

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhalt	XI
§ 1 Annahme eines Mietrechtsmandats	1
I. Mandatsübernahme	1
II. Die Übergangsregelungen in der Schnellübersicht	4
§ 2 Die Betriebskosten als »Zweite Miete«	7
I. Kommentar	7
II. Begriff der Betriebskosten	10
III. Die Betriebskostenarten im Einzelnen	14
IV. Nicht umlagefähige Betriebskosten	33
V. Die Vereinbarung der Umlage	34
VI. Der Umlageschlüssel	40
VII. Die Abrechnung der Betriebskosten	43
VIII. Beratungshilfen	52
§ 3 Mietsicherheit und ihre Rückgabe	61
I. Kurzkommentar	61
II. Vereinbarung einer Mietsicherheit	64
III. Arten der Mietsicherheit	64
IV. Höhe der Mietsicherheit	69
V. Anlage der Mietsicherheit	71
VI. Inanspruchnahme der Mietsicherheit	73
VII. Abrechnung/Rückzahlung der Mietsicherheit	73
VIII. Abweichende Vereinbarungen	75
IX. Beratungshilfe	76
§ 4 Mieterhöhung	77
I. Kurzkommentar	77
II. Anwendungsbereich	80
III. Mieterhöhung nach Vereinbarung	84
IV. Mieterhöhung nach Gesetz	90
V. Kappungsgrenze	100
VI. Begründungsmittel	102
VII. Form des Mieterhöhungsverlangens	111
VIII. Reaktion des Mieters	112
IX. Beratungshilfen	114
§ 5 Wohnungsmängel und Mietminderung	135
I. Kurzkommentar	135
II. Sachmangel	137

III.	Rechtsmangel	140
IV.	Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	141
V.	Ausgewählte Mängelarten	142
VI.	Minderung der Miete	153
VII.	Weitere Rechte des Mieters	156
VIII.	Beratungshilfen	157
§ 6	Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen	165
I.	Kurzkommentar	165
II.	Kleinreparaturen	168
III.	Schönheitsreparaturen	171
IV.	Beratungshilfen	186
§ 7	Mietgebrauch und seine Grenzen	201
I.	Kurzkommentar	201
II.	Vertragszweck	203
III.	Hausordnung	207
IV.	Einzelfälle	208
V.	Beratungshilfen	252
§ 8	Modernisierung	279
I.	Kurzkommentar	280
II.	Duldungspflichtige Maßnahmen	281
III.	Ausschluss der Duldungspflicht	288
IV.	Mitteilungspflicht des Vermieters	292
V.	Verhalten des Mieters	296
VI.	Mieterhöhung bei Modernisierung	298
VII.	Beratungshilfen	306
§ 9	Wechsel der Vertragsparteien	333
I.	Kurzkommentar	333
II.	Vermieterwechsel	334
III.	Mieterwechsel	345
IV.	Beratungshilfen	351
§ 10	Beendigung des Mietverhältnisses	365
I.	Kurzkommentar	366
II.	Formen der Beendigung	369
III.	Ordentliche Kündigung	384
IV.	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	411
V.	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	418
VI.	Eintrittsrecht/Fortsetzung des Mietverhältnisses	430
VII.	Stillschweigende Verlängerung	433
VIII.	Beratungshilfen	434
§ 11	Abwicklung des Mietverhältnisses	453
I.	Kurzkommentar	453
II.	Wohnungsabnahme	454
III.	Herausgabeanspruch des Vermieters	456
IV.	Verspätete Rückgabe der Mietsache	459

V.	Unterlassene Schönheitsreparaturen	461
VI.	Einrichtungen und Einbauten des Mieters	461
VII.	Sonstiges	462
VIII.	Verjährung	463
IX.	Beratungshilfe	467
§ 12	Synopse zum Mietrechtsreformgesetz	469
I.	Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	469
II.	Mietverhältnisse über Wohnraum	476
III.	Mietverhältnisse über andere Sachen	509
§ 13	Die Auswirkungen der Euro-Umstellung auf die Vermietung von Wohnraum	513
I.	Grundsätzliches	513
II.	Umrechnungsregeln	514
III.	Miete	515
IV.	Mietsicherheit	515
V.	Betriebskosten	516
VI.	Mieterhöhung	516
Abkürzungen		519
Sachregister		521

Inhalt

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
§ 1 Annahme eines Mietrechtsmandats	1
I. Mandatsübernahme	1
1. Die Beteiligten	1
2. Die Informationsbeschaffung	2
3. Das neue Mietrecht	2
4. Das erste Beratungsgespräch	2
5. Die Sicherung des Honorars	4
II. Die Übergangsregelungen in der Schnellübersicht	4
§ 2 Die Betriebskosten als »Zweite Miete«	7
I. Kommentar	7
1. Praktische Relevanz	7
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	9
II. Begriff der Betriebskosten	10
1. Laufende Entstehung	11
2. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	11
3. Verwaltungskosten	12
4. Instandhaltung und Instandsetzung	12
5. Eigenleistungen	13
III. Die Betriebskostenarten im Einzelnen	14
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	14
2. Kosten der Wasserversorgung	15
3. Kosten der Entwässerung	16
4. Heizkosten	17
5. Warmwasserkosten	19
6. Kosten des Betriebs eines maschinellen Personen- und Lastenaufzugs	20
7. Straßenreinigung und Müllabfuhr	21
8. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	23
9. Kosten der Gartenpflege	24
10. Kosten der Beleuchtung	25
11. Kosten der Schornsteinreinigung	26
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	26
13. Kosten des Hauswärts	27
14. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und des Breitbandkabelanschlusses	28

15. Maschinelle Wascheinrichtung	29
16. Sonstige Betriebskosten	29
IV. Nicht umlagefähige Betriebskosten.....	33
V. Die Vereinbarung der Umlage	34
1. Mietstruktur	34
a) Bruttomiete	37
b) Teilinklusivmiete.....	37
c) Nettomiete	37
d) Nettokaltmiete.....	37
2. Betriebskostenpauschale	38
3. Betriebskostenvorauszahlung	39
4. Neueinführung von Betriebskosten	40
VI. Der Umlageschlüssel	40
1. Die gesetzliche Regelung	40
2. Die Veränderung des Umlageschlüssels.....	41
VII. Die Abrechnung der Betriebskosten	43
1. Abrechnungszeitraum.....	43
2. Abrechnungsfrist	43
3. Form der Abrechnung	45
4. Inhalt der Abrechnung	45
a) Zusammenstellung der Gesamtkosten.....	46
b) Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels	47
c) Berechnung des Kostenanteils des Mieters	48
d) Abzug der Vorauszahlungen	48
5. Kontrollrecht des Mieters	49
6. Anpassung der Vorauszahlungen	51
VIII. Beratungshilfen.....	52
1. Checkliste: Betriebskostenabrechnung.....	52
2. Schnellübersicht: Aktuelle Rechtsprechung zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten	53
§ 3 Mietsicherheit und ihre Rückgabe	61
I. Kurzkommentar.....	61
1. Praktische Relevanz	61
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform.....	63
II. Vereinbarung einer Mietsicherheit.....	64
III. Arten der Mietsicherheit.....	64
1. Barkaution	64
2. Sparkonto/Sparbuch	65
3. Bankbürgschaft	65
4. Verpfändung von Wertpapieren	67
5. Abtretung von Lohn- und Gehaltsansprüchen	67
6. Durchsetzung der Mietsicherheit	67

IV.	Höhe der Mietsicherheit	69
V.	Anlage der Mietsicherheit	71
VI.	Inanspruchnahme der Mietsicherheit	73
VII.	Abrechnung/Rückzahlung der Mietsicherheit	73
VIII.	Abweichende Vereinbarungen	75
IX.	Beratungshilfe	76
	Checkliste zur Mietsicherheit	76
§ 4	Mieterhöhung	77
I.	Kurzkommentar	77
1.	Praktische Relevanz	77
2.	Auswirkungen der Mietrechtsreform	78
II.	Anwendungsbereich	80
1.	Sachliche Anwendung	80
a)	Wohnraum, zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	80
b)	Möbelter Wohnraum (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	81
c)	Wohnraum gem. § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB	82
d)	Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)	83
2.	Zeitliche Anwendung	83
III.	Mieterhöhung nach Vereinbarung	84
1.	Einvernehmliche Mieterhöhung	86
2.	Staffelmiete	87
3.	Indexmiete	89
IV.	Mieterhöhung nach Gesetz	90
1.	Sperrfrist	91
2.	Ortsübliche Vergleichsmiete	92
a)	Art der Wohnung	93
b)	Größe der Wohnung	94
c)	Ausstattung der Wohnung	97
d)	Beschaffenheit der Wohnung	98
e)	Lage der Wohnung	99
V.	Kappungsgrenze	100
VI.	Begründungsmittel	102
1.	Einfacher Mietspiegel	102
2.	Qualifizierter Mietspiegel	105
3.	Mietdatenbank	106
4.	Mietwertgutachten	107
5.	Vergleichswohnungen	108
6.	Vorrang-Regelung	110

VII.	Form des Mieterhöhungsverlangens	111
VIII.	Reaktion des Mieters	112
1.	Zustimmung	112
2.	Teilweise Zustimmung	112
3.	Fehlen der Zustimmung	112
4.	Sonderkündigungsrecht des Mieters	114
IX.	Beratungshilfen	114
1.	Fristenkalender für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	114
2.	Orientierungshilfe zur Einordnung der Wohnung des Mandanten	115
3.	Checkliste: Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	116
4.	Schnellübersicht über die aktuelle Entwicklung der Rechtsprechung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	119
§ 5	Wohnungsmängel und Mietminderung	135
I.	Kurzkommentar	135
1.	Praktische Relevanz	135
2.	Auswirkungen der Mietrechtsreform	137
II.	Sachmangel	137
III.	Rechtsmangel	140
IV.	Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	141
V.	Ausgewählte Mängelarten	142
1.	Feuchtigkeit	142
2.	Gesundheitsgefährdung	144
a)	Nachtspeicheröfen	144
b)	Blei	144
c)	Elektrosmog	145
d)	Formaldehyd	145
e)	Nitrat	145
f)	Pentachlorphenol (PCP)	145
3.	Heizung	146
4.	Lärmbelästigungen	147
a)	Außenjalousien	148
b)	Badegeräusche	148
c)	Baulärm	148
d)	Garagentor	149
e)	Hausmusik	149
f)	Kinder	150
g)	Partys feiern	150
h)	Radio-/Fernsehgerät	151
i)	Tierlärm	151
5.	Sonstiges	152
VI.	Minderung der Miete	153
1.	Anzeigepflicht des Mieters	153

2. Berechnung der Mietminderung	153
3. Ausschluss der Mietminderung	154
a) Kenntnis des Mangels	155
b) Grob fahrlässige Unkenntnis	155
c) Vorbehaltlose Annahme	155
4. Verwirkung des Mietminderungsrechts	156
VII. Weitere Rechte des Mieters	156
VIII. Beratungshilfen	157
1. Mietminderungstabelle nach Prozentsätzen	157
2. Weitere Mängel, die zu einer Mietminderung berechtigen können	163
§ 6 Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen	165
I. Kurzkommentar	165
1. Praktische Relevanz	165
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	167
II. Kleinreparaturen	168
1. Kostenklauseln	168
a) Gegenständliche Begrenzung	168
b) Betragsmäßige Begrenzung	169
2. Vornahmeklauseln	170
3. Wartungsklauseln	170
4. Kostentragung bei Rohr- und Leitungsverstopfung	171
III. Schönheitsreparaturen	171
1. Begriff der Schönheitsreparaturen	172
2. Übertragung auf den Mieter	173
a) Individualabrede – Formularklausel	173
b) Anfangsrenovierung	174
c) Laufende Renovierung	175
d) Endrenovierung	176
e) Quotenklausel	177
3. Fälligkeit	179
4. Art der Ausführung	181
5. Unterlassene Schönheitsreparaturen	182
a) Möglichkeit der Schönheitsreparaturen	182
b) Fälligkeit	183
c) Verzug	183
d) Leistungsauflöser	183
e) Nachfristsetzung	184
f) Ablehnungsandrohung	184
g) Umfang des Schadensersatzanspruchs	185
IV. Beratungshilfen	186
1. Schnellübersicht: Gegenstände, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind	186
2. Schnellübersicht: Rechtsprechung zu Kleinreparaturen	187
3. Schnellübersicht: Wirksamkeit von Klauseln über Schönheitsreparaturen	187

4. Schnellübersicht: Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen	193
§ 7 Mietgebrauch und seine Grenzen	201
I. Kurzkommentar	201
1. Praktische Relevanz	201
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	202
II. Vertragszweck	203
1. Nutzung zu Wohnzwecken	205
2. Mischnutzung	206
III. Hausordnung	207
IV. Einzelfälle	208
1. Aufnahme von Personen	208
2. Berufsausübung/gewerbliche Tätigkeit	210
3. Gartennutzung	212
4. Heizung	214
5. Mietereinbauten	216
a) Einrichtungen und Einbauten	216
b) Wegnahmerecht des Mieters	218
c) Abwendungsbefugnis des Vermieters	219
d) Barrierefreiheit	220
6. Musizieren	222
a) Hausmusik während der Ruhezeiten	223
b) Hausmusik außerhalb der Ruhezeiten	224
7. Parabolantenne	225
a) Fehlender Kabelanschluss	225
b) Vorhandener Kabelanschluss	226
c) Abwägungskriterien	229
d) Wohnungseigentümer als Vermieter	231
8. Tierhaltung	232
a) Fehlende Regelung	233
b) Vertragliche Regelung	234
c) Widerruf der Erlaubnis	235
d) Einzelfälle	236
9. Untervermietung	238
a) Fälle der Untervermietung	238
b) Erlaubnis des Vermieters	239
10. Sonstiges	242
a) Abstellplätze	242
b) Balkon	242
c) Besuch	242
d) Briefkasten/Namensschild	243
e) Dübel	243
f) Grillen	243
g) Haustür	244
h) Kabelfernsehen	244
i) Kinderspielplatz	245
j) Müllentsorgung	246
k) Parkettfußboden	247

l)	Rauchen	248
m)	Schlüssel	249
n)	Treppenhaus	249
o)	Videoüberwachung	251
V.	Beratungshilfen	252
1.	Checkliste: Mietgebrauch und seine Grenzen (ausgewählte Themen)	252
2.	Schnellübersicht: Zulässige und unzulässige Nutzungsänderungen in Eigentumswohnanlagen	254
3.	Schnellübersicht: Rechtsprechung zum Mietgebrauch	260
§ 8	Modernisierung	279
I.	Kurzkommentar	280
1.	Praktische Relevanz	280
2.	Auswirkungen der Mietreform	280
II.	Duldungspflichtige Maßnahmen	281
1.	Verbesserung der Mietsache	282
a)	Erhöhung des Gebrauchswerts	282
b)	Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	283
c)	Abgrenzung zu Instandhaltung und Instandsetzung	284
2.	Einsparung von Energie oder Wasser	285
3.	Schaffung neuen Wohnraums	287
III.	Ausschluss der Duldungspflicht	288
1.	Härtegründe	288
a)	Geschützter Personenkreis	288
b)	Vorzunehmende Arbeiten	288
c)	Bauliche Folgen	289
d)	Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	289
e)	Zu erwartende Mieterhöhung	290
2.	Interessenabwägung	291
a)	Interessen des Vermieters	291
b)	Interessen anderer Mieter	291
3.	Allgemein üblicher Zustand	291
IV.	Mitteilungspflicht des Vermieters	292
1.	Frist	293
2.	Inhalt	293
a)	Art und voraussichtlicher Umfang	293
b)	Voraussichtlicher Beginn	294
c)	Voraussichtliche Dauer	294
d)	Zu erwartende Mieterhöhung	294
3.	Form	295
4.	Entbehrllichkeit	295
V.	Verhalten des Mieters	296
1.	Duldungspflicht	296
2.	Aufwendungersatz	296

3. Mietminderung	297
4. Schadensersatz	297
5. Kündigung	297
VI. Mieterhöhung bei Modernisierung	298
1. Bauliche Maßnahmen	299
a) Modernisierung	299
b) Nicht zu vertretende Maßnahmen	299
2. Umlagefähige Kosten	299
a) Architektenhonorar	300
b) Aufwendungsersatz	301
c) Eigenleistungen des Vermieters	301
d) Finanzierungskosten	301
e) Instandhaltung und Instandsetzung	301
f) Mietausfall	302
g) Verwaltungskosten	302
3. Umlageschlüssel	302
4. Anrechnung von Drittmitteln	303
5. Erhöhungserklärung	304
6. Fälligkeit	305
7. Sonderkündigungsrecht	305
VII. Beratungshilfen	306
1. Schnellübersicht: Pflicht zum Einbau von Kaltwasserzählern in den einzelnen Bundesländern	306
2. Schnellübersicht: Rechtsprechung zur Modernisierung	308
3. Katalog der energiesparenden Maßnahmen	316
4. Schnellübersicht: Typische Schäden und Mängel bei Altbauten	318
a) Außenwände	318
b) Innenwände	319
c) Außenwandbekleidungen	319
d) Fenster und Außentüren	320
e) Dächer	321
f) Geschossdecken	322
g) Fußböden und Innentüren	323
h) Geschosstreppen	324
i) Sanitärinstallation	325
j) Heizung	326
k) Elektroinstallation	327
5. Checkliste: Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	327
6. Checkliste: Mieterhöhung bei Modernisierung	329
§ 9 Wechsel der Vertragsparteien	333
I. Kurzkommentar	333
1. Praktische Relevanz	333
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	334
II. Vermieterwechsel	334
1. Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)	335
a) Bestehendes Mietverhältnis	335

b) Zeitpunkt des Eintritts	336
c) Eigentümer als Vermieter	336
d) Haftungsbefreiung	336
2. Einzelfälle	337
a) Aufrechnung	337
b) Betriebskosten	337
c) Kündigung	339
d) Mietaufhebungsvertrag	340
e) Miete	341
f) Mieterdarlehen	341
g) Mieterhöhung	342
h) Mietsicherheit	342
i) Mietvorauszahlung	343
j) Modernisierung	344
k) Schadensersatz	344
III. Mieterwechsel	345
1. Mieter als Vertragspartei	345
a) Einzelperson	345
b) Personenmehrheit	345
c) Ehepartner	345
d) Lebenspartnerschaften	346
e) Nicht eheliche Lebensgemeinschaft	347
f) Wohngemeinschaften	348
g) Ersatzmieter	349
h) Tod des Mieters	349
2. Einzelfälle	350
a) Betriebskosten	350
b) Mietereinbauten	350
c) Mietsicherheit	351
d) Schönheitsreparaturen	351
IV. Beratungshilfen	351
1. Checkliste: Mandanteninformation für den Erwerb eines Mietshauses	351
2. Schnellübersicht: Rechtsprechung zum Wechsel der Vertragsparteien	352
§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses	365
I. Kurzkommentar	366
1. Praktische Relevanz	366
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	368
II. Formen der Beendigung	369
1. Kündigung	369
2. Kündigungserklärung	369
a) Berechtigung zur Kündigung	369
b) Kündigungsempfänger	370
c) Form der Kündigungserklärung	371
d) Inhalt der Kündigungserklärung	371
e) Kündigungsfristen	372
f) Zugang der Kündigung	373

3. Zeitablauf	374
a) Keine zeitliche Befristung	375
b) Befristungsgründe	375
c) Mitteilung des Befristungsgrundes	376
d) Bestätigung der Verwendungsabsicht	376
e) Verzögerung und Entfallen des Befristungsgrundes	377
4. Mietaufhebungsvertrag	377
a) Interessenlage der Parteien	378
b) Kostenpauschalen	378
c) Zustandekommen des Vertrags	379
d) Inhalt des Vertrags	380
5. Ersatzmieter	382
 III. Ordentliche Kündigung	384
1. Kündigung des Mieters	384
2. Kündigung des Vermieters	384
a) Berechtigtes Interesse	384
aa) Regelfälle	384
bb) Ausnahmen	385
b) Schuldhafte Pflichtverletzung	386
aa) Verletzungshandlung	386
bb) Erheblichkeit	387
cc) Verschulden	387
dd) Abmahnung	388
ee) Einzelfälle	388
c) Eigenbedarf	389
aa) Begünstigter Personenkreis	391
bb) Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs	393
cc) Alternativwohnung	394
dd) Vorhersehbarer Eigenbedarf	395
ee) Überhöhter Bedarf	396
ff) Einzelfälle	397
gg) Vorgefaschter Eigenbedarf	398
d) Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	399
aa) Hinderung angemessener Verwertung	399
bb) Erleiden erheblicher Nachteile	400
e) Sonstige Kündigungsgründe	401
f) Ausschluss des Kündigungsrechts	402
aa) Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung	402
bb) Umwandlung in eine Eigentumswohnung	403
g) Sozialklausel	403
aa) Form	404
bb) Frist	404
cc) Härtegründe	405
dd) Berechtigte Interessen des Vermieters	408
ee) Interessenabwägung	409
ff) Wirkung des Widerspruchs	409
gg) Ausschluss des Fortsetzungsanspruchs	409
hh) Werkmietwohnungen	410
 IV. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	411
1. §§ 573 d, 575 a BGB	411

2. Außerordentliche befristete Kündigung des Mieters	411
a) Kündigung wegen Verweigerung der Untermieterlaubnis	412
b) Kündigung bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	412
c) Kündigung bei Modernisierungsmittelung	412
d) Kündigung bei Modernisierungszuschlag	413
e) Kündigung bei Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	413
f) Kündigung durch überlebenden Ehegatten/Lebenspartner	413
g) Kündigung des Erben des Mieters	414
3. Außerordentliche befristete Kündigung des Vermieters	414
a) Kündigung gegenüber dem Erben des Mieters	414
b) Kündigungen gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger des verstorbenen Mieters	415
c) Kündigung bei mehr als 30-jähriger Mietdauer	415
d) Kündigung nach Erwerb des Mietobjekts durch Ersteigerung	415
e) Weitere Kündigungstatbestände	416
f) Berechtigtes Interesse	416
g) Sozialklausel	417
 V. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	418
1. Wichtiger Grund i. S. des § 543 Abs. 1 BGB	418
2. Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB)	419
3. Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB)	421
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs	423
a) Miete	423
b) Zahlungsverzug	423
c) Mietrückstand	424
5. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung (§ 569 Abs. 1 BGB)	426
6. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	428
7. Fristsetzung zur Abhilfe/Abmahnung	430
 VI. Eintrittsrecht/Fortsetzung des Mietverhältnisses	430
1. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	431
2. Fortsetzung mit überlebenden Mietern	432
3. Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	433
 VII. Stillschweigende Verlängerung	433
 VIII. Beratungshilfen	434
1. Muster: Mietaufhebungsvertrag	434
2. Checkliste: Beendigung des Mietverhältnisses	436
3. Schnellübersicht: Verhaltensbedingte Kündigung	440
4. Schnellübersicht: Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung	446
5. Schnellübersicht: Kündigung wegen erheblicher Vertragsverstöße	449
 § 11 Abwicklung des Mietverhältnisses	453
 I. Kurzkommentar	453
1. Praktische Relevanz	453
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform	454
 II. Wohnungsabnahme	454

1. Die Interessenlagen der Parteien	454
2. Abnahmeprotokoll	455
III. Herausgabebeanspruch des Vermieters.....	456
1. Rückgabepflicht des Mieters	456
2. Zeitpunkt der Rückgabe	456
3. Vorzeitige Rückgabe	457
4. Inhalt der Rückgabepflicht	457
5. Kein Zurückbehaltungsrecht	458
6. Rückgabebanspruch gegenüber Dritten	458
IV. Verspätete Rückgabe der Mietsache	459
1. Nutzungsschädigung	459
a) Vorenthaltung der Mietsache	459
b) Umfang der Nutzungsschädigung	459
c) Dauer der Nutzungsschädigung	460
2. Weitergehender Schaden	460
V. Unterlassene Schönheitsreparaturen	461
VI. Einrichtungen und Einbauten des Mieters	461
VII. Sonstiges	462
1. Abrechnung der Betriebskosten	462
2. Abrechnung über die Mietsicherheit	462
VIII. Verjährung	463
1. Einrede der Verjährung	463
2. Aufrechnung mit einem verjährten Anspruch	463
3. Verjährungsfristen im Mietrecht	464
4. Unterbrechung der Verjährung	465
5. Auswirkungen des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts	466
IX. Beratungshilfe.....	467
Checkliste: Mandanteninformation für die Vorbereitung und Durchführung einer Wohnungsabnahme	467
§ 12 Synopse zum Mietrechtsreformgesetz	469
I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse	469
II. Mietverhältnisse über Wohnraum	476
1. Allgemeine Vorschriften	476
2. Die Miete	480
a) Vereinbarungen über die Miete	480
b) Regelungen über die Miethöhe	482
3. Pfandrecht des Vermieters	490
4. Wechsel der Vertragsparteien	492
5. Beendigung des Mietverhältnisses	497
a) Allgemeine Vorschriften	497
b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	499

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	504
d) Werkwohnungen	506
6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen	507
III. Mietverhältnisse über andere Sachen	509
 § 13 Die Auswirkungen der Euro-Umstellung auf die Vermietung von Wohnraum .	513
I. Grundsätzliches	513
II. Umrechnungsregeln	514
III. Miete	515
IV. Mietsicherheit	515
1. Vereinbarung einer Kaution	515
2. Rückzahlung	515
V. Betriebskosten	516
1. Vereinbarung einer Umlage	516
2. Betriebskostenabrechnung	516
VI. Mieterhöhung	516
1. Mieterhöhung nach Vereinbarung	516
2. Mieterhöhung nach Gesetz	516
 Abkürzungen	519
 Sachregister	521