

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) Kautio	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
II. Der Verlauf des Mietverhältnisses	61	55
1. Mieterhöhungen	61	55
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 Mieterhöhungs- verlangens	100	92
i) Nichteintritt der Mieterhöhung	101	93
2. Betriebskosten	102	94
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 Inklusiv- und Teilinklusive mieten . . .	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 Kautions 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 Empfangs- einrichtungen durch den Mieter	135	124
aa) Fernsehantenne	135	124
bb) Satellitenantenne	136	124
cc) Kabelfernsehen	138	127

	Rn.	Seite
g) Problem: Verhinderung der vermietetseitigen 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) Selbstabhilfe 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 Gebrauchsentzug	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) Schuldhaftes 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
IV. Die Rückgabe des Mietobjektes	236	197
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
V. Besondere Regelungen für bestimmte		
Mietverhältnisse	260	214
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
VI. Übergangsvorschriften für am 1. 9. 2001		
bestehende Mietverhältnisse	294	236
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 Eigentums- wohnung 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
VII. Exkurs: Haus und Handwerker	313	251
VIII. Exkurs: Haus und Banken	329	260

B. 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 (Synopsis) mietrechtlicher Regelungen vor und nach dem 1. 9. 2001	3	514
II. Beispiel eines Mietspiegels	4	516

	Rn.	Seite
III. Gesetzestexte	5	525
1. Mietvertrag (§§ 535 – 580 a 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
IV. Adressen	10	574
Sachverzeichnis		577