

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

6. Kapitel	Mieterhöhung	117
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
7. Kapitel	Gebrauchsgewährung, Mängel, Mietminderung	185
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
8. Kapitel	Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter	199
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
9. Kapitel Bauliche Veränderungen durch den Mieter	205
10. Kapitel Besichtigungsrecht des Vermieters	207
I. Kein allgemeines Besichtigungsrecht	207
II. Besichtigung aus besonderem Anlass	207
III. Durchführung der Besichtigung	208
11. Kapitel Die Beendigung des Mietverhältnisses	209
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 unbekanntem Erben	218
12. Kapitel Die Kündigung des Mietvertrags	221
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. Generalkausel (§ 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

14. Kapitel	Das Vermieterpfandrecht	267
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
15. Kapitel	Insolvenz des Mieters	271
I.	Verbraucherinsolvenzverfahren mit Restschuldbefreiung	272
II.	Wohnraummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	274
III.	Gewerberaumietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	275
IV.	Besondere Vermieterrechte	275
1.	Vermieterpfandrecht	275
2.	Miete	278
3.	Betriebskosten	278
4.	Unerlaubte Handlungen des Mieters	278
16. Kapitel	Die Schlussabwicklung	281
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
17. Kapitel	Steuerrechtliche Hinweise	291
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