

# Inhalt

1. Kapitel	Einleitung .....	17
2. Kapitel	Anbahnung des Mietvertrags .....	19
	I. Abgrenzung der Miete zu ähnlichen Vertragstypen ....	19
	II. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz .....	20
	1. Grundzüge der gesetzlichen Regelung .....	20
	2. Diskriminierungsverbot bei Anbahnung und Abschluss des Vertrages .....	23
	3. Diskriminierungsverbot bei Durchführung und Beendigung des Mietvertrages .....	25
	4. Beweislast, Vermutungswirkung und Ausschlussfrist .	28
	III. Selbstauskunft .....	31
	IV. Vorlage des Energieausweises .....	34
	V. Mietvorvertrag .....	35
	VI. Einschaltung eines Maklers .....	36
3. Kapitel	Abschluss des Mietvertrags .....	39
	I. Vereinbarung und Form .....	39
	1. Schriftform .....	39
	2. Ort des Vertragsschlusses .....	40
	3. Grenzen der Vertragsfreiheit .....	40
	4. Kontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	41
	II. Der mindestens notwendige Vertragsinhalt .....	43
	1. Bezeichnung der Vertragsparteien .....	43

2. Bezeichnung des Mietobjekts .....	44
3. Angabe der Mietdauer .....	45
4. Miethöhe .....	46
III. Möglicher weiterer Vertragsinhalt .....	48
1. Schönheitsreparaturen .....	48
2. Kleinreparaturen .....	51
3. Mietsicherheit .....	51
4. Tierhaltung .....	55
5. Parabolantenne .....	57
6. Untervermietung .....	58
7. Aufrechnung und Zurückbehaltung .....	59
8. Überweisung und Einzugsermächtigung .....	60
9. Hausordnung .....	61
4. Kapitel Übergabe und Rücknahme des Mietobjekts ...	65
I. Übergabeprotokoll .....	65
II. Abnahmeprotokoll bei Rückgabe .....	69
5. Kapitel Betriebskosten im Mietverhältnis .....	75
I. Gestaltung des Mietvertrages .....	75
1. Bruttowarmmiete .....	75
2. Teilklausivmiete .....	76
3. Kaltmiete und Pauschale .....	76
4. Kaltmiete und Vorauszahlungen .....	76
II. Vereinbarung zur Umlage der Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag .....	77
1. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten im preisfreien Wohnraummietvertrag und Gewerbemietvertrag .....	77
2. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraummietvertrag .....	78
3. Schlüssige Vereinbarung .....	78
4. Umlage durch Bezugnahme .....	79
III. Betriebskostenarten .....	79
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks .....	80
2. Kosten der Wasserversorgung .....	80
3. Kosten der Entwässerung .....	81
4. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs .....	81
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung ..	82

6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	83
7. Kosten der Gartenpflege .....	84
8. Kosten der Beleuchtung .....	85
9. Kosten der Schornsteinreinigung .....	85
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	85
11. Kosten des Hauswarts .....	86
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage .....	87
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage .....	87
14. Kosten des Betriebs für die Einrichtung der Wäschepflege .....	87
15. Sonstige Betriebskosten .....	88
IV. Wärmecontracting .....	88
1. Neue Anlage .....	89
2. Wärmenetz .....	89
3. Alte Anlage .....	90
4. Verbesserung der Energieeffizienz .....	91
5. Kostenneutralität .....	91
6. Verfahren .....	91
7. Folgen von Verstößen .....	92
V. Abrechnung der Betriebskosten .....	93
1. Abrechnungspflicht des Vermieters .....	93
2. Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum .....	94
3. Nachbelastung von Betriebskosten .....	96
4. Form der Abrechnung .....	97
5. Inhalt der Abrechnung .....	97
VI. Prüfungsrechte und Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung .....	107
1. Belegeinsicht .....	108
2. Überlassung von Belegkopien .....	109
3. Ausschluss von Einwendungen .....	111
VII. Veränderung von Betriebskosten .....	111
1. Erhöhung/Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen .....	111
2. Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen .....	112
VIII. Verjährung und Verwirkung .....	114
1. Verjährung .....	114
2. Verwirkung .....	115

<b>6. Kapitel</b>	<b>Mieterhöhung</b>	<b>117</b>
I.	Mieterhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (§§ 557, 557a, 557b BGB)	117
1.	Staffelmiete (§ 557a BGB)	118
2.	Indexmiete (§ 557b BGB)	120
II.	Mieterhöhung auf Grund gesetzlicher Regelungen	122
1.	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	122
2.	Mieterhöhung wegen Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)	142
<b>7. Kapitel</b>	<b>Gebrauchsgewährung, Mängel, Mietminderung</b>	<b>185</b>
I.	Gewährung des Gebrauchs	186
1.	Rechtzeitige Übergabe und Gebrauchsgewährung	186
2.	Instandhaltung und Instandsetzung	186
3.	Verkehrssicherungspflicht	187
4.	Nutzungszweck der Mieträume	188
5.	Vermietete Eigentumswohnungen	188
II.	Mängel der Mietsache	191
1.	Sach- oder Rechtsmangel	191
2.	Fehlen zugesicherter Eigenschaft	192
3.	Kein Verschulden des Vermieters	192
III.	Berechnung der Mietminderung	192
1.	Minderungsquoten	193
2.	Bruttomiete als Basis für die Ermittlung der Minderung	193
3.	Vorbehaltlose Zahlung des Mieters	194
4.	Verjährung	195
5.	Beweislastverteilung	195
6.	Abdingbarkeit gesetzlicher Regelungen	195
IV.	Zurückbehaltungsrechte	196
1.	Verhältnis Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht	196
2.	Betragsmäßige Höhe des Zurückbehaltungsrechts	197
<b>8. Kapitel</b>	<b>Bauliche Veränderungen und Modernisierung     durch den Vermieter</b>	<b>199</b>
I.	Bauliche Veränderungen	200
1.	Ankündigung der Arbeiten	200
2.	Zu duldende Tätigkeiten	200
II.	Modernisierung	201

1. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache . . . . .	201
2. Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser . . . . .	202
3. Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum . . . . .	202
4. Ankündigungsfrist . . . . .	202
5. Sonderkündigungsrecht des Mieters und Aufwendungsersatz . . . . .	202
<b>9. Kapitel Bauliche Veränderungen durch den Mieter . . . . .</b>	<b>205</b>
<b>10. Kapitel Besichtigungsrecht des Vermieters . . . . .</b>	<b>207</b>
I. Kein allgemeines Besichtigungsrecht . . . . .	207
II. Besichtigung aus besonderem Anlass . . . . .	207
III. Durchführung der Besichtigung . . . . .	208
<b>11. Kapitel Die Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .</b>	<b>209</b>
I. Mietende durch Zeitablauf oder sichere Bedingung . . . . .	209
II. Mietaufhebungsvertrag . . . . .	209
III. Wechsel der Vertragsparteien . . . . .	212
1. Nachmieter . . . . .	212
2. Ersatzmieter . . . . .	213
IV. Fortsetzungswiderspruch . . . . .	214
V. Vereinbarung von Ratenzahlung . . . . .	215
VI. Tod des Mieters . . . . .	217
1. Rangfolge der Eintrittsberechtigten . . . . .	217
2. Verstorbener Mieter mit unbekannten Erben . . . . .	218
<b>12. Kapitel Die Kündigung des Mietvertrags . . . . .</b>	<b>221</b>
I. Kündigung und Kündigungsgrund . . . . .	221
II. Form und Frist der Kündigung . . . . .	222
III. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs . . . . .	223
1. Allgemeines . . . . .	223
2. Wichtiger Grund . . . . .	223
3. Verschulden des Mieters . . . . .	224
4. Zahlungsverzug . . . . .	225
5. Abmahnung . . . . .	230
6. Ausübungsfrist . . . . .	232
7. Abwehr der Kündigungsfolgen durch Zahlung in Schonfrist . . . . .	234
8. Kündigung nach Verurteilung zur Zahlung erhöhter Miete . . . . .	237

9. Angabe des Kündigungsgrundes .....	238
IV. Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit (§ 569 Abs. 1 BGB) .....	239
1. Verschulden .....	239
2. Räume .....	239
3. Gesundheitsgefährdung .....	240
4. Einzelfälle .....	240
5. Kündigung .....	241
V. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB) .....	241
1. Verschulden .....	241
2. Unzumutbarkeit .....	242
3. Nachhaltigkeit der Vertragsverletzung .....	242
4. Hausfrieden .....	242
5. Einzelfälle .....	242
VI. Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Abs. 2a) .....	244
VII. Die ordentliche Kündigung im Allgemeinen .....	245
1. Anwendungsbereich .....	245
2. Generalklausel (§ 573 Abs. 1) .....	245
3. Vertragsverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1) .....	246
VIII. Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs .....	247
IX. Kündigung wegen Eigenbedarfs .....	247
1. Privilegierter Personenkreis .....	247
2. Nutzungsabsicht .....	250
3. Nutzungsinteresse .....	252
3. Einzelfälle .....	255
5. Vertragswidrige Kündigung .....	256
X. Verwertungskündigung .....	257
1. Verwertungsabsicht .....	257
2. Angemessenheit der Verwertung .....	258
3. Verwertungshindernis .....	259
4. Erhebliche Nachteile .....	259
5. Unzulässige Kündigungsgründe .....	259
XI. Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB) .....	260
XII. Teilkündigung von Nebenräumen (§ 573b BGB) .....	261
XIII. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB) .....	262
13. Kapitel Versorgungssperre .....	265

<b>14. Kapitel Das Vermieterpfandrecht</b>	<b>267</b>
I. Gesetzliches Pfandrecht	267
II. Gesicherte Forderungen	267
III. Umfang des Pfandrechts	268
1. Einbringung	268
2. Eigentum des Mieters	268
IV. Erlöschen des Pfandrechts	269
<b>15. Kapitel Insolvenz des Mieters</b>	<b>271</b>
I. Verbraucherinsolvenzverfahren mit Restschuldbefreiung	272
II. Wohnraummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	274
III. Gewerberaummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	275
IV. Besondere Vermieterrechte	275
1. Vermieterpfandrecht	275
2. Miete	278
3. Betriebskosten	278
4. Unerlaubte Handlungen des Mieters	278
<b>16. Kapitel Die Schlussabwicklung</b>	<b>281</b>
I. Rückgabe der Mietsache	281
II. Beseitigung von Mieterschäden	281
1. Zustand der Mietsache	282
2. Verjährung der Ansprüche des Vermieters	282
III. Verlorene Schlüssel	284
1. Pflichtverletzung und Verschulden	284
2. Schlüsselverlust durch Diebstahl	285
3. Umfang der Ersatzpflicht	285
4. Konkreter tatsächlicher Schaden nötig	286
5. Schadensminderndes Mitverschulden des Vermieters	286
IV. Zurückgelassene Gegenstände des Mieters	286
V. Kautionsabrechnung und Rückgabe der Mietsicherheit	287
1. Prüfungsfrist	288
2. Inhalt der Abrechnung	288
3. Inanspruchnahme eines Bürgen	289
<b>17. Kapitel Steuerrechtliche Hinweise</b>	<b>291</b>
I. Zinsabschlagsteuer bei der Mietkaution	291
1. Allgemeines	291
2. Besonderheiten bei der Mietkaution	292

II. Haushaltsnahe Dienstleistungen und Betriebskostenabrechnung .....	293
1. Leistungen nach § 35a EStG .....	293
2. Begünstigte Aufwendungen .....	300
3. Anspruchsberechtigte .....	302
4. Verpflichtung des Vermieters .....	303
5. Folgen für die Praxis .....	307
III. Bauabzugsteuer .....	307
1. Allgemeines .....	307
2. Abzugsverpflichteter .....	308
3. Bauleistung .....	309
4. Steuerabzug .....	310
5. Freistellungsbescheinigung .....	310
6. Bagatellgrenze .....	311
7. Berechnung des Steuerabzugs .....	311
8. Haftung des Vermieters als Auftraggeber .....	312
IV. Grundsteuer .....	312
1. Gegenstand der Steuer .....	312
2. Bemessung der Grundsteuer .....	313
3. Steuerschuldner .....	314
4. Erlass der Grundsteuer .....	314
V. Aufbewahrungspflicht für Reparaturrechnungen .....	316
1. Allgemeines .....	317
2. Aufbewahrungspflicht des Vermieters .....	318
Rechtsprechungslexikon .....	321
Stichwortverzeichnis .....	327