

# Inhaltsübersicht

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

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX

## 1. Kapitel

<b>Einführung</b> .....	1
-------------------------	---

### I. Mietrecht für Vermieter .....

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 .....

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

<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 .....	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 Formularbestimmungen .....	42
6. Formulare und eigenes Nachdenken .....	76
<b>II. Der Verlauf des Mietverhältnisses</b> .....	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 Mietverhältnisses .....	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: Untervermietung .....	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 vermietetseitigen 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
<b>III. Die Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>190</b>
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 Mietern.....	236
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben.....	238
c) Tod des allein stehenden Mieters.....	241
<b>IV. Die Rückgabe des Mietobjekts.....</b>	<b>243</b>
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
<b>V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse ...</b>	<b>269</b>
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
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Muster .....</b>	<b>279</b>
<b>I. Briefmuster zur Vermietung .....</b>	<b>279</b>
1. Antwort auf Wohnungsgesuch .....	282
2. Annoncenauftrag für Rubrik Vermietungen .....	282
3. Genehmigung zur Untervermietung .....	283
4. Genehmigung zur Haustierhaltung .....	283
5. Versagung der Untervermietung .....	284
6. Versagung der Haustierhaltung .....	285
7. Mietquittung des Vermieters .....	286
8. Vermieterbescheinigung über Größe des Arbeitszimmers ..	286
9. Vermieterschreiben 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 Satelliten-schlüsselanbringung (I) .....	291
14. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satelliten-schlüsselanbringung (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. Vermieterschreiben Ankündigung Renovierungsarbeiten (I) .....	300
21. Vermieterschreiben 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 / Mangelbesichtigungstermin .....	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 einzeln berechneter Kostenerhöhungen einzelner Betriebskostenpositionen .....	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 Mietzahlung .....	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 Kautio n bei Garagenmiete .....	332
<b>II. Formulare und Checklisten</b> .....	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 Kurzbrie f .....	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
<b>III. Vertragsmuster</b> .....	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 Untervermietung .....	378
10. Einbautenübernahmevertrag .....	380
11. Vergleich Kautio und Wohnungsübergabe .....	381
12. Garagenmietvertrag .....	383
13. Stellplatzmietvertrag .....	385
14. Vereinbarung über Winterdienst.....	387
<b>IV. Musterklagen .....</b>	<b>388</b>
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
<b>V. Abrechnungsmuster .....</b>	<b>406</b>
1. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (I).....	408
2. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (II).....	410
3. Betriebskostenabrechnung Mischschlüssel (III).....	412
4. Betriebskostenabrechnung nach Quadratmetern Wohn- fläche.....	414
5. Betriebskostenabrechnung nach Köpfen .....	416
<b>Anhang</b>	
<b>Gesetzestexte .....</b>	<b>419</b>
<b>Gesetzestexte .....</b>	<b>420</b>
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 Wohnungsver- mittlung .....	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
<b>Anmerkungen</b> .....	485
<b>Sachverzeichnis</b> .....	505