

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Lesehinweise	XXXIX
1. Kapitel. Einführung	1
I. Die Aufgaben des Mietrechts	1
II. Die Mietrechtsreform 2001	2
2. Kapitel. Mietvertrag	15
I. Die Auskunftspflichten	15
II. Der Vorvertrag	19
III. Das schuldhaftes Verhalten	21
IV. Der Gegenstand des Wohnungsmietvertrages	23
V. Die Arten des Wohnungsmietvertrages	23
VI. Die Vertragsparteien	24
VII. Das Mietobjekt	57
VIII. Der Vertragsabschluss	75
IX. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen	104
X. Der Formular- und Individualvertrag	107
XI. Die Hausordnung	110
3. Kapitel. Rechte und Pflichten	117
I. Die Rechte und Pflichten des Vermieters	117
II. Die Rechte und Pflichten des Mieters	169
4. Kapitel. Mietkaution	209
I. Die Modalitäten der Mietkaution	209
II. Die Verzinsung	215
III. Die Kautions während des Mietverhältnisses	217
IV. Die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses	218

5. Kapitel. Modernisierung und Erhaltung	221
I. Erhaltungsmaßnahme nach § 554 Abs. 1 BGB	221
II. Modernisierungsmaßnahme nach § 554 Abs. 2 BGB	224
III. Die Mieterhöhung	242
IV. Die Kündigung nach § 561 BGB	245
6. Kapitel. Schönheitsreparaturen	247
I. Der Begriff der Schönheitsreparaturen	247
II. Die Ausführung	249
III. Die Frist	259
IV. Die Schlussrenovierung	262
V. Die unterlassene Schönheitsreparatur	264
VI. Der Begriff der Kleinreparatur	271
7. Kapitel. Minderung	275
I. Der Wohnungsmangel	275
II. Das Verfahren der Minderung	282
III. Die Berechnung des Minderungsbetrages	285
IV. Die Beweislast	291
V. Das Recht auf Beseitigung des Mangels	292
VI. Die sonstigen Gewährleistungsrechte	294
VII. Der Ausschluss der Minderung	300
VIII. Die Mietminderungsliste	302
8. Kapitel. Mieterhöhung	303
I. Formelle Voraussetzungen der Erhöhung	303
II. Inhaltliche Voraussetzungen der Erhöhung	308
9. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses	331
I. Der Begriff	331
II. Die Formalien	332
III. Die Rückgabepflicht	349
IV. Der Kündigungsfolgeschaden	362
V. Die Kündigungsgründe	369
VI. Der Schutz des Mieters	443
VII. Die Besonderheiten	452
VIII. Die sonstige Beendigung des Mietverhältnisses	454

10. Kapitel. Betriebskosten	459
I. Die vertragliche Vereinbarung	459
II. Der Inhalt der Betriebskostenvereinbarung	460
III. Die Abrechnung der Betriebskosten	461
IV. Die Erhöhung der Betriebskosten	478
V. Die Ermäßigung der Betriebskosten	481
VI. Der Schadensersatz	481
VII. Die einzelnen Betriebskosten	483
 11. Kapitel. Wohnungsräumung	515
I. Die Räumungsklage	515
II. Der Räumungs- und Vollstreckungsschutz	519
 Anhang	527
I. Gesetzestexte	529
II. Musterdokumente	605
III. Mietminderungsliste	689
IV. Adressen	706
 Stichwortverzeichnis	721

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Lesehinweise	XXXIX

1. Kapitel. Einführung

I. Die Aufgaben des Mietrechts	1
II. Die Mietrechtsreform 2001	2
1. Einführung in das neue Mietrecht	2
2. Die einzelnen Änderungen	3
a) Vereinfachung	3
b) Neugliederung	3
c) Inhaltliche Modernisierung	5
aa) Verjährungsunterbrechung durch Beweissicherungsverfahren	5
bb) Regelungen zur Mieterhöhung	6
cc) Index- und Staffelmiete	7
dd) Betriebskosten	7
ee) Lebensgemeinschaft	8
ff) Schönheitsreparaturen	9
gg) Barrierefreiheit	9
hh) Beendigung des Mietverhältnisses	9
ii) Wohnungsmodernisierung	11
jj) Wohnungsumwandlung	11
d) Aufhebung von Vorschriften	12
3. Die Situation in den neuen Bundesländern	12

2. Kapitel. Mietvertrag

I. Die Auskunftspflichten	15
1. Die Auskunftspflicht des Mieters	15
2. Die Auskunftspflicht des Vermieters	18
II. Der Vorvertrag	19
III. Das schuldhafte Verhalten	21
IV. Der Gegenstand des Wohnungsmietvertrages	23
V. Die Arten des Wohnungsmietvertrages	23
VI. Die Vertragsparteien	24
1. Der Vermieter	25
a) Der einzelne Vermieter	25
b) Die Eigentümergemeinschaft	25
c) Die Gesellschaft	26
d) Die Sonstigen	26
2. Der Mieter	27
a) Die Ehegatten	27
aa) Die Definition des Begriffs Ehewohnung	27
bb) Die Besitzverhältnisse an der Ehewohnung	27
cc) Die Unterzeichnung des Mietvertrages	28
dd) Die Ehescheidung	30
ee) Die Kündigung	32
ff) Die Haftung	33
b) Die nichteheliche Lebensgemeinschaft	34
aa) Allgemeines	34
bb) Ein Partner als Mieter	34
cc) Beide Partner als Mieter	35
dd) Der Tod eines Mieters	35
ee) Die Kündigung	36
ff) Die Haftung	37
gg) Sonstiges	37
c) Der Untermieter	38
aa) Allgemeines	38
bb) Die Genehmigung durch den Vermieter	38
cc) Das berechtigte Interesse des Mieters	39
dd) Der Untermietzuschlag	41
ee) Die unerlaubte Untervermietung	42

ff) Das Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter	43
gg) Die Kündigung	44
hh) Der Schadensersatz	45
d) Die Wohngemeinschaft	46
aa) Definition	46
bb) Allgemeines	47
cc) Die Anmietung	47
dd) Die Mieterhöhung	48
ee) Die Kündigung	48
e) Der Minderjährige	50
f) Die Erben	52
g) Der Ersatzmieter/Nachmieter	52
aa) Eintrittsvereinbarung	52
bb) Die Nachmieterstellung	53
cc) Die Ausnahmen	53
dd) Sonstiges	55
h) Kaufleute	56
i) Ausländische Mieter	56
VII. Das Mietobjekt	57
1. Bestimmtheit des Mietobjekts	57
2. Mietflächenberechnung	57
a) Grundfläche	57
b) Lichte Höhen	58
c) Zusätzliche Räume	59
d) Zirka-Größenangabe	59
3. Die Räume	61
a) Wohnraum	61
b) Zubehörraum	62
c) Garage/Einstellplatz	63
aa) Einheitlicher Mietvertrag	63
bb) Teilkündigung	65
cc) Kündigung	66
dd) Mieterhöhung	66
ee) Sonstiges	66
d) Werkwohnung	68
aa) Werkmietwohnung	68

bb) Werkdienstwohnung	68
cc) Dienstwohnung	69
dd) Sonstiges	69
e) Erlaubnispflicht	70
f) Zweckentfremdung	71
aa) Abbruch von Wohnraum	72
bb) Berufliche oder gewerbliche Nutzung	72
cc) Leerstehenlassen von Wohnraum	74
VIII. Der Vertragsabschluss	75
1. Das Zustandekommen des Vertrages	75
2. Die Form des Mietvertrages	76
a) Allgemeines	76
b) Ausnahmen	77
c) Das Procedere	79
d) Verbindlichkeit	81
e) Einschränkungen	81
f) Änderung des Mietvertrages	82
aa) Die einvernehmliche Änderung	82
bb) Die einseitige Änderung	82
cc) Die schlüssige Änderung	82
g) Rücktritt vom Mietvertrag	83
3. Die Miete	83
a) Arten der Miete	84
b) Zahlungsmodus	85
aa) Zahlungsfrist	85
bb) Zahlungsort	86
cc) Einzugsermächtigung	86
dd) Zahlungsverzug	87
ee) Wirtschaftsstrafgesetz	88
c) Verjährung und Verwirkung	89
d) Abstandszahlungen	91
aa) Zahlungen des Mieters an den Vermieter	91
bb) Zahlungen des Vermieters an den Vormieter	91
cc) Zahlungen zwischen Vor- und Nachmieter	92
4. Die Mietdauer	92
a) Allgemeines	93
b) Vormietrecht	93

c) Optionsrecht	94
d) Anmietrecht	94
5. Die Mängel	95
a) Der Einigungsmangel	95
b) Der Sachmangel	96
aa) Fehlerbegriff	97
bb) Fehlen der zugesicherten Eigenschaft	97
c) Rechtsmangel	99
d) Rechtsfolgen	99
IX. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen	104
1. Überraschende Klauseln	105
2. Unklare Klauseln	105
3. Unwirksame Klauseln	106
4. Folgen unzulässiger Klauseln	106
X. Der Formular- und Individualvertrag	107
1. Formularvertrag	107
2. Individualvertrag	108
3. Beweislast	109
XI. Die Hausordnung	110
1. Bezugnahme im Vertrag	110
2. Einseitige Aufstellung und Änderung	111
3. Rechtsfolge	111
4. Die vermietete Eigentumswohnung	112
5. Exkurs: Die Treppenhausreinigung	113

3. Kapitel. Rechte und Pflichten

I. Die Rechte und Pflichten des Vermieters	117
1. Die Gebrauchsüberlassungspflicht	117
a) Besitzverschaffung	117
b) Zeitpunkt	117
c) Schlüsselübergabe	118
d) Beheizung	122
2. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	124
3. Die Durchsetzung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs	124
a) Schutz vor Lärm	126

aa) Wohngeräusche	129
bb) Freizeitlärm	130
cc) Kinderlärm	132
dd) Musik	132
ee) Feste	135
ff) Feiern	135
gg) Heimwerker	136
hh) Verkehrslärm	137
ii) Gewerbelärm	137
jj) Sportlärm	138
kk) Kirchenglocken	139
b) Schutz vor Gerüchen und Luftverschmutzung	139
c) Schutz vor Lichteinwirkungen	144
d) Schutz vor ästhetischen Immissionen	145
e) Schutz vor negativen Immissionen	150
4. Die Verkehrssicherungspflicht	151
a) Definition	151
b) Beschränkung	152
c) Haftung	152
d) Einzelne Sicherungspflichten	153
aa) Beleuchtung	153
bb) Außentreppe	153
cc) Haustüre	153
dd) Schächte	153
ee) Treppenhaus	154
ff) Fußboden	154
gg) Fahrstuhl	154
hh) Außenanlage	154
ii) Streu- und Räumspflicht	155
jj) Sonstiges	159
5. Fürsorgepflicht	159
6. Nichtgewährung des Gebrauchs der Sache	160
7. Lieferung von Wasser und Energie	160
8. Mehrfache Vermietung derselben Sache	162
9. Betreten der Mieträume	163
a) Besichtigungsgründe	164
b) Besichtigungszeiten	164

c) Schlüsselhinterlegung	166
d) Dritte Person	166
e) Unberechtigtes Betreten der Mieträume	168
II. Die Rechte und Pflichten des Mieters	169
1. Zahlung der Miete	169
2. Obhutpflicht	170
a) Voraussetzungen	170
b) Einschränkung	170
c) Haftung	170
d) Die einzelnen Obhutpflichten	171
aa) Frost	171
bb) Ofen und Herd	171
cc) Haushaltsgeräte	172
3. Anzeigepflicht	175
4. Duldungspflicht	175
a) Recht auf bauliche Veränderungen	176
b) Recht auf Besuch	177
c) Recht auf Benutzung des Badezimmers	180
d) Recht auf Postzustellung	181
e) Recht auf Benutzung des Fahrstuhls	182
f) Recht auf Meinungsäußerung	183
g) Recht auf Information	184
h) Recht auf Gartennutzung	184
aa) Benutzung	184
bb) Pflege	185
cc) Kosten	187
dd) Ernte	188
ee) Kündigung	188
ff) Sonstiges	188
5. Tierhaltung	189
a) Nicht-vertragliche Vereinbarung	189
b) Vertragliche Vereinbarung	190
c) Zustimmung des Vermieters	191
d) Einzelne Haustiere	194
aa) Exoten	194
bb) Hunde	195
cc) Katzen	197

dd) Kleintiere	197
ee) Ziervögel	198
6. Die Antenne	199
a) Die Gemeinschaftsantenne	199
b) Das Breitbandnetz	200
c) Die Parabolantenne	201
aa) Allgemeines	201
bb) Erlaubnispflicht	201
cc) Anbau	202
dd) Mobile Parabolantenne	203
ee) Ausländische Mieter	204
ff) Haftung	205
d) Die Funkantenne	207
7. Das Verhältnis zwischen mehreren Mietern	208
a) Unterlassen von Besitzstörungen	208
b) Anspruch auf Schadensersatz	208
c) Sonstiges	208

4. Kapitel. Mietkaution

I. Die Modalitäten der Mietkaution	209
1. Die Arten der Mietkaution	209
a) Barkaution	209
b) Bankbürgschaft	210
c) Das verpfändete Sparbuch	211
d) Das gemeinsame Sparbuch	211
e) Sparbuch mit Sperrvermerk	211
f) Andere Möglichkeiten	212
g) Sonstiges	212
2. Höhe der Mietkaution	212
3. Fälligkeit der Mietkaution	213
4. Nichterfüllung der Kautionszahlungsverpflichtung	214
II. Die Verzinsung	215
1. Verzinsungsort	215
2. Zinshöhe	215
3. Zinszahlungsanspruch	217

III. Die Kaution während des Mietverhältnisses	217
IV. Die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses	218
1. Kautionsrückzahlungsfrist	219
2. Gegenforderung	219

5. Kapitel. Modernisierung und Erhaltung

I. Erhaltungsmaßnahme nach § 554 Abs. 1 BGB	221
1. Zu duldende Maßnahme	221
2. Zumutbarkeitsprüfung	222
3. Anspruchsgrundlagen des Mieters	223
II. Modernisierungsmaßnahme nach § 554 Abs. 2 BGB	224
1. Zu duldende Maßnahme	224
a) Verbesserung der Mieträume	225
b) Einsparung von Heizenergie	228
2. Zumutbarkeitsprüfung	229
a) Vorzunehmende Arbeiten	230
b) Bauliche Folgen	231
c) Zu erwartende Erhöhung der Miete	232
d) Allgemein üblicher Zustand	233
e) Andere Härtegründe	234
3. Mietermodernisierung/Barrierefreiheit	234
4. Aufwendungen des Mieters	237
5. Anspruchsgrundlagen des Mieters	238
6. Ankündigungspflicht des Vermieters	239
a) Äußere Anforderungen	240
b) Inhaltliche Anforderungen	240
c) Absehen von der Mitteilungspflicht	241
d) Abgabe der Duldungserklärung	242
III. Die Mieterhöhung	242
1. Mieterhöhung nach § 559 BGB	243
2. Mieterhöhung nach § 558 BGB	244
IV. Die Kündigung nach § 561 BGB	245

6. Kapitel. Schönheitsreparaturen

I. Der Begriff der Schönheitsreparaturen	247
II. Die Ausführung	249
1. Die Art und Weise	249
2. Die einzelnen Schönheitsreparaturen	250
a) Tapeten	250
b) Fliesen und Fugen	253
c) Sanitärobjekte	255
d) Fußbodenbelag und Türen	256
III. Die Frist	259
1. Schönheitsreparatur nach Fristenplan	260
2. Schönheitsreparatur nach Bedarf	261
IV. Die Schlussrenovierung	262
1. Definition	262
2. Besonderheiten	263
3. Ansprüche	263
V. Die unterlassene Schönheitsreparatur	264
1. Allgemeines	264
2. Unterlassene Schönheitsreparatur während der Mietzeit	264
3. Unterlassene Schönheitsreparatur am Ende der Mietzeit	265
a) Allgemeines	265
b) Fristsetzung	266
c) Begründung	268
4. Umbau der Wohnung nach Beendigung der Mietzeit	268
5. Schadenhöhe und Kosten	268
6. Verjährung	270
VI. Der Begriff der Kleinreparatur	271
1. Gegenständliche Begrenzung	272
2. Betragsmäßige Begrenzung	273
3. Die auferlegte Selbstvornahme von Reparaturen	273

7. Kapitel. Minderung

I. Der Wohnungsmangel	275
1. Der Fehler	276
a) Baumängel	276

b) Bewirtschaftungsmängel	277
c) Umfeldmängel	278
d) Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen	280
2. Das Fehlen der zugesicherten Eigenschaft	280
II. Das Verfahren der Minderung	282
1. Vorliegen eines Mangels	282
2. Mängelanzeige	282
3. Kein Ausschlussgrund	284
a) Schuldhafte Verursachung durch den Mieter	284
b) Schuldhafte Verzögerung durch den Mieter	284
c) Kenntnis oder grobe Fahrlässigkeit	284
d) Vorbehaltlose Zahlung	284
4. Sonstiges	285
III. Die Berechnung des Minderungsbetrages	285
1. Theoretische Formel	287
2. Vergleich durch Gerichtsurteile	288
3. Hamburger Tabelle	289
4. Nutzwertanalyse	289
IV. Die Beweislast	291
V. Das Recht auf Beseitigung des Mangels	292
1. Beseitigung durch den Vermieter	292
2. Beseitigung durch den Mieter	293
VI. Die sonstigen Gewährleistungsrechte	294
1. Schadensersatz	294
a) Vorhandensein eines Mangels	294
b) Nachträgliches Entstehen eines Mangels durch Verschulden des Vermieters	294
c) Verzug des Vermieters bei der Mangelbeseitigung	295
d) Inhalt des Schadensersatzanspruchs	295
2. Beseitigungsanspruch	297
3. Zurückbehaltungsrecht	298
4. Kündigungsrechte	299
VII. Der Ausschluss der Minderung	300
1. Ausschluss der Minderung kraft Gesetzes	300
2. Ausschluss der Minderung kraft Vertrages	301
VIII. Die Mietminderungsliste	302

8. Kapitel. Mieterhöhung

I. Formelle Voraussetzungen der Erhöhung	303
1. Schriftformerfordernis	303
2. Begründung	304
3. Fristen	305
4. Zustimmung des Mieters	307
5. Haustürwiderrufsgesetz	308
II. Inhaltliche Voraussetzungen der Erhöhung	308
1. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete	309
a) Nennung von Vergleichswohnungen	310
aa) Art der Wohnung	312
bb) Größe der Wohnung	313
cc) Ausstattung der Wohnung	314
dd) Mehrausstattung der Wohnung	315
ee) Beschaffenheit der Wohnung	315
ff) Lage der Wohnung	316
b) Mietspiegel der Gemeinde	316
c) Gutachten	320
d) Mietdatenbank	321
e) Kappungsgrenze	322
2. Mieterhöhung nach Modernisierung	323
3. Gestiegene Betriebskosten	325
4. Gestiegene Kapitalkosten	326
5. Staffelmiete	327
6. Mietanpassungsklausel/Index	328
7. Erhöhung der Garagenmiete	329

9. Kapitel. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Der Begriff	331
II. Die Formalien	332
1. Ordentliche Kündigung	332
a) Form	332
aa) Betroffener Personenkreis	332
bb) Bevollmächtigung	333

cc) Schriftform	334
dd) Begründung	335
ee) Zugang	336
ff) Widerspruchsrecht	339
gg) Widerruf	340
hh) Rechtswirkung	340
b) Frist	341
2. Die außerordentliche fristgebundene Kündigung	345
3. Die außerordentliche fristlose Kündigung	347
III. Die Rückgabepflicht	349
1. Ordnungsgemäßer Zustand	349
2. Übergabeprotokoll	350
3. Schlüsselübergabe	351
4. Mängelbeseitigung	353
5. Kautionsrückgabe	354
6. Mietbetragsrückgabe	354
7. Ersatz von Aufwendungen	355
a) Aufwendungen	355
b) Ersatzanspruch	356
c) Sonstige Aufwendungen	356
d) Bereicherungsansprüche	357
8. Wegnahmerecht	357
a) Einrichtungen	357
b) Wegnahme	358
c) Abwendungsbefugnis	359
d) Ausschlusstatbestände	360
9. Exkurs: Beweissicherungsverfahren	360
IV. Der Kündigungsfolgeschaden	362
1. Der Schadensersatzanspruch des Mieters	362
2. Der Schadensersatzanspruch des Vermieters	367
V. Die Kündigungsgründe	369
1. Das berechtigte Interesse	370
a) Eigenbedarf	370
aa) Angehörige	371
bb) Benötigen von Wohnraum	373
cc) Begründung	374
dd) Unbegründete Fälle	377

ee) Vermietete Eigentumswohnung	383
ff) Beweispflicht	384
gg) Schadensersatzpflicht	384
b) Wirtschaftliche Verwertung	385
c) Sonstiges berechtigtes Interesse	388
2. Die Teilkündigung	389
3. Die Mieterhöhung	390
4. Die Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache	390
5. Die Gesundheitsgefährdung	392
a) Allergien	396
b) Altlasten	397
c) Asbest	398
d) Elektrosmog	400
e) Formaldehyd	401
f) Hochwasser	403
g) Lüftungs- und Klimaanlage	403
h) Kohlenmonoxyd	404
i) Lärm	404
j) Lindan/Pentachlorphenol	404
k) Perchlorethylen	406
l) Polychlorierte Biphenyle	407
m) Radon	408
n) Raumtemperatur	408
o) Schimmelpilz	409
p) Trinkwasserbelastung	410
q) Ungeziefer	412
6. Der Zahlungsverzug	413
a) Allgemeines	413
b) Voraussetzungen	413
c) Verzug	414
d) Erlöschen des Kündigungsrechts	415
e) Schadensersatzanspruch	417
f) Sonstiges	417
7. Der Tod des Mieters	417
a) Eintrittsberechtigte	417
aa) Ehegatten	417
bb) Familienangehörige	418

cc) Haushaltsangehörige	419
dd) Erben	419
b) Eintritt in das Mietverhältnis	420
c) Haftung	420
d) Sicherheit	420
e) Beendigung des Mietverhältnisses	421
aa) Kündigung durch den Vermieter	421
bb) Kündigung durch den überlebenden Mieter	421
cc) Kündigung durch den Erben	422
8. Erlöschen des Nießbrauchs	422
9. Ersetzung in der Zwangsversteigerung	423
10. Maßnahme zur Modernisierung	424
11. Nachhaltige Störung des Hausfriedens	425
a) Störung	426
b) Unzumutbarkeit	426
c) Verschulden	427
d) Einzelne Vertragsverletzungen	427
aa) Schwerwiegende Vertragsverletzungen seitens des Mieters	427
bb) Keine schwerwiegenden Vertragsverletzungen seitens des Mieters	428
cc) Schwerwiegende Vertragsverletzungen seitens des Vermieters	429
dd) Keine schwerwiegenden Vertragsverletzungen seitens des Vermieters	429
ee) Schwerwiegende Verletzung durch Beleidigung und Bedrohung	430
12. Nichtzustimmung zur Untermiete	433
13. Vertragswidriger Gebrauch	433
a) Vertragsverletzung	433
b) Erheblichkeit	434
c) Abmahnung	435
d) Die einzelnen Vertragsverletzungen	435
aa) Überbelegung	435
bb) Gemeinschaftsräumlichkeiten	436
cc) Plakate	436
dd) Rauchen	437

ee) PKW-Stellplatz	438
14. Wohnraum auf bestimmte Zeit	438
a) Befristung	439
b) Berechtigtes Interesse	439
c) Schriftliche Mitteilung	440
d) Verlängerung	440
e) Kündigungsrecht	441
15. Einliegerwohnung	441
16. Öffentlich-rechtlicher Grund	442
VI. Der Schutz des Mieters	443
1. Sozialklausel	443
a) Widerspruch	443
b) Härtegründe	444
c) Interessenabwägung	445
d) Ausschluss der Sozialklausel	446
e) Fortsetzung des Mietverhältnisses	446
2. Vertrag über 30 Jahre	447
3. Eigentümerwechsel	447
4. Wohnungseigentum	448
a) Vorkaufsrecht	448
b) Mieterschutz	450
c) Eigentümergemeinschaft	450
d) Übergang	451
5. Ausschluss des Kündigungsrechts	451
VII. Die Besonderheiten	452
1. Verlängerungsklausel	452
2. Stillschweigende Verlängerung	452
3. Nachmieterklausel	453
VIII. Die sonstige Beendigung des Mietverhältnisses	454
1. Mietaufhebungsvertrag	454
a) Formelle Voraussetzungen	454
b) Materielle Voraussetzungen	455
c) Inhaltliche Voraussetzungen	455
d) Sonstiges	456
2. Wegfall der Geschäftsgrundlage	456
3. Anfechtung des Mietvertrages	457

10. Kapitel. Betriebskosten

I. Die vertragliche Vereinbarung	459
II. Der Inhalt der Betriebskostenvereinbarung	460
1. Anrechenbare Betriebskosten	460
2. Änderung der Pauschalvereinbarung	461
III. Die Abrechnung der Betriebskosten	461
1. Umlegung der Betriebskosten	462
a) Verteilung nach qm-Wohnfläche	462
b) Verteilung nach Personenzahl	463
c) Verteilung nach Anzahl der Wohneinheiten	463
d) Verteilung nach Verbrauch	463
2. Vorauszahlungen auf die Betriebskostenumlage	466
3. Schlussrechnung	468
a) Formelle Voraussetzungen	468
b) Abrechnungsperiode	469
c) Rückforderung	470
d) Nachforderung	471
e) Vermieterwechsel	473
f) Mieterwechsel	473
g) Sonstiges	474
4. Das Prüfungsrecht des Mieters	474
IV. Die Erhöhung der Betriebskosten	478
V. Die Ermäßigung der Betriebskosten	481
VI. Der Schadensersatz	481
VII. Die einzelnen Betriebskosten	483
1. Laufende öffentliche Lasten	483
2. Wasserversorgung	484
3. Entwässerung	486
4. Heizung	486
5. Kosten der Warmwasserversorgung	500
6. Kombinierte Anlagen zur Heizung und Warmwasserversorgung	500
7. Aufzug	500
8. Müllabfuhr und Straßenreinigung	501
9. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	502
10. Gartenpflege	503

11. Hausbeleuchtung	505
12. Schornsteinreinigung	505
13. Versicherungskosten	505
14. Hauswart	507
15. Gemeinschaftsantenne und Kabelverteiler	509
16. Gemeinschaftliche Wascheinrichtungen	510
17. Sonstige Betriebskosten	511
18. Nichtumlagefähige Betriebskosten	512

11. Kapitel. Wohnungsräumung

I. Die Räumungsklage	515
1. Klageerhebung	515
2. Klageschrift	516
3. Betroffener Personenkreis	517
4. Kosten	518
5. Sonstiges	519
II. Der Räumungs- und Vollstreckungsschutz	519
1. Räumungsschutz	520
a) Anwendungsbereich	520
b) Interessenabwägung	520
c) Räumungsfrist	521
d) Zuständigkeit der Zwangsräumung	522
e) Schadensersatzanspruch	522
f) Kosten	523
g) Rechtsmittel	524
2. Vollstreckungsschutz	524
a) Soziale Härte	524
b) Schadensersatzanspruch	526

Anhang

Übersicht	527
I. Gesetzestexte und Materialien	529
1. Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Auszug: §§ 535–580 d BGB) in synoptischer Gegenüberstellung der neuen und der alten BGB-Mietrechtsvorschriften . . .	529

2. Synopse: alte und neue Mietrechtsvorschriften	600
3. Wirtschaftsstrafgesetz (Auszug: § 5 – Mietpreisüberhöhung)	602
II. Musterdokumente	605
1. Selbstauskunft	605
2. Anfechtung des Mietvertrages wegen falscher Auskunft	607
3. Vorvertrag	608
4. Verlangen der Erlaubnis zur Untervermietung	609
5. Angemessener Untermietzuschlag	610
6. Abmahnung wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung	611
7. Zusatzmietvertrag für eine Wohngemeinschaft	612
8. Antrag auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag	614
9. Ablehnung der vorzeitigen Entlassung aus dem Mietvertrag	615
10. Beschwerde wegen Zweckentfremdung	616
11. Herabsetzung des Mietzinses und Rückerstattung	617
12. Mietaufhebungsvertrag mit Abstandszahlung	618
13. Erklärung zu Wohnungseigentümer-Beschlüssen	619
14. Verspätete Wohnungsübergabe durch Vermieter	620
15. Beschwerde wegen Lärmbelästigung	621
16. Lärmprotokoll	622
17. Besichtigungsverlangen	623
18. Besichtigungsverweigerung	624
19. Ausweichtermin	625
20. Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag	626
21. Zustimmungsverlangen zur Tierhaltung	628
22. Beanstandung der Kleintierhaltung	629
23. Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	630
24. Bürgschaftserklärung	631
25. Teilleistung der Mietkaution	632
26. Auffüllen der Mietkaution	633
27. Auskunftersuchen über die Mietkaution	634
28. Rückzahlung der Mietkaution	635
29. Modernisierungsankündigung	636
30. Entgegnung auf die Modernisierungsankündigung	639
31. Ablehnung von Schönheitsreparaturen	641
32. Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung	642

33. Erstattung von Kleinreparatur	644
34. Ablehnung der Erstattung von Kleinreparatur	645
35. Aufforderung zur Kostentragung	646
36. Anzeige eines Feuchtigkeitsschadens	647
37. Ankündigung von Mietminderung	648
38. Beseitigung des Mangels durch den Mieter	649
39. Zurückbehaltungsrecht	650
40. Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung	651
41. Mieterhöhung gemäß Vergleichswohnungen	652
42. Mieterhöhung gemäß Mietspiegel	654
43. Mieterhöhung wegen Modernisierung	658
44. Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	660
45. Staffelmietvereinbarung	662
46. Der Indexmietvertrag/Mietanpassungsvereinbarung	664
47. Widerspruch aufgrund unzumutbarer Härte	665
48. Kündigungswiderspruch und Fortsetzungsverlangen	666
49. Übergabeprotokoll	667
50. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs	669
51. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (1)	670
52. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (2)	671
53. Teilkündigung von Nebenräumen	673
54. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges	674
55. Fristlose Kündigung wegen Unzumutbarkeit	675
56. Veräußerungsanzeige des Vermieters	676
57. Wahrnehmung des Vorkaufsrechts	677
58. Mietaufhebungsvertrag	678
59. Betriebskostenabrechnung	679
60. Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen	681
61. Korrektur der Betriebskostenabrechnung 1	682
62. Korrektur der Betriebskostenabrechnung 2	683
63. Anfrage wegen Verstoßes gegen die Wirtschaftlichkeit	685
64. Verweigerung der Zahlung aus Nebenkosten- abrechnung	686
65. Außergerichtlicher Antrag auf Bewilligung von Räumungsfristgesuch	687

66. Gerichtlicher Antrag auf Bewilligung von Räumungsfrist	688
III. Die Mietminderungsliste	689
IV. Adressen	706
1. Mietervereine	706
2. Haus- und Grundbesitzervereine	707
3. Schlichtungsstellen für Mietstreitigkeiten	709
4. Beratung durch Rechtsanwälte	711
5. Öffentliche Rechtsberatung	711
6. Verlage	712
7. Informationen der Bundesregierung	713
8. Makler	713
9. Lärmbekämpfung	714
10. Energiespar-Beratung	714
11. Tierschutz	716
12. Ungeziefer	716
13. Umweltschadstoffe	717
14. Bau- und Wohnberatung	717
15. Service	718
 Stichwortverzeichnis	 721