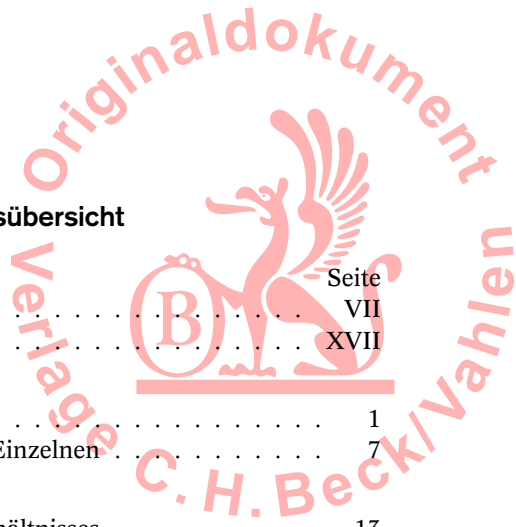


Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Einführung	
I. Mietrecht für Vermieter	1
II. Die Teile des Buchs im Einzelnen	7
A. Systematischer Teil	
I. Der Beginn des Mietverhältnisses	13
II. Der Verlauf des Mietverhältnisses	87
III. Die Beendigung des Mietverhältnisses	205
IV. Die Rückgabe des Mietobjekts	260
V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse	285
VI. Übergangsvorschriften für am 1. 9. 2001 bestehende Mietverhältnisse	299
B. Muster	
I. Briefmuster zur Vermietung	309
II. Formulare und Checklisten	382
III. Vertragsmuster	407
IV. Musterklagen	485
V. Abrechnungsmuster	505
C. Anhang	
I. Übersichten	518
II. Beispiel eines Mietspiegels	526
III. Gesetzestexte	535
IV. Adressen	589
Sachverzeichnis	593





Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	Rn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		V
		XVII

Einführung

I. Mietrecht für Vermieter	1	1
1. Die Idee zum Buch	1	1
2. Der Status quo	2	1
3. Einige Beispiele aus dem Vermieteralltag	3	2
4. Neue Gesetze		
a) Das Mietrechtsreformgesetz und seine Umsetzung in der Praxis	12	5
b) Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	14	6
c) Weitere Regelungen	15	6
5. Die Kenntnis des Rechts	16	6
II. Die Teile des Buchs im Einzelnen	17	7
1. Die systematische Darstellung (Teil A)	17	7
a) Der Inhalt	17	7
b) Dynamik des Rechts	18	8
c) Keine Angst vor dem Gesetz	20	9
2. Die Mustertexte (Teil B)	21	9
a) Zu den Musterbriefen	22	9
b) Zu den Musterformularen	23	10
c) Zu den Musterverträgen	24	10
d) Zu den Musterklagen	25	10
e) Zu den Musterabrechnungen	26	10
3. Der Anhang (Teil C)	27	11
4. Hinweis zum Verweissystem innerhalb des Buchs	28	11

A. Systematischer Teil

I. Der Beginn des Mietverhältnisses	1	13
1. Die Darstellung der Wohnung	1	13

	Rn.	Seite
a) Zeitungsinserate	1	13
b) Chiffre-Annoncen	2	14
c) Makler	3	14
d) Internet	4	15
e) Besondere Präsentation	5	15
f) Dumping-Preise?	7	16
2. Die Wahl des „richtigen“ Mieters	8	17
a) Das Gespräch mit dem Mieter	9	17
b) Selbstauskunft des Mieters	11	20
c) Vorsicht bei bestimmten Angaben	12	20
d) Auswahlkriterien	13	23
e) Marktlage	14	24
3. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	15	24
a) Überblick	15	24
b) Diskriminierung oder Auswahlkriterium?	16	25
c) Benachteiligung	17	26
d) Ursächlichkeit	18	27
e) Einschränkungen und Ausnahmen	19	27
f) Ansprüche des Benachteiligten	23	29
g) Beweislastverteilung	24	29
h) Frist	25	30
i) Auswirkungen des AGG auf den Vermieteralltag	26	30
j) Vermieter als Diskriminierungsopfer	31	32
4. Energieausweis	32	33
5. Die Vertragsgestaltung	35	34
a) Allgemeines	36	34
b) Mietvertragstypen (Überblick)	39	36
c) Begriff der Miete	46	40
d) Die Bezeichnung der Mietsache	47	41
e) Die Anfangsmiete (Mietüberhöhung und Mietwucher)	48	42
f) Die Wohnfläche	55	46
g) Formularverträge und einige ausgesuchte Formularbestimmungen	61	51
aa) Unzulässige Formularbestimmungen	62	52
bb) Fälligkeit der Miete	63	53

	Rn.	Seite
cc) Betriebskosten (Nebenkosten)	65	54
dd) Mieterhöhungen	77	63
ee) Kautions	78	64
ff) Erhaltungspflicht und Bagatellschäden	87	69
aaa) Die abdingbare gesetzliche Regelung	87	69
bbb) Schönheitsreparaturen	88	70
ccc) Bagatellreparaturen	99	78
gg) Aufrechnung	101	80
hh) Tierhaltung	104	82
ii) Musizieren	105	83
jj) Vertragsstrafe	106	83
kk) Vertragsgebühr	107	83
ll) Aufwandsentschädigung bei kurzer Mietzeit	109	84
mm) Formulare und eigenes Nachdenken	110	86
II. Der Verlauf des Mietverhältnisses	111	87
1. Mieterhöhungen	111	87
a) Überblick	111	87
b) Mieterhöhungsvereinbarung	114	90
c) Staffelmiete	116	91
d) Indexmiete	125	96
e) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 bis 558 e BGB)	127	98
aa) Allgemeine Voraussetzungen	127	98
bb) Bezugnahme auf einen Mietspiegel	137	104
aaa) Einfacher Mietspiegel	138	105
bbb) Qualifizierter Mietspiegel	141	106
ccc) Die Einordnung der Mietwohnung in den Mietspiegel	145	109
ddd) Stichtagsdifferenz	150	113
eee) Veralteter Mietspiegel	151	113
fff) Mietspiegel und Marktwirklichkeit	152	114
cc) Bezugnahme auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank	161	119
dd) Bezugnahme auf ein mit Gründen versehenes Gutachten	163	120

	Rn.	Seite
ee) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen	165	121
ff) Fristen	170	123
gg) Form der Zustimmung	172	125
hh) Mieterhöhung und Wohnungsmängel	175	127
f) Mieterhöhung bei (Teil-)Inklusivmieten	176	128
g) Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 559 bis 559 b BGB)	177	129
h) Beweisbarkeit des Mieterhöhungsverlangens	182	134
i) Nichteintritt der Mieterhöhung	183	135
2. Betriebskosten	184	136
a) Betriebskostenerhöhung	184	136
aa) Gesetzliche Regelung	184	136
bb) Betriebskostenerhöhung bei vertraglich vereinbarter Betriebskostenvorauszahlung	185	137
cc) Betriebskostenerhöhung bei vertraglich vereinbarter Betriebskostenpauschale	189	139
dd) Betriebskostenerhöhung bei Inklusiv- und Teilinklusivmieten	190	140
ee) Betriebskostenerhöhung bei grober Unbilligkeit	198	143
b) Änderung des Abrechnungsschlüssels	200	144
c) Änderung der umlagefähigen Positionen	204	146
d) Betriebskostenabrechnung	206	147
e) Abrechnungsfristen	212	150
f) Nachforderung von Vorauszahlungen	220	153
g) Folgen fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen	221	154
h) Heizkostenabrechnung	222	154
3. Die Behandlung der Kautions im Verlauf des Mietverhältnisses	225	156
4. Vermieterseitige Baumaßnahmen während der Mietzeit	228	158
a) Erhaltungsmaßnahmen	228	158
b) Verbesserungsmaßnahmen	229	159
5. Mögliche Störungen des Mietverhältnisses	235	163
a) Unterschiedliches Gewicht der Vertragsstörungen (Abmahnung)	235	163

	Rn.	Seite
b) Problem: Nachträgliche Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung	236	164
c) Problem: Untervermietung	241	167
d) Problem: Verstöße gegen die Hausordnung	245	169
e) Problem: Nichtgewährung des Zutritts, Behinderung der Weitervermietung	246	171
f) Problem: Anbringung von Empfangseinrichtungen durch den Mieter	251	174
aa) Fernsehantenne	251	174
bb) Satellitenantenne	252	174
cc) Kabelfernsehen	257	178
g) Problem: Verhinderung der vermietetseitigen Anbringung einer Satellitenschüssel oder eines Kabelanschlusses	258	179
h) Problem: Mängel der Mietsache (Mietminderung)	259	179
aa) Obhutspflichten des Mieters	259	179
bb) Mietminderung wegen Sachmängeln	261	181
cc) Mietminderung wegen Rechtsmängeln	267	186
dd) Selbstabhilfe durch den Mieter	268	186
ee) Schadensersatz	274	189
ff) Zurückbehaltungsrecht	279	191
gg) Schmerzensgeld	280	192
hh) Ausnahmen von den Gewährleistungsansprüchen des Mieters bei Mängeln der Mietsache	281	192
ii) Kein Verlust von Mietnachforderungsansprüchen des Vermieters	285	195
i) Problem: Mietzahlung bei Nichtnutzung durch den Mieter	286	195
j) Problem: Aufwendungsersatz	287	196
6. Unterlassungsklage des Vermieters	288	197
7. Vermieterpfandrecht	289	198
8. Verkauf des Mietobjekts	300	202

	Rn.	Seite
III. Die Beendigung des Mietverhältnisses	304	205
1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung	304	205
2. Kündigung	305	206
a) Arten der Kündigung	305	206
b) Formerfordernisse	306	207
aa) Schriftform	306	207
bb) Angabe des Kündigungstermins	307	207
cc) Angabe des Kündigungsgrunds	308	207
dd) Hinweis auf Widerspruchsrecht	313	209
ee) Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	314	209
ff) Zugang des Kündigungsschreibens	315	209
c) Kündigungsfristen	316	210
aa) Mietvertrag über mehr als 30 Jahre	317	210
bb) Geschäftsraummiete	318	211
cc) Ordentliche Kündigung von Wohnraum- mietverhältnissen	319	211
dd) Außerordentliche fristgemäße Kündigung von Wohnraummietverhältnissen	322	212
d) Kündigungsgründe	325	214
aa) Außerordentliche fristlose Kündigungen	325	214
aaa) Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	327	215
bbb) Fristlose Kündigung wegen Zerrüttung	328	216
ccc) Abmahnung und Kündigungszeitpunkt	329	217
ddd) Fristlose Kündigung wegen Gebrauchsentzugs	331	218
eee) Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	332	219
fff) Fristlose Kündigung wegen ständig schleppender Mietzahlungen	345	224
ggg) Weitere Gründe für eine fristlose Kündigung	346	225
hhh) Kündigungsvereinbarung über fristlose Kündigung	347	225
bb) Ordentliche fristgemäße Kündigung	349	226

	Rn.	Seite
aaa) Fristgemäße Kündigung bei berechtigtem Interesse des Vermieters	350	226
bbb) Schuldhafte Vertragsverletzungen durch den Mieter	351	227
ccc) Eigenbedarf	353	228
ddd) Hinderung der Verwertung	362	233
eee) Besonderheiten bei der Kündigung von Eigentumswohnungen	363	233
fff) Fristgemäße Kündigung einer Einliegerwohnung	364	235
ggg) Neuschaffung von Mietwohnraum	368	236
hhh) Keine Vereinbarung weiterer Kündi- gungsgründe bei Wohnraummiete	371	238
e) Einheitlichkeit der Kündigung	372	238
3. Sonderregelung für Zeitmietverträge	374	239
4. Sozialer Kündigungsschutz	382	243
5. Kündigung bei gewerblicher Zwischenvermietung	391	247
6. Kündigung bei Mischmietverhältnissen	392	248
7. Teilkündigung	394	249
8. Vereinbartes Rücktrittsrecht	396	250
9. Mietaufhebungsvertrag und Nachmieter	397	251
10. Tod des Mieters	402	253
a) Tod eines von mehreren Mietern	403	253
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben	407	256
c) Tod des alleinstehenden Mieters	409	258
IV. Die Rückgabe des Mietobjekts	411	260
1. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden	416	260
2. Rückgabe der Mietsache	420	262
3. Ansprüche des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	421	263
4. Schadensersatzanspruch des Vermieters	424	264
5. Wegnahmerecht des Mieters	427	265
6. Rückerstattung im Voraus bezahlter Miete	431	267
7. Kautionsabrechnung	432	268

	Rn.	Seite
8. (Räumungs-)Klage und Zwangsräumung der Wohnung	433	269
a) Allgemeines	433	269
b) Klagemöglichkeiten	434	270
c) Prozesskostenhilfe	440	274
d) Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz	441	274
e) Zwangsräumung	447	279
f) Verjährung titulierter Forderungen	455	283
9. Verjährung von Mietrückständen	456	283
10. Verjährung von Ersatzansprüchen	456	284
 V. Besondere Regelungen für bestimmte		
Mietverhältnisse	457	285
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf oder in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	457	285
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf	458	285
b) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	459	286
2. Sonderregelungen für behinderte Mieter	460	287
3. Sonderregelungen für Werkwohnungen	471	291
4. Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum	474	292
5. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	475	293
6. Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume (z. B. Geschäftsräume)	476	294
a) Mietverhältnisse über Grundstücke	477	294
b) Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind	479	296
c) Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume, aber trotzdem zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind	480	297
7. Mietverhältnisse über bewegliche Sachen	482	298
8. Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe	484	299

	Rn.	Seite
VI. Übergangsvorschriften für am 1.9. 2001 bestehende		
Mietverhältnisse	485	299
1. Stichtagsregelungen für Mietfähigkeit	486	299
2. (Einfache) Zeitmietverträge	487	300
3. (Teil-)Inklusivmieten	491	306
4. Kündigung einer umgewandelten Eigentums- wohnung	492	306
5. Verzinsung von Kautionen	493	307
6. Vereinbarte Kündigungsfristen	494	307

B. Muster

I. Briefmuster zur Vermietung	1	309
II. Formulare und Checklisten	101	382
III. Vertragsmuster	125	407
IV. Musterklagen	173	485
V. Abrechnungsmuster	178	505

C. Anhang

I. Übersichten	1	518
1. Schaubild: Übersicht mietrechtlicher Regelungen	1	518
2. Inhaltsübersicht des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch	2	520
3. Tabelle (Synopsis) mietrechtlicher Regelungen vor und nach dem 1.9. 2001	3	524
II. Beispiel eines Mietspiegels	4	526
III. Gesetzestexte	5	535
1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	5	535
a) Formvorschriften	6	535
b) Störung der Geschäftsgrundlage	7	536
c) Mietvertrag (§§ 535–580 a BGB)	8	537
d) Maklervertrag (§§ 652–655 BGB)	9	568

	Rn.	Seite
2. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	10	569
3. Auszug aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	11	573
4. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) – Anlage 3 zu § 27 Abs. 1	12	577
5. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	13	581
6. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	14	586
IV. Adressen	15	589
Sachverzeichnis		593