

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIX
1. Kapitel	
Einführung	1
2. Kapitel	
Systematischer Teil	11
3. Kapitel	
Muster	279
Anhang -	
Gesetzestexte	419
Anmerkungen	485
Sachverzeichnis	505

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	XIX
1. Kapitel	
Einführung	1
I. Mietrecht für Vermieter	1
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
II. Die Teile des Buchs im Einzelnen	6
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

2. Kapitel	
Systematischer Teil	11
I. Der Beginn des Mietverhältnisses	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	21
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, Mietwucher und Mietpreisbremse)	33
f) Die Wohnfläche	36
g) Formularverträge und einige ausgesuchte Formular- bestimmungen	42
6. Formulare und eigenes Nachdenken	76
II. Der Verlauf des Mietverhältnisses	77
1. Mieterhöhungen	77
a) Überblick	77
b) Mieterhöhungsvereinbarung	80
c) Staffelmiete	81
d) Indexmiete	84

e) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 bis 558e BGB)	86
f) Mieterhöhungen bei (Teil-)Inklusivmieten	113
g) (Mieterhöhungs)Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	114
h) Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB)	115
i) Beweisbarkeit des Mieterhöhungsverlangens	130
j) Nichteintritt der Mieterhöhung	131
2. Betriebskosten	132
a) Betriebskostenerhöhung	132
b) Änderung des Abrechnungsschlüssels	137
c) Änderung der umlagefähigen Positionen	139
d) Betriebskostenabrechnung	140
e) Abrechnungsfristen	144
f) Nachforderung von Vorauszahlungen	147
g) Heizkostenabrechnung	148
3. Die Behandlung der Kautions im Verlauf des Mietverhält- nisses	149
4. Vermieterseitige Baumaßnahmen während der Mietzeit	150
a) Erhaltungsmaßnahmen	150
b) Modernisierungsmaßnahmen	151
5. Mögliche Störungen des Mietverhältnisses	152
a) Unterschiedliches Gewicht der Vertragsstörungen	152
b) Problem: Nachträgliche Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung	153
c) Problem: Unter vermietung	156
d) Problem: Verstöße gegen die Hausordnung	159
e) Problem: Nichtgewährung des Zutritts, Behinderung der Weitervermietung	160
f) Problem: Anbringung von Empfangseinrichtungen durch den Mieter	163
g) Problem: Verhinderung der vermieterseitigen Anbringung einer Satellitenschüssel oder eines Kabelanschlusses	167
h) Problem: Mängel der Mietsache (Mietminderung)	168

i) Problem: Mietzahlung bei Nichtnutzung durch den Mieter	181
j) Problem: Aufwendungsersatz.....	182
6. Unterlassungsklage des Vermieters	182
7. Vermieterpfandrecht.....	183
8. Verkauf des Mietobjekts	186
III. Die Beendigung des Mietverhältnisses	190
1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung.....	190
2. Kündigung.....	191
a) Arten der Kündigung.....	191
b) Formerfordernisse	191
c) Kündigungsfristen	194
d) Kündigungsgründe	198
e) Einheitlichkeit der Kündigung	223
3. Sonderregelung für Zeitmietverträge.....	224
4. Sozialer Kündigungsschutz.....	227
5. Kündigung bei gewerblicher Zwischenvermietung	231
6. Kündigung bei Mischmietverhältnissen	232
7. Vereinbartes Rücktrittsrecht	233
8. Mietaufhebungsvertrag und Nachmieter	234
9. Tod des Mieters.....	236
a) Tod eines von mehreren Miatern.....	236
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben.....	238
c) Tod des allein stehenden Mieters.....	241
IV. Die Rückgabe des Mietobjekts.....	243
1. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden.....	243
2. Rückgabe der Mietsache.....	244
3. Ansprüche des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	245
4. Schadensersatzanspruch des Vermieters	247
5. Wegnahmerecht des Mieters	248
6. Rückerstattung im Voraus bezahlter Miete	251
7. Kautionsabrechnung.....	251
8. (Räumungs-)Klage und Zwangsräumung der Wohnung ...	252

a) Allgemeines	252
b) Klagemöglichkeiten	255
c) Prozesskostenhilfe.....	258
d) Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz.....	258
e) Zwangsräumung.....	263
f) Verjährung titulierter Forderungen.....	266
9. Verjährung von Mietrückständen	267
10. Verjährung von Ersatzansprüchen	267
11. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung.....	268
V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse ...	269
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf oder in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	269
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf	269
b) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	270
2. Sonderregelungen für behinderte Mieter	271
3. Sonderregelungen für Werkwohnungen	274
4. Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum	275
5. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer	276
6. Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	276
3. Kapitel	
Muster	279
I. Briefmuster zur Vermietung	279
1. Antwort auf Wohnungsgesuch	282
2. Annoncenauftrag für Rubrik Vermietungen	282
3. Genehmigung zur Unter Vermietung	283
4. Genehmigung zur Haustierhaltung	283
5. Versagung der Unter Vermietung	284
6. Versagung der Haustierhaltung	285
7. Mietquittung des Vermieters	286
8. Vermieterbescheinigung über Größe des Arbeitszimmers ..	286
9. Vermierrundschreiben Ermahnung Flurreinigung	287
10. Abmahnung	288

11. Abmahnung wegen Vertragsverstößen mit Androhung Kündigung	289
12. Mahnung an Garagenmieter zur Vertragstreue, Kündigungsandrohung	290
13. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satellitenschüsselanbringung (I)	291
14. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satellitenschüsselanbringung (II)	293
15. Erinnerung an neue Miethöhe bei Staffelmietvertrag	294
16. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (I)	294
17. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (II)	296
18. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (I)	297
19. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (II)	299
20. Vermierrundschreiben Ankündigung Renovierungsarbeiten (I)	300
21. Vermierrundschreiben Ankündigung Renovierungsarbeiten (II)	301
22. Ankündigung Fensterreparatur	302
23. Schornsteinfeger-Terminschreiben	303
24. Mitteilung des Vermieters an Mieter bzgl. eines Handwerkertermins	303
25. Mitteilung des Vermieters über bevorstehende bauliche Maßnahmen und Ankündigung einer deswegen erfolgenden Mieterhöhung	304
26. Beispiel zu Brief Nr. 30: „Einbau neuer Fenster, Musterberechnung einer Modernisierungsmieterhöhung“	305
27. Schreiben des Vermieters mit Mieterhöhungsberechnung nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen	306
28. Hinweis auf Lüftungsverhalten und Pflege nach Einbau neuer Fenster	307
29. Eingehen auf Mietminderungsschreiben / Mangelbesichtigstermin	308
30. Eingehen auf Mietminderungsschreiben / Handwerkertermin	309
31. Zurückweisung der Mietminderung als unbegründet	310

32. Beispiel zu Brief Nr. 36: „Feuchtigkeit aufgrund unzureichender Lüftung“	311
33. Begleitschreiben zur Betriebskostenabrechnung	312
34. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung; Inhalt: Nachzahlungsbetrag geteilt durch zwölf	313
35. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung aufgrund einzelner berechneter Kostenerhöhungen einzelner Betriebs- kostenpositionen	313
36. Freundliche Erinnerung bei Mietrückstand	315
37. Erste Mahnung	315
38. Zweite Mahnung	316
39. Dritte Mahnung	316
40. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	317
41. Fristlose Kündigung wegen ständig schleppender Miet- zahlung	318
42. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	319
43. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs ...	320
44. Kündigung wegen Eigenbedarfs	321
45. Fristgemäße Kündigung einer Einliegerwohnung	322
46. Fristgemäße Kündigung von Nebenräumen	323
47. Hinweis des Vermieters auf Kündigungsfristen	324
48. Garagenkündigung durch Vermieter	324
49. Nichteinverständnis mit stillschweigender Verlängerung ...	325
50. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs durch den Vermieter, da Recht zur fristlosen Kündigung; Androhung der Räumungsklage	325
51. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs bei Eigenbedarfs- kündigung aufgrund Interessenabwägung	326
52. Schlüsselquittung	327
53. Protokoll Wohnungsübergabe (I: Mieter an Vermieter, mangelfreie Übergabe)	327
54. Protokoll Wohnungsübergabe (II: Mieter an Vermieter, mit Mängelfeststellungen)	328
55. Protokoll Wohnungsübergabe (III: Vermieter an Mieter, mangelfreie Übergabe)	329

56. Protokoll Wohnungsübergabe (IV: Vermieter an Mieter, mit Mängelfeststellungen)	329
57. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Betriebskostennachforderung	330
58. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Beschädigungen in der Wohnung	331
59. Abrechnungsschreiben Mietkaution	331
60. Ablehnung der Zinszahlung auf Kaution bei Garagenmiete	332
II. Formulare und Checklisten	333
1. Datenblatt Erreichbarkeit Wohnungsmieter	334
2. Datenblatt Wohnungen (I)	334
3. Datenblatt Wohnungen (II)	335
4. Datenblatt Wohnungen (III)	335
5. Datenblatt Garagenmieter	335
6. Mietkontrollblatt	336
7. Belegungsdiagramm eines Hauses (I)	336
8. Belegungsdiagramm eines Hauses (II)	337
9. Datenblatt Gebäudeverträge und -bescheide	337
10. Datenblatt Belastungen (I)	337
11. Datenblatt Belastungen (II)	338
12. Datenblatt Handwerker	338
13. Datenblatt Objektdaten	338
14. Ermittlung der eigenen monatlichen Belastbarkeit	341
15. Angebotsvergleich Hausfinanzierung	341
16. Mehrzweckformular Kurzbrief	342
17. Mahnformular	343
18. Quittungsformular	344
19. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)	345
20. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB (wegen Modernisierung)	346
21. Checkliste für das Ausfüllen eines Mietvertragsformulars ..	347
22. Checkliste Wohnungsrückgabe	348
III. Vertragsmuster	348
1. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	349
2. Mietvertrag über Wohnung in Zweifamilienhaus	364

3. Staffelmietvereinbarung	366
4. Zeitmietvertrag	367
5. Hausordnung	369
6. Mieterwechselvertrag	374
7. Mietaufhebungsvertrag	376
8. Vertrag über Baumaßnahmen durch den Mieter	377
9. Vertrag über Genehmigung der Unter Vermietung	378
10. Einbautenübernahmevertrag	380
11. Vergleich Kusion und Wohnung übergabe	381
12. Garagenmietvertrag	383
13. Stellplatzmietvertrag	385
14. Vereinbarung über Winterdienst	387
IV. Musterklagen	388
1. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	389
2. Klage auf Mietzahlung	391
3. Räumungs- (und Zahlungs)klage (I)	394
4. Räumungs- (und Zahlungs)klage (II)	397
V. Abrechnungsmuster	406
1. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (I)	408
2. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (II)	410
3. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (III)	412
4. Betriebskostenabrechnung nach Quadratmetern Wohnfläche	414
5. Betriebskostenabrechnung nach Köpfen	416
Anhang	
Gesetzestexte	419
Gesetzestexte	420
1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	420
a) Formvorschriften (§§ 126 bis 129 BGB)	420
b) Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	421
c) Mietvertrag (§§ 535 bis 580a BGB)	422
d) Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 bis 822 BGB) ...	458
2. Auszug aus dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsmittlung	461

3. Auszug aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	464
4. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	468
5. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	472
6. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	476
7. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	478
8. § 291 Strafgesetzbuch (StGB)	479
9. Auszug aus der Energieeinsparverordnung (§§ 16, 16a, 29 EnEV)	480
Anmerkungen	485
Sachverzeichnis.....	505