

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	XVII
<b>1. Kapitel</b>	
Einführung .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Systematischer Teil .....	11
<b>3. Kapitel</b>	
Muster .....	273
<b>Anhang</b>	
Gesetzestexte .....	413
<b>Anmerkungen</b> .....	475
<b>Sachverzeichnis</b> .....	495

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht.....	V
Abkürzungsverzeichnis.....	XVII
<b>1. Kapitel</b>	
<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Mietrecht für Vermieter .....</b>	<b>1</b>
1. Die Idee zum Buch .....	1
2. Der Status quo .....	1
3. Einige Beispiele aus dem Vermieteralltag .....	2
a) Überzogene Mietminderungen .....	2
b) Überzogene Ansprüche .....	2
c) Einseitiges Prozessrisiko .....	3
d) Faktische Preisbindung .....	3
e) Mieterhöhungshemmnisse .....	3
f) Schönheitsreparaturen .....	3
g) Ausbluten bei Räumung .....	4
h) Mietnomaden .....	5
4. Die Kenntnis des Rechts .....	5
<b>II. Die Teile des Buchs im Einzelnen .....</b>	<b>6</b>
1. Die systematische Darstellung (2. Kapitel) .....	6
a) Der Inhalt .....	6
b) Dynamik des Rechts .....	6
c) Keine Angst vor dem Gesetz .....	7
2. Die Mustertexte (3. Kapitel) .....	7
a) Zu den Musterbriefen .....	8
b) Zu den Musterformularen .....	8
c) Zu den Musterverträgen .....	8
d) Zu den Musterklagen .....	9
e) Zu den Musterabrechnungen .....	9
3. Anhang .....	9
4. Hinweis zum Verweissystem innerhalb des Buchs .....	10

<b>2. Kapitel</b>	
<b>Systematischer Teil</b>	11
<b>I. Der Beginn des Mietverhältnisses</b>	11
1. Die Darstellung der Wohnung	11
a) Zeitungsinserate	11
b) Chiffre-Annoncen	12
c) Makler	12
d) Internet	13
e) Besondere Präsentation	14
f) Dumping-Preise?	15
2. Die Wahl des „richtigen“ Mieters	16
a) Das Gespräch mit dem Mieter	16
b) Selbstauskunft des Mieters	18
c) Vorsicht bei bestimmten Angaben	18
d) Auswahlkriterien	19
e) Marktlage	22
3. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	22
4. Energieausweis	25
5. Die Vertragsgestaltung	26
a) Allgemeines	26
b) Mietvertragstypen (Überblick)	28
c) Begriff der Miete	31
d) Die Bezeichnung der Mietsache	32
e) Die Anfangsmiete (Mietüberhöhung und Mietwucher)	33
f) Die Wohnfläche	33
g) Formularverträge und einige ausgesuchte Formularbestimmungen	39
6. Formulare und eigenes Nachdenken	73
<b>II. Der Verlauf des Mietverhältnisses</b>	74
1. Mieterhöhungen	74
a) Überblick	74
b) Mieterhöhungsvereinbarung	77
c) Staffelmiete	78
d) Indexmiete	81

e) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 bis 558e BGB) .....	82
f) Mieterhöhungen bei (Teil-)Inklusivmieten .....	109
g) (Mieterhöhungs)Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen .....	111
h) Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) .....	111
i) Beweisbarkeit des Mieterhöhungsverlangens .....	126
j) Nichteintritt der Mieterhöhung .....	127
2. Betriebskosten .....	128
a) Betriebskostenerhöhung .....	128
b) Änderung des Abrechnungsschlüssels .....	133
c) Änderung der umlagefähigen Positionen .....	135
d) Betriebskostenabrechnung .....	136
e) Abrechnungsfristen .....	140
f) Nachforderung von Vorauszahlungen .....	143
g) Heizkostenabrechnung .....	144
3. Die Behandlung der Kaution im Verlauf des Mietverhältnisses .....	146
4. Vermieterseitige Baumaßnahmen während der Mietzeit ....	146
a) Erhaltungsmaßnahmen .....	146
b) Modernisierungsmaßnahmen .....	147
5. Mögliche Störungen des Mietverhältnisses .....	149
a) Unterschiedliches Gewicht der Vertragsstörungen .....	149
b) Problem: Nachträgliche Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung .....	150
c) Problem: Unter Vermietung .....	153
d) Problem: Verstöße gegen die Hausordnung .....	155
e) Problem: Nichtgewährung des Zutritts, Behinderung der Weitervermietung .....	156
f) Problem: Anbringung von Empfangseinrichtungen durch den Mieter .....	159
g) Problem: Verhinderung der vermieterseitigen Anbringung einer Satellitenschüssel oder eines Kabelanschlusses .....	164
h) Problem: Mängel der Mietsache (Mietminderung) .....	164

i) Problem: Mietzahlung bei Nichtnutzung durch den Mieter .....	177
j) Problem: Aufwendungsersatz .....	178
6. Unterlassungsklage des Vermieters .....	179
7. Vermieterpfandrecht .....	179
8. Verkauf des Mietobjekts .....	183
<b>III. Die Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>186</b>
1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung .....	186
2. Kündigung .....	187
a) Arten der Kündigung .....	187
b) Formerfordernisse .....	188
c) Kündigungsfristen .....	190
d) Kündigungsgründe .....	194
e) Einheitlichkeit der Kündigung .....	218
3. Sonderregelung für Zeitmietverträge .....	219
4. Sozialer Kündigungsschutz .....	222
5. Kündigung bei gewerblicher Zwischenvermietung .....	226
6. Kündigung bei Mischmietverhältnissen .....	227
7. Vereinbartes Rücktrittsrecht .....	228
8. Mietaufhebungsvertrag und Nachmieter .....	229
9. Tod des Mieters .....	231
a) Tod eines von mehreren Mietern .....	231
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben .....	233
c) Tod des allein stehenden Mieters .....	236
<b>IV. Die Rückgabe des Mietobjekts .....</b>	<b>237</b>
1. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden .....	237
2. Rückgabe der Mietsache .....	239
3. Ansprüche des Vermieters bei verspäteter Rückgabe .....	240
4. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	241
5. Wegnahmerecht des Mieters .....	242
6. Rückerstattung im Voraus bezahlter Miete .....	245
7. Kautionsabrechnung .....	246
8. (Räumungs-)Klage und Zwangsräumung der Wohnung ...	247

a) Allgemeines .....	247
b) Klagemöglichkeiten .....	249
c) Prozesskostenhilfe .....	252
d) Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz .....	252
e) Zwangsräumung .....	257
f) Verjährung titulierter Forderungen .....	260
9. Verjährung von Mietrückständen .....	260
10. Verjährung von Ersatzansprüchen .....	261
<b>V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse ...</b>	<b>262</b>
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf oder in einem Studenten- oder Jugendwohnheim .....	262
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf .....	262
b) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim .....	264
2. Sonderregelungen für behinderte Mieter .....	264
3. Sonderregelungen für Werkwohnungen .....	267
4. Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum .....	269
5. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer .....	269
6. Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume .....	270
<b>VI. Übergangsvorschriften .....</b>	<b>270</b>
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Muster .....</b>	<b>273</b>
<b>I. Briefmuster zur Vermietung .....</b>	<b>273</b>
1. Antwort auf Wohnungsgesuch .....	276
2. Annoncenauftrag für Rubrik Vermietungen .....	276
3. Genehmigung zur Unter Vermietung .....	277
4. Genehmigung zur Haustierhaltung .....	277
5. Versagung der Unter Vermietung .....	278
6. Versagung der Haustierhaltung .....	279
7. Mietquittung des Vermieters .....	280
8. Vermieterbescheinigung über Größe des Arbeitszimmers .....	280
9. Vermieterrundschreiben Ermahnung Flurreinigung .....	281
<b>10. Abmahnung .....</b>	<b>282</b>

11. Abmahnung wegen Vertragsverstößen mit Androhung Kündigung .....	283
12. Mahnung an Garagenmieter zur Vertragstreue, Kündigungsandrohung .....	284
13. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satelliten-schüsselanbringung (I) .....	285
14. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satelliten-schüsselanbringung (II) .....	287
15. Erinnerung an neue Miethöhe bei Staffelmietvertrag .....	288
16. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (I) .....	288
17. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (II) .....	290
18. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (I) .....	291
19. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (II) .....	293
20. Vermieterrundschreiben Ankündigung Renovierungs-arbeiten (I) .....	294
21. Vermieterrundschreiben Ankündigung Renovierungs-arbeiten (II) .....	295
22. Ankündigung Fensterreparatur .....	296
23. Schornsteinfeger-Terminschreiben .....	297
24. Mitteilung des Vermieters an Mieter bzgl. eines Hand- werkertermins .....	297
25. Mitteilung des Vermieters über bevorstehende bauliche Maßnahmen und Ankündigung einer deswegen erfolgen- den Mieterhöhung .....	298
26. Beispiel zu Brief Nr. 30: „Einbau neuer Fenster, Muster- berechnung einer Modernisierungsmieterhöhung“ .....	299
27. Schreiben des Vermieters mit Mieterhöhungsberechnung nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen .....	300
28. Hinweis auf Lüftungsverhalten und Pflege nach Einbau neuer Fenster .....	301
29. Eingehen auf Mietminderungsschreiben / Mangelbesichti- gungstermin .....	302
30. Eingehen auf Mietminderungsschreiben / Handwerker- termin .....	303
31. Zurückweisung der Mietminderung als unbegründet .....	304

32. Beispiel zu Brief Nr. 36: „Feuchtigkeit aufgrund unzureichender Lüftung“ .....	305
33. Begleitschreiben zur Betriebskostenabrechnung .....	306
34. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung; Inhalt: Nachzahlungsbetrag geteilt durch zwölf .....	307
35. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung aufgrund einzeln berechneter Kostenerhöhungen einzelner Betriebskostenpositionen .....	307
36. Freundliche Erinnerung bei Mietrückstand .....	309
37. Erste Mahnung .....	309
38. Zweite Mahnung .....	310
39. Dritte Mahnung .....	310
40. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs .....	311
41. Fristlose Kündigung wegen ständig schleppender Mietzahlung .....	312
42. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	313
43. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs ...	314
44. Kündigung wegen Eigenbedarfs .....	315
45. Fristgemäße Kündigung einer Einliegerwohnung .....	316
46. Fristgemäße Kündigung von Nebenräumen .....	317
47. Hinweis des Vermieters auf Kündigungsfristen .....	318
48. Garagenkündigung durch Vermieter .....	318
49. Nichteinverständnis mit stillschweigender Verlängerung ...	319
50. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs durch den Vermieter, da Recht zur fristlosen Kündigung; Androhung der Räumungsklage .....	319
51. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs bei Eigenbedarfskündigung aufgrund Interessenabwägung .....	320
52. Schlüsselquittung .....	321
53. Protokoll Wohnungsübergabe (I: Mieter an Vermieter, mangelfreie Übergabe) .....	321
54. Protokoll Wohnungsübergabe (II: Mieter an Vermieter, mit Mängelfeststellungen) .....	322
55. Protokoll Wohnungsübergabe (III: Vermieter an Mieter, mangelfreie Übergabe) .....	323

56. Protokoll Wohnungsübergabe (IV: Vermieter an Mieter, mit Mängelfeststellungen) .....	323
57. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Betriebskostennachforderung .....	324
58. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Beschädigungen in der Wohnung .....	325
59. Abrechnungsschreiben Mietkaution .....	325
60. Ablehnung der Zinszahlung auf Kaution bei Garagenmiete .....	326
<b>II. Formulare und Checklisten .....</b>	<b>327</b>
1. Datenblatt Erreichbarkeit Wohnungsmieter .....	328
2. Datenblatt Wohnungen (I) .....	328
3. Datenblatt Wohnungen (II) .....	329
4. Datenblatt Wohnungen (III) .....	329
5. Datenblatt Garagenmieter .....	329
6. Mietkontrollblatt .....	330
7. Belegungsdiagramm eines Hauses (I) .....	330
8. Belegungsdiagramm eines Hauses (II) .....	331
9. Datenblatt Gebäudeverträge und -bescheide .....	331
10. Datenblatt Belastungen (I) .....	331
11. Datenblatt Belastungen (II) .....	332
12. Datenblatt Handwerker .....	332
13. Datenblatt Objektdaten .....	332
14. Ermittlung der eigenen monatlichen Belastbarkeit .....	335
15. Angebotsvergleich Hausfinanzierung .....	335
16. Mehrzweckformular Kurzbrief .....	336
17. Mahnformular .....	337
18. Quittungsformular .....	338
19. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) .....	339
20. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB (wegen Modernisierung) .....	340
21. Checkliste für das Ausfüllen eines Mietvertragsformulars ..	341
22. Checkliste Wohnungsrückgabe .....	342
<b>III. Vertragsmuster .....</b>	<b>342</b>
1. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit .....	343

2. Mietvertrag über Wohnung in Zweifamilienhaus .....	359
3. Staffelmietvereinbarung .....	361
4. Zeitmietvertrag .....	362
5. Hausordnung .....	364
6. Mieterwechselvertrag .....	369
7. Mietaufhebungsvertrag .....	371
8. Vertrag über Baumaßnahmen durch den Mieter .....	372
9. Vertrag über Genehmigung der Untervermietung .....	373
10. Einbautenübernahmevertrag .....	375
11. Vergleich Kaution und Wohnungsübergabe .....	376
12. Garagenmietvertrag .....	378
13. Stellplatzmietvertrag .....	380
14. Vereinbarung über Winterdienst .....	382
<b>IV. Musterklagen .....</b>	<b>383</b>
1. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	384
2. Klage auf Mietzahlung .....	386
3. Räumungs- (und Zahlungs)klage (I) .....	389
4. Räumungs- (und Zahlungs)klage (II) .....	392
<b>V. Abrechnungsmuster .....</b>	<b>401</b>
1. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (I) .....	402
2. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (II) .....	404
3. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (III) .....	406
4. Betriebskostenabrechnung nach Quadratmetern Wohnfläche .....	408
5. Betriebskostenabrechnung nach Köpfen .....	410
<b>Anhang</b>	
<b>Gesetzestexte .....</b>	<b>413</b>
<b>Gesetzestexte .....</b>	<b>414</b>
1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) .....	414
a) Formvorschriften (§§ 126 bis 129 BGB) .....	414
b) Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) .....	415
c) Mietvertrag (§§ 535 bis 580a BGB) .....	416
d) Mäklervertrag (§§ 652 bis 655 BGB) .....	450

2. Auszug aus dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung .....	451
3. Auszug aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) .....	455
4. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) .....	458
5. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) .....	462
6. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) .....	466
7. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) .....	468
8. § 291 Strafgesetzbuch (StGB) .....	469
9. Auszug aus der Energieeinsparverordnung (§§ 16, 16a, 29 EnEV) .....	470
<b>Anmerkungen .....</b>	<b>475</b>
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>495</b>