

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XVII
Inhaltsübersicht		V

## 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. Das Mietrechtsreformgesetz	10	4
5. Die Kenntnis des Rechts	11	5
II. Die Teile des Buchs im einzelnen	12	5
1. Die systematische Darstellung (Teil A)	12	5
a) Der Inhalt	12	5
b) Dynamik des Rechts	13	6
c) Keine Angst vor dem Gesetz	15	7
2. Die Mustertexte (Teil B)	16	7
a) Zu den Musterbriefen	17	8
b) Zu den Musterformularen	18	8
c) Zu den Musterverträgen	19	8
d) Zu den Musterklagen	20	8
e) Zu den Musterabrechnungen	21	9
3. Der Anhang (Teil C)	22	9
4. Hinweis zum Verweissystem innerhalb des Buches	23	10

## A. Systematischer Teil

I. Der Beginn des Mietverhältnisses	1	11
1. Die Darstellung der Wohnung	1	11
a) Zeitungsinserate	1	11
b) Chiffre-Annoncen	2	12
c) Makler	3	12
d) Besondere Präsentation	4	13
e) Dumping-Preise?	6	14

	Rn.	Seite
2. Die Wahl des „richtigen“ Mieters . . . . .	7	15
a) Das Gespräch mit dem Mieter . . . . .	8	15
b) Vorsicht bei bestimmten Angaben . . . . .	10	17
c) Auswahlkriterien . . . . .	11	20
d) Marktlage . . . . .	12	21
3. Die Vertragsgestaltung . . . . .	13	21
a) Allgemeines . . . . .	13	21
b) Mietvertragstypen (Übersicht) . . . . .	14	23
c) Begriff der Miete . . . . .	21	25
d) Die Bezeichnung der Mietsache . . . . .	22	26
e) Die Anfangsmiete (Mietüberhöhung und Mietwucher) . . . . .	23	27
f) Die Wohnfläche . . . . .	28	30
g) Formularverträge und einige ausgesuchte Formularbestimmungen . . . . .	31	33
aa) Unzulässige Formularbestimmungen .	32	33
bb) Fälligkeit der Miete . . . . .	33	35
cc) Nebenkosten (Betriebskosten) . . . . .	34	35
dd) Mieterhöhungen . . . . .	40	41
ee) Kaution . . . . .	41	41
ff) Erhaltungspflicht und Bagatellschäden . . . . .	49	45
aaa) Die abdingbare gesetzliche Regelung . . . . .	49	45
bbb) Schönheitsreparaturen . . . . .	50	46
ccc) Bagatellreparaturen . . . . .	51	47
gg) Aufrechnung . . . . .	52	49
hh) Tierhaltung . . . . .	55	51
ii) Musizieren . . . . .	56	52
jj) Vertragsstrafe . . . . .	57	52
kk) Vertragsgebühr . . . . .	58	52
ll) Aufwandsentschädigung bei kurzer Mietzeit . . . . .	59	53
mm) Formulare und eigenes Nachdenken . . . . .	60	54

	Rn.	Seite
<b>II. Der Verlauf des Mietverhältnisses . . . . .</b>	<b>61</b>	<b>55</b>
<b>1. Mieterhöhungen . . . . .</b>	<b>61</b>	<b>55</b>
a) Überblick . . . . .	61	55
b) Mieterhöhungsvereinbarung . . . . .	62	57
c) Staffelmiete . . . . .	63	58
d) Indexmiete . . . . .	68	61
e) Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen		
Vergleichsmiete (§§ 558 bis 558e BGB) . .	69	63
aa) Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	69	63
bb) Bezugnahme auf einen Mietspiegel . .	75	68
aaa) Einfacher Mietspiegel . . . . .	76	69
bbb) Qualifizierter Mietspiegel . . . . .	77	70
ccc) Die Einordnung der Miet-wohnung in den Mietspiegel . . . . .	81	73
ddd) Veraltete Mietspiegel . . . . .	82	75
eee) Mietspiegel und Marktwirklichkeit	83	75
cc) Bezugnahme auf die Auskunft aus einer Mietdatenbank . . . . .	88	80
dd) Bezugnahme auf ein mit Gründen versehenes Gutachten . . . . .	89	81
ee) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen	90	81
ff) Fristen . . . . .	91	84
gg) Form der Zustimmung . . . . .	93	85
hh) Mieterhöhung und Wohnungsmängel	94	86
f) Mieterhöhung bei (Teil-) Pauschalmieten .	95	87
g) Mieterhöhung bei Modernisierung (§ 559 bis 559b BGB) . . . . .	96	88
h) Beweisbarkeit des Mieterhöhung-verlangens . . . . .	100	92
i) Nichteintritt der Mieterhöhung . . . . .	101	93
<b>2. Betriebskosten . . . . .</b>	<b>102</b>	<b>94</b>
a) Betriebskostenerhöhung . . . . .	102	94
aa) Gesetzliche Regelung . . . . .	102	94
bb) Betriebskostenerhöhung bei vertraglich vereinbarter Betriebskostenvorauszahlung . . . . .	103	95

	Rn. Seite
cc) Betriebskostenerhöhung bei vertraglich vereinbarter Betriebskostenpauschale . . . . .	104 97
dd) Betriebskostenerhöhung bei Inclusiv- und Teilingclusivmieten . . . . .	105 98
ee) Betriebskostenerhöhung bei grober Unbilligkeit . . . . .	108 100
ff) Betriebskostenerhöhung bei preisgebundenem Wohnraum . . . . .	109 101
b) Änderung des Abrechnungsschlüssels . . . . .	110 101
c) Änderung der umlagefähigen Positionen . . . . .	113 102
d) Betriebskostenabrechnung . . . . .	114 103
e) Abrechnungsfristen . . . . .	115 104
f) Heizkostenabrechnung . . . . .	116 106
3. Die Behandlung der Kaution im Verlauf des Mietverhältnisses . . . . .	117 107
4. Vermieterseitige Baumaßnahmen während der Mietzeit . . . . .	120 110
a) Erhaltungsmaßnahmen . . . . .	120 110
b) Verbesserungsmaßnahmen . . . . .	121 111
5. Mögliche Störungen des Mietverhältnisses . . . . .	124 114
a) Unterschiedliches Gewicht der Vertragsstörungen (Abmahnung) . . . . .	124 114
b) Problem: nachträgliche Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung . . . . .	125 115
c) Problem: Untervermietung . . . . .	127 117
d) Problem: Verstöße gegen die Hausordnung . . . . .	130 120
e) Problem: Nichtgewährung des Zutritts . . . . .	131 121
f) Problem: Anbringung von Empfangseinrichtungen durch den Mieter . . . . .	135 124
aa) Fernsehantenne . . . . .	135 124
bb) Satellitenantenne . . . . .	136 124
cc) Kabelfernsehen . . . . .	138 127

Rn. Seite

g) Problem: Verhinderung der vermieterseitigen Anbringung einer Satellitenschüssel oder eines Kabelanschlusses . . . . .	139	128
h) Problem: Mängel der Mietsache		
(Mietminderung) . . . . .	140	128
aa) Obhutspflichten des Mieters . . . . .	140	128
bb) Mietminderung wegen Sachmängeln . . . . .	141	130
cc) Mietminderung wegen Rechtsmängeln . . . . .	143	131
dd) Selbsthilfe durch den Mieter . . . . .	144	132
ee) Schadensersatz . . . . .	148	134
ff) Ausnahmen von den Mieteransprüchen bei Mängeln der Mietsache . . . . .	149	136
i) Problem: Mietzahlung bei Nichtnutzung durch den Mieter . . . . .	151	138
j) Problem: Aufwendungsersatz . . . . .	152	139
6. Unterlassungsklage des Vermieters . . . . .	153	139
7. Vermieterpfandrecht . . . . .	154	140
8. Verkauf des Mietobjektes . . . . .	163	144
 III. Die Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	167	147
1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung . . . . .	167	147
2. Kündigung . . . . .	168	148
a) Arten der Kündigung . . . . .	168	148
b) Formerfordernisse . . . . .	169	149
aa) Schriftform . . . . .	169	149
bb) Angabe des Kündigungstermins . . . . .	170	149
cc) Angabe des Kündigungsgrunds . . . . .	171	149
dd) Hinweis auf Widerspruchsrecht . . . . .	172	150
ee) Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses . . . . .	173	150
ff) Zugang des Kündigungsschreibens . . . . .	174	150
c) Kündigungsfristen . . . . .	175	151

	Rn.	Seite
aa) Mietvertrag über mehr als 30 Jahre . . . . .	176	151
bb) Geschäftsraummiete . . . . .	177	152
cc) Ordentliche Kündigung von Wohnraummietverhältnissen . . . . .	178	152
dd) Außerordentliche fristgemäße Kündigung von Wohnraummiet- verhältnissen . . . . .	180	154
d) Kündigungsgründe . . . . .	182	155
aa) Außerordentliche fristlose Kündigungen . . . . .	182	155
aaa) Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund . . . . .	183	156
bbb) Fristlose Kündigung wegen Zerrüttung . . . . .	184	157
ccc) Abmahnung und Kündigungs- zeitpunkt . . . . .	185	158
ddd) Fristlose Kündigung wegen Gebrauchsentszug . . . . .	187	159
eee) Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs . . . . .	187	160
fff) Fristlose Kündigung wegen ständig schleppender Mietzahlungen . . . . .	191	164
ggg) Weitere Gründe für eine fristlose Kündigung . . . . .	192	164
hhh) Kündigungsvereinbarung über fristlose Kündigung . . . . .	193	165
bb) Ordentliche fristgemäße Kündigungen . . . . .	194	166
aaa) Fristgemäße Kündigung bei berechtigtem Interesse des Vermieters . . . . .	195	166
bbb) Schuldhafte Vertrags- verletzungen durch den Mieter . . . . .	196	167
ccc) Eigenbedarf . . . . .	197	168

	Rn.	Seite
ddd) Hinderung der Verwertung . . . . .	202	171
eee) Besonderheiten bei der Kündigung von Eigentums- wohnungen . . . . .	203	172
fff) Fristgemäße Kündigung einer Einliegerwohnung . . . . .	204	173
ggg) Neuschaffung von Mietwohnraum . . . . .	207	174
hhh) Keine Vereinbarung weiterer Kündigungsgründe bei Wohnraummiete . . . . .	208	176
3. Sonderregelung für Zeitmietverträge . . . . .	209	176
4. Sozialer Kündigungsschutz . . . . .	216	179
5. Kündigung bei gewerblicher Zwischen- vermietung . . . . .	223	184
6. Kündigung bei Mischmietverhältnissen . . . . .	224	184
7. Teilkündigung . . . . .	225	186
8. Vereinbartes Rücktrittsrecht . . . . .	226	187
9. Mietaufhebungsvertrag und Nachmieter . . . . .	227	187
10. Tod des Mieters . . . . .	230	190
a) Tod eines von mehreren Mietern . . . . .	231	190
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben . . . . .	232	192
c) Tod des alleinstehenden Mieters . . . . .	234	195
<b>IV. Die Rückgabe des Mietobjektes . . . . .</b>	<b>236</b>	<b>197</b>
1. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden . . . . .	236	197
2. Rückgabe der Mietsache . . . . .	240	198
3. Ansprüche des Vermieters bei verspäteter Rückgabe . . . . .	241	199
4. Wegnahmerecht des Mieters . . . . .	244	201
5. Rückerstattung im voraus bezahlter Miete . . . . .	248	203
6. Kautionsabrechnung . . . . .	249	204
7. Räumungsklage und Zwangsräumung der Wohnung . . . . .	250	205

	Rn.	Seite
8. Verjährung von Mietrückständen . . . . .	258	213
9. Verjährung von Ersatzansprüchen . . . . .	259	213
<b>V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse . . . . .</b>	<b>260</b>	<b>214</b>
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf oder in einem Studenten- oder Jugendwohnheim . . . . .	260	214
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf . . . . .	261	215
b) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim . . . . .	262	216
2. Sonderregelungen für behinderte Mieter . .	263	216
3. Sonderregelungen für Werkwohnungen . . .	269	220
4. Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum . . . . .	272	222
5. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer . . . . .	286	230
6. Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume (z. B. Geschäftsräume) . . . . .	287	231
a) Mietverhältnisse über Grundstücke . . .	288	231
b) Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind . . . . .	290	233
c) Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume, aber trotzdem zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind . . . . .	291	234
7. Mietverhältnisse über bewegliche Sachen .	292	235
8. Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe .	293	236
<b>VI. Übergangsvorschriften für am 1. 9. 2001 bestehende Mietverhältnisse . . . . .</b>	<b>294</b>	<b>236</b>
1. Stichtagsregelungen . . . . .	295	237
2. Dreifamilienhäuser und Ferienhäuser . . .	297	239
3. (Einfache) Zeitmietverträge . . . . .	301	244
4. (Teil)inclusivmieten . . . . .	306	248

	Rn.	Seite
5. Alte Mietspiegel . . . . .	307	248
6. Kündigung einer umgewandelten Eigentumswohnung und wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung . . . . .	308	249
7. Selbständige Beweisverfahren und Verjährung . . . . .	309	250
8. Verzinsung von Kautionen . . . . .	310	250
9. Betriebskostenabrechnungen . . . . .	311	251
10. Vereinbarte Kündigungsfristen . . . . .	312	251
<b>VII. Exkurs: Haus und Handwerker . . . . .</b>	<b>313</b>	<b>251</b>
<b>VIII. Exkurs: Haus und Banken . . . . .</b>	<b>329</b>	<b>260</b>

**A. Muster**

I. Briefmuster zur Vermietung . . . . .	1	263
II. Briefmuster zu Haus und Handwerkern . . . . .	72	336
III. Briefmuster zu Haus und Banken . . . . .	93	356
IV. Formulare und Checklisten . . . . .	101	364
V. Vertragsmuster . . . . .	125	389
VI. Musterklagen . . . . .	173	476
VII. Abrechnungsmuster . . . . .	178	495

**C. Anhang**

I. Übersichten . . . . .	508	
1. Schaubild Übersicht mietrechtlicher Regelungen . . . . .	1	508
2. Inhaltsübersicht des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch . . . . .	2	510
3. Tabelle (Synopse) mietrechtlicher Regelungen vor und nach dem 1.9.2001 . . . . .	3	514
II. Beispiel eines Mietspiegels . . . . .	4	516

	Rn.	Seite
<b>III. Gesetzestexte</b> . . . . .	5	525
1. Mietvertrag (§§ 535 – 580a BGB) . . . . .	5	525
2. Werkvertrag (§§ 631 – 651 BGB) . . . . .	6	556
3. Mäklervertrag (§§ 652 – 656 BGB) . . . . .	7	565
4. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	8	566
5. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 . . . . .	9	569
<b>IV. Adressen</b> . . . . .	10	574
<b>Sachverzeichnis</b> . . . . .		577