

Inhalt

Abkürzung	7
Literatur	9
Vorwort	11
1. Abschluss des Mietvertrages	13
1.1 Rechtliche Grundlagen	13
1.2 Form	14
1.3 Wer kann Mietverträge abschließen?	17
1.4 Vertragsverhandlungen	18
1.5 Nachträgliche Änderungen	19
1.6 Formularmietverträge	20
2. Inhaltliche Anforderungen an einen Mietvertrag	23
2.1 Was muss mindestens in einem Mietvertrag geregelt werden?	23
2.2 Kautio	23
2.3 Besondere Arten von Mietverträgen	29
3. Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern	32
3.1 Besitzeinräumung	32
3.2 Instandhaltung und Instandsetzung	34
3.3 Kann der Vermieter seine Pflichten zur Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter übertragen?	36
3.4 Mietpreiszahlung	41
3.5 Obhuts- und Anzeigepflicht	42
3.6 Duldungspflicht	44
3.7 Einrichtungen des Mieters und Wegnahme durch den Mieter	46
3.8 Untermiete	48
4. Welche Vereinbarungen können über den Mietpreis getroffen werden?	54
4.1 Grundmiete	54
4.2 Betriebskosten	55
4.3 Umlage der Betriebskosten auf den Mieter	58
4.4 Wie werden Betriebskosten durch den Vermieter abgerechnet und was ist dabei zu beachten?	63
4.5 Wucher, Mietpreisüberhöhung	67
4.6 Fälligkeit, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Verjährung	68

5.	Mieterhöhungen	70
5.1	... auf die ortsübliche Vergleichsmiete	72
5.2	... nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen	81
5.3	... bei nachträglicher Erhöhung der Betriebskosten	88
6.	Welche Störungen können während eines Mietverhältnisses auftreten?	90
6.1	Unmöglichkeit	90
6.2	Verzug	91
6.3	Sachmängel	92
6.4	Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	95
6.5	Mietminderung	95
6.6	Schadensersatzpflicht des Vermieters	98
6.7	Wie wirken sich die Gewährleistungsansprüche auf andere Ansprüche des Mieters aus?	100
7.	Wechsel der Vertragsparteien	101
7.1	... bei einem Verkauf des Wohnraums	101
7.2	... bei Tod des Mieters	102
8.	Wie können Mietverhältnisse beendet werden?	106
8.1	Zeitablauf	106
8.2	Aufhebungsvertrag	106
8.3	Kündigung	106
9.	Kündigung	108
9.1	Formalien einer Kündigung	108
9.2	Gründe für die ordentliche Kündigung des Vermieters	113
9.3	Gründe für eine außerordentliche befristete Kündigung	121
9.4	Gründe für die außerordentliche fristlose Kündigung	123
9.5	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	127
9.6	Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses	131
10.	Rückgabepflicht des Vermieters und Verjährung	132
11.	Vermieterpfandrecht	138
12.	Mietprozess und Räumungsverfahren	142
	Sachregister	147