

Inhalt

1. Kapitel: Einleitung	19
2. Kapitel: Anbahnung des Mietvertrags	21
I. Abgrenzung der Miete zu ähnlichen Vertragstypen	21
1. Unterschied zwischen Miete und anderen Vertragstypen	21
2. Mischmietverhältnisse	22
II. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	22
1. Grundzüge der gesetzlichen Regelung	22
2. Diskriminierungsverbot bei Anbahnung und Abschluss des Vertrages	26
3. Diskriminierungsverbot bei Durchführung und Beendigung des Mietvertrages	27
4. Beweislast, Vermutungswirkung und Ausschlussfrist .	30
III. Selbstauskunft	33
IV. Vorlage des Energieausweises	36
V. Mietvorvertrag	37
VI. Einschaltung eines Maklers	38
1. Abschluss eines Maklervertrags	38
2. Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung	41
3. Kapitel: Abschluss des Mietvertrags	43
I. Vereinbarung und Form	43
1. Schriftform	43
2. Ort des Vertragsschlusses	44

3. Grenzen der Vertragsfreiheit	44
4. Kontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	45
II. Der mindestens notwendige Vertragsinhalt	47
1. Bezeichnung der Vertragsparteien	48
2. Bezeichnung des Mietobjekts	48
3. Angabe der Mietdauer	50
4. Miethöhe	51
5. Zustand der Mietsache	52
III. Möglicher weiterer Vertragsinhalt	53
1. Schönheitsreparaturen	53
2. Kleinreparaturen	56
3. Mietsicherheit	56
4. Tierhaltung	61
5. Parabolantenne	63
6. Untervermietung	64
7. Aufrechnung und Zurückbehaltung	65
8. Überweisung und Einzugsermächtigung	66
9. Hausordnung	67
IV. Widerrufsrechte des Mieters und Informationspflichten des Vermieters	69
1. Mieter als Verbraucher	69
2. Vermieter als Unternehmer	69
3. Widerrufsrechte des Mieters	70
4. Widerrufsbelehrung	72
5. Widerrufsfrist	74
6. Rechtsfolgen des Widerrufs	74
4. Kapitel: Übergabe und Rücknahme des Mietobjekts	77
I. Übergabeprotokoll	77
II. Abnahmeprotokoll bei Rückgabe	81
III. Vermieterbescheinigung bei Ein- und Auszug (Mitwirkungspflicht des Vermieters)	85
5. Kapitel: Betriebskosten im Mietverhältnis	87
I. Gestaltung des Mietvertrages	87
1. Bruttowarmmiete	87
2. Teilinklusivmiete	88
3. Kaltmiete und Pauschale	88
4. Kaltmiete und Vorauszahlungen	88

II. Vereinbarung zur Umlage der Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag	89
1. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten im preisfreien Wohnraummietvertrag und Gewerbemietvertrag	89
2. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraummietvertrag .	90
3. Schlüssige Vereinbarung	90
4. Umlage durch Bezugnahme	91
III. Betriebskostenarten	91
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	92
2. Kosten der Wasserversorgung	92
3. Kosten der Entwässerung	93
4. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs	93
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .	94
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	95
7. Kosten der Gartenpflege	96
8. Kosten der Beleuchtung	97
9. Kosten der Schornsteinreinigung	97
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung . .	98
11. Kosten des Hauswarts	98
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlagenanlage	99
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage	99
14. Kosten des Betriebs für die Einrichtung der Wäschepflege	100
15. Sonstige Betriebskosten	100
IV. Wärmecontracting	101
1. Neue Anlage	102
2. Wärmenetz	102
3. Alte Anlage	102
4. Verbesserung der Energieeffizienz	103
5. Kostenneutralität	103
6. Verfahren	103
7. Folgen von Verstößen	104
V. Abrechnung der Betriebskosten	105
1. Abrechnungspflicht des Vermieters	105
2. Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	106
3. Nachbelastung von Betriebskosten	109
4. Form der Abrechnung	109
5. Inhalt der Abrechnung	110

VI. Prüfungsrechte und Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung	120
1. Belegeinsicht	121
2. Überlassung von Belegkopien	122
3. Ausschluss von Einwendungen	124
VII. Veränderung von Betriebskosten	124
1. Erhöhung/Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen	124
2. Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen	125
VIII. Neue Pflichten des Vermieters	127
1. Das neue Eichrecht – zusätzliche Pflichten für den vermietenden Eigentümer	127
2. Legionellenprüfung – TrinkwasserVO	129
3. Rauchwarnmelder	131
IX. Verjährung und Verwirkung	133
1. Verjährung	133
2. Verwirkung	134
6. Kapitel: Mieterhöhung	137
I. Mieterhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (§§ 557, 557a, 557b BGB)	137
1. Staffelmiete (§ 557a BGB)	138
2. Indexmiete (§ 557b BGB)	140
II. Mieterhöhung auf Grund gesetzlicher Regelungen	142
1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ..	142
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) ..	162
III. Begrenzung durch die Mietpreisbremse	203
1. Räumlicher Geltungsbereich	203
2. Zulässige Miete	204
3. Keine Mietpreisbremse bei Neubau und Komplettmodernisierung	205
4. Folgen eines Gesetzesverstoßes	205
7. Kapitel: Gebrauchsgewährung, Mängel, Mietminderung ..	207
I. Gewährung des Gebrauchs	208
1. Rechtzeitige Übergabe und Gebrauchsgewährung ..	208
2. Instandhaltung und Instandsetzung	208
3. Verkehrssicherungspflicht	209
4. Nutzungszweck der Mieträume	209
II. Mängel der Mietsache	210
1. Sach- oder Rechtsmangel	210
2. Fehlen zugesicherter Eigenschaft	211

3. Kein Verschulden des Vermieters	211
III. Berechnung der Mietminderung	212
1. Minderungsquoten	212
2. Bruttomiete als Basis für die Ermittlung der Minderung	212
3. Vorbehaltlose Zahlung des Mieters	213
4. Verjährung	214
5. Beweislastverteilung	214
6. Abdingbarkeit gesetzlicher Regelungen	215
IV. Zurückbehaltungsrechte	215
1. Verhältnis Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht	215
2. Betragsmäßige Höhe des Zurückbehaltungsrechts ...	216
8. Kapitel: Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter	217
I. Bauliche Veränderungen	218
1. Ankündigung der Arbeiten	218
2. Zu duldende Tätigkeiten	218
II. Modernisierung	219
1. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache	219
2. Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser	220
3. Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum ..	220
4. Ankündigungsfrist	220
5. Sonderkündigungsrecht des Mieters und Aufwendunguersatz	220
9. Kapitel: Bauliche Veränderungen durch den Mieter	223
I. Pflicht zur Rückgabe im Ursprungszustand	223
II. Verpflichtung zum Rückbau	224
III. Verhinderung der Wegnahme mieterseitiger Einrichtungen	224
10. Kapitel: Besichtigungsrecht des Vermieters	227
I. Kein allgemeines Besichtigungsrecht	227
II. Besichtigung aus besonderem Anlass	228
III. Durchführung der Besichtigung	228

11. Kapitel: Die Beendigung des Mietverhältnisses	231
I. Mietende durch Zeitablauf oder sichere Bedingung	231
II. Mietaufhebungsvertrag	231
III. Wechsel der Vertragsparteien	234
1. Nachmieter	234
2. Ersatzmieter	235
IV. Fortsetzungswiderspruch	236
V. Vereinbarung von Ratenzahlung	237
VI. Tod des Mieters	239
1. Rangfolge der Eintrittsberechtigten	239
2. Verstorbener Mieter mit unbekannten Erben	240
12. Kapitel: Die Kündigung des Mietvertrags	243
I. Kündigung und Kündigungsgrund	243
II. Form und Frist der Kündigung	244
III. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	244
1. Allgemeines	245
2. Wichtiger Grund	245
3. Verschulden des Mieters	246
4. Zahlungsverzug	247
5. Abmahnung	252
6. Ausübungsfrist	254
7. Abwehr der Kündigungsfolgen durch Zahlung in Schonfrist	255
8. Kündigung nach Verurteilung zur Zahlung erhöhter Miete	259
9. Angabe des Kündigungsgrundes	259
IV. Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit (§ 569 Abs. 1 BGB)	260
1. Verschulden	260
2. Räume	261
3. Gesundheitsgefährdung	261
4. Einzelfälle	262
5. Kündigung	263
V. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB)	263
1. Verschulden	263
2. Unzumutbarkeit	263
3. Nachhaltigkeit der Vertragsverletzung	264
4. Hausfrieden	264
5. Einzelfälle	264

VI. Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Abs. 2a)	266
VII. Die ordentliche Kündigung im Allgemeinen	266
1. Anwendungsbereich	266
2. Generalklausel (§ 573 Abs. 1)	267
3. Vertragsverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1)	267
VIII. Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs	268
IX. Kündigung wegen Eigenbedarfs	269
1. Privilegierter Personenkreis	269
2. Nutzungsabsicht	272
3. Nutzungsinteresse	273
4. Einzelfälle	277
5. Vertragswidrige Kündigung	278
X. Verwertungskündigung	278
1. Verwertungsabsicht	279
2. Angemessenheit der Verwertung	280
3. Verwertungshindernis	280
4. Erhebliche Nachteile	280
5. Unzulässige Kündigungsgründe	281
XI. Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB)	281
XII. Teilkündigung von Nebenräumen (§ 573b BGB)	282
XIII. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB)	283
13. Kapitel: Versorgungssperre	285
14. Kapitel: Das Vermieterpfandrecht	287
I. Gesetzliches Pfandrecht	287
II. Gesicherte Forderungen	287
III. Umfang des Pfandrechts	288
1. Einbringung	288
2. Eigentum des Mieters	288
IV. Erlöschen des Pfandrechts	289
15. Kapitel: Insolvenz des Mieters	291
I. Verbraucherinsolvenzverfahren mit Restschuldbefreiung	292
II. Wohnraummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	294
III. Gewerberaumietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	295
IV. Besondere Vermieterrechte	295
1. Vermieterpfandrecht	295

2. Miete	297
3. Betriebskosten	298
4. Unerlaubte Handlungen des Mieters	298
16. Kapitel: Die Schlussabwicklung	299
I. Rückgabe der Mietsache	299
II. Beseitigung von Mieterschäden	299
1. Zustand der Mietsache	300
2. Verjährung der Ansprüche des Vermieters	300
III. Verlorene Schlüssel	302
1. Pflichtverletzung und Verschulden	302
2. Schlüsselverlust durch Diebstahl	303
3. Umfang der Ersatzpflicht	303
4. Konkreter tatsächlicher Schaden nötig	304
5. Schadensminderndes Mitverschulden des Vermieters	304
IV. Zurückgelassene Gegenstände des Mieters	304
V. Kautionsabrechnung und Rückgabe der Mietsicherheit ..	305
1. Prüfungsfrist	306
2. Inhalt der Abrechnung	306
3. Inanspruchnahme eines Bürgen	307
17. Kapitel: Besonderheiten vermieteter Eigentumswohnungen	309
I. Gebrauchsgewährung und Gebrauchseinschränkungen ..	309
1. Vermietungsbeschränkungen	309
2. Gebrauchseinschränkungen	310
3. Sanktionen der Eigentümergemeinschaft gegen den Vermieter	310
II. Betriebskostenabrechnung	312
a) Umlageschlüssel	312
b) Abrechnungszeitraum	312
c) Belegprüfung durch den Mieter	313
d) Grundsteuer	313
III. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	313
18. Kapitel: Steuerrechtliche Hinweise	315
I. Zinsabschlagsteuer bei der Mietkaution	315
1. Allgemeines	315
2. Besonderheiten bei der Mietkaution	316
II. Haushaltsnahe Dienstleistungen und Betriebskosten- abrechnung	317

1. Leistungen nach § 35a EStG	317
2. Begünstige Aufwendungen	324
3. Anspruchsberechtigte	326
4. Verpflichtung des Vermieters	327
5. Folgen für die Praxis	331
III. Bauabzugsteuer	331
1. Allgemeines	331
2. Abzugsverpflichteter	332
3. Bauleistung	333
4. Steuerabzug	334
5. Freistellungsbescheinigung	334
6. Bagatellgrenze	334
7. Berechnung des Steuerabzugs	335
8. Haftung des Vermieters als Auftraggeber	336
IV. Grundsteuer	336
1. Gegenstand der Steuer	336
2. Bemessung der Grundsteuer	337
3. Steuerschuldner	337
4. Erlass der Grundsteuer	338
V. Aufbewahrungspflicht für Reparaturrechnungen	340
1. Allgemeines	340
2. Aufbewahrungspflicht des Vermieters	341
Rechtsprechungslexikon	343
Stichwortverzeichnis	349