Zurückbehaltungsrecht an der Modernisierungsmieterhöhung wegen Nichtgewährung der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen	62

1. Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der Modernisierungsmieterhöhung (Hauptanspruch)	63
2. Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme in die Modernisierungsunterlagen (Gegenanspruch).....	64
3. Gerichtliche Geltendmachung des Einsichtsrechts in die Modernisierungsunterlagen	64
4. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen	64
a) Höhe des Zurückbehaltungsrechts.....	64
b) Ausübung des Zurückbehaltungsrechts	65
c) Dauer des Zurückbehaltungsrechts.....	65
VII. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen wegen Nichtnachweis der Kautionsanlage	65
B. Zurückbehaltungsrechte an der Kautions.....	65
I. Allgemeine Überlegungen	65
1. Zweck der Mietkaution.....	66
2. Vereinbarung einer Kautions	
3. Arten und Zurverfügungstellung der Kautions.....	66
a) Barkautions	67
b) Sparbuch	67
c) Bürgschafts	68
d) Wertpapiere.....	69
e) Abtretung mieter eigener Ansprüche	69
f) Andere Mietsicherheiten	69
4. Zeitpunkt der Vereinbarung der Sicherheits	69
5. Fälligkeit der Sicherheits.....	70
II. Zurückbehaltungsrecht wegen Nichtnachweis eines Kautionskontos	71
1. Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Mietkaution (Hauptanspruch).....	71
2. Anspruch des Mieters auf Nachweis eines Kautionskontos (Gegenanspruch).....	71
3. Gerichtliche Geltendmachung des Nachweises des Kautionskontos	71
4. Zurückbehaltungsrecht an Kautionszahlungen	71
5. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	72
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	72
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	72

III. Zurückbehaltungsrecht an der Kautions wegen Nichtnachweis der Kautionsanlage	72
1. Anspruch des Vermieters auf Zahlung eine Mietkaution	72
2. Gegenanspruch des Mieters auf Nachweis der Kautionsanlage.....	73
3. Gerichtliche Geltendmachung der Auskunft	73
4. Zurückbehaltungsrecht an weiteren Kautionszahlungen	73
5. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	73
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	73
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	73
IV. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen wegen Nichtnachweis der Kautionsanlage	74
1. Anspruch des Vermieters auf Zahlung der vereinbarten Miete (Hauptanspruch)	74
2. Anspruch des Mieters auf Nachweis der Kautionsanlage (Gegenanspruch).....	74
3. Gerichtliche Geltendmachung der Auskunft auf Anlage	75
4. Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen	75
5. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	75
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	75
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	76
C. Zurückbehaltungsrechte an Betriebskostenzahlungen	76
I. Allgemeine Überlegungen.....	76
II. Abrechnung über Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Betriebskostenabrechnung)	78
1. Zeitpunkt der Abrechnung.....	78
2. Abrechnungsfrist	78
a) Forderungsausschluss.....	79
b) Abrechnungsreife.....	81
3. Unterschiedliche Abrechnungszeiträume	82
4. Belegeinsicht durch den Mieter.....	82
III. Inhalt einer richtigen Betriebskostenabrechnung.....	85
1. Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten	90
2. Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel	93
3. Angabe des auf den Mieter entfallenden Anteils des Mieters..	95
4. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters	95

5. Erläuterung der Betriebskostenabrechnung.....	97
6. Fehler bei der Betriebskostenabrechnung und ihre Folgen.....	97
IV. Zurückbehaltungsrecht an Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wegen Nichterstellung der Betriebskostenabrechnung	100
1. Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten (Hauptanspruch).....	100
2. Anspruch des Mieters auf Erstellung der Betriebskostenabrechnung (Gegenanspruch).....	100
3. Klage auf Abrechnung der Betriebskosten	100
4. Zurückbehaltungsrecht an weiteren Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	100
5. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	101
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	102
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	102
8. Zurückbehaltungsrecht an Nettomietzahlungsbeträgen	103
V. Zurückbehaltungsrecht an dem Betriebskostenabrechnungsergebnis und laufenden Vorauszahlungen wegen Nichtgewährung der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen	104
1. Anspruch des Vermieters auf Zahlung des Betriebskostenabrechnungsergebnisses (Hauptanspruch)	104
2. Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen (Gegenanspruch).....	105
3. Gerichtliche Geltendmachung der Einsichtnahme	105
4. Zurückbehaltungsrecht am Abrechnungsergebnis und den weiteren Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	105
5. Höhe des Zurückbehaltungsrechts	106
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	106
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	106
8. Wirkung des Zurückbehaltungsrechts	107
VI. Zurückbehaltungsrecht an dem Betriebskostenabrechnungsergebnis wegen Ausbleiben der Fehlerkorrektur oder notwendiger Erläuterung durch den Vermieter	107
1. Anspruch des Vermieters auf Zahlung des Betriebskostenabrechnungsergebnisses (Hauptanspruch)	107
2. Anspruch des Mieters auf Korrektur und Erläuterung der Betriebskostenabrechnung (Gegenanspruch)	108

3.	Gerichtliche Geltendmachung des Korrektur-/ Erläuterungsanspruchs.....	108
4.	Zurückbehaltungsrecht am Betriebskostennachzahlungsbetrag	108
5.	Höhe des Zurückbehaltungsrechts	108
6.	Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	108
7.	Dauer des Zurückbehaltungsrechts	109
D.	Zurückbehaltungsrechte bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Mietsache.....	109
I.	Zurückbehaltungsrecht an der Duldung von Erhaltungsmaßnahmen wegen Ausbleibens eines Vorschusses auf mieter eigene Aufwendungen	109
1.	Anspruch des Vermieters auf Duldung der Erhaltungsmaßnahme (Hauptanspruch)	109
2.	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz (Gegenanspruch).....	110
3.	Gerichtliche Geltendmachung des Ersatzanspruchs.....	110
4.	Zurückbehaltungsrecht	110
5.	Umfang des Zurückbehaltungsrechts	110
6.	Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	111
7.	Dauer des Zurückbehaltungsrechts	111
II.	Zurückbehaltungsrecht an der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen wegen Ausbleibens eines Vorschusses auf mieter eigene Aufwendungen	111
1.	Anspruch des Vermieters auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme (Hauptanspruch)	112
2.	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz (Gegenanspruch).....	112
3.	Gerichtliche Geltendmachung des Ersatzanspruchs.....	112
4.	Zurückbehaltungsrecht	113
5.	Umfang des Zurückbehaltungsrechts	113
6.	Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	113
7.	Dauer des Zurückbehaltungsrechts	114
E.	(Kein) Zurückbehaltungsrecht an der Zustimmung zur Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem.....	114
I.	Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren	115
II.	(Kein) Zurückbehaltungsrecht.....	115

F. (Kein) Zurückbehaltungsrecht bei Rückgabe der Mietsache	116
I. Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache (Hauptanspruch)	117
II. Ansprüche des Mieters aus dem beendeten Mietverhältnis (Gegenansprüche).....	117
III. (Kein) Zurückbehaltungsrecht	117
3. Teil – Zurückbehaltungsrechte des Vermieters	119
A. Zurückbehaltungsrecht an der Mietsache wegen Nichtzahlung der Mietkaution.....	119
I. Vereinbarung einer Mietkaution	119
II. Fälligkeit der Sicherheit	119
III. Anspruch des Mieters auf Besitzeinräumung (Hauptanspruch)....	119
IV. Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Mietkaution in bar (Gegenanspruch).....	119
1. Wohnraummietverhältnis	119
2. Geschäftsraummietverhältnis.....	120
3. Gerichtliche Geltendmachung	120
4. Zurückbehaltungsrecht	120
5. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	120
6. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	121
7. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	121
8. Beschränkung des Zurückbehaltungsrechts bei der Barkaution.....	121
B. Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen.....	122
I. Allgemeine Überlegungen.....	123
II. Mietvertragsverhältnisse.....	123
1. Wohnraummiete	124
a) Wohnraummiete/bestehendes Mietverhältnis.....	124
b) Wohnraummiete/beendetes Mietverhältnis	124
2. Geschäftsraummiete.....	126
C. Zurückbehaltungsrecht an der Mietkaution.....	127
I. Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution (Hauptanspruch)	127
II. Gegenansprüche des Vermieters	127
1. Ansprüche auf Mietzahlungen	127
2. Ansprüche wegen Schäden an der Mietsache	128
3. Ansprüche wegen Betriebskosten	128

4. Andere Ansprüche des Vermieters	129
III. Klage zur Geltendmachung der Ansprüche des Vermieters	129
IV. Befriedigung der Ansprüche aus der Kautions	129
V. Einrede der nicht gegebenen Fälligkeit des Kautions- rückzahlungsanspruchs	130
1. Wesen der Einrede	132
2. Umfang der Einrede	132
3. Ausübung der Einrede	132
4. Dauer der Einrede.....	133
D. Zurückbehaltungsrecht an den Schönheitsreparaturen	134
I. Allgemeine Überlegungen zu den Schönheitsreparaturen	134
II. Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheits- reparaturen gegen den Vermieter (Hauptanspruch)	135
III. Anspruch des Vermieters auf Kostenbeteiligung durch den Mieter (Gegenanspruch).....	135
IV. Gerichtliche Geltendmachung der Kostenbeteiligung	136
V. „Art eines Zurückbehaltungsrechts“ des Vermieters	136
1. Umfang des Zurückbehaltungsrechts	136
2. Ausübung des Zurückbehaltungsrechts.....	136
3. Dauer des Zurückbehaltungsrechts	137
4. Rechtsgrund des Zurückbehaltungsrechts des Vermieters	138
Anhang.....	139
Tabellen	139
Literaturverzeichnis.....	141