

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
1. Allgemeines zum Mietvertrag	9
2. Mietzeit, Schriftform	9
3. Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	9
Anmerkungen zu den eingeleiteten Mietverträgen	10
Zum sog. Kopf des Mietvertrages – Die Vertragsparteien	10
1. Vertragsparteien	10
2. Wechsel der Vertragsparteien	10
Zu §1 Mietsache	11
1. Mietgegenstand	11
2. Zubehör	11
3. Gebrauchsgewährungspflicht	12
4. Mangel der Mietsache	12
5. Wohnungsschlüssel	12
6. Energieausweis	12
7. Haftungsausschluss für anfängliche Mängel	13
Zu §2 Mietdauer	13
1. Mietverhältnis auf bestimmte Zeit	13
2. Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	13
3. Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch	13
4. Kündigung eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit	14
5. Kündigung eines Mietverhältnisses zum vorübergehenden Gebrauch	15
6. Sonderfälle	15
7. Form der Kündigung	15
8. Vertretungsrecht	15
9. Widerspruch des Mieters	15
10. Weitere Kündigungsarten	15
11. Keine stillschweigende Verlängerung	16
Zu §3 Miete	16
1. Miete	16
2. Miethöhe bei Vertragsschluss	16
3. „Berliner Mietendeckel“: Staatliches Mietpreisrecht	17
4. Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis	18
5. Betriebskosten	22
6. Direkter Abschluss von Versorgungsverträgen	26
7. Umstellung auf Fremdversorger	26
8. Neueinführung von Betriebskosten (Öffnungsklausel)	27
9. Umstellung von Abrechnungszeitraum oder Umlegungsmaßstab	27
10. Nutzerwechselgebühr	27

Zu § 4 Mietzahlungen	27
1. Eine ganz besondere Situation: Die COVID-19-Pandemiegesetze	27
2. Fälligkeit	28
3. Rechtzeitigkeitsklausel	28
4. Verspätete Zahlung	28
5. Kündigungsfolgeschäden	30
Zu § 5 Mietsicherheit	30
1. Arten der Mietsicherheit	30
2. Höchstgrenze	31
3. Wiederauffüllungsanspruch	31
4. Abrechnungsreife der Mietsicherheit	31
Zu § 6 Schönheitsreparaturen	32
1. Schönheitsreparaturen	32
2. Schäden an der Wohnung	33
3. Verjährung der Ansprüche	33
Zu § 7 Kleinreparaturen	33
Zu § 8 Benutzung der Mietsache	33
1. Vertragsgemäßer Gebrauch	33
2. Anzeigepflicht bei Mängeln an der Mietsache	34
3. Instandsetzungsmaßnahmen des Vermieters	34
4. Haftung bei Verletzung von Obhutspflichten	35
Zu § 9 Zustimmungsvorbehalt	35
1. Untervermietung	35
2. Abweichende Nutzung	35
3. Tierhaltung	36
4. Antennenanlagen	36
5. Um-, An- und Einbauten	36
Zu § 10 Betreten der Mietsache durch den Vermieter	37
Zu § 11 Rückgabe der Mietsache	37
1. Zustand der Mietsache bei Rückgabe	37
2. Betretungsrecht des Vermieters	37
3. Zwangsweise Durchsetzung der Räumung	37
4. Mietnomaden	38
Zu § 12 Personenmehrheit als Mieter	38
Zu § 13 Zusätzliche Vereinbarungen	38
Zu § 14 Hausordnung	38
Zu § 15 Widerrufsbelehrung	39
Zu § 16 Abschließende Bestimmungen	39
1. Vertragsänderungen	39
2. Erhaltungsklausel	40

Anhang 1. Die Wohnungsgeberbestätigung (zum Formular „Wohnungsgeberbestätigung“)	41
Anhang 2. Formular für Notizen zu einem Besichtigungstermin	43
Sachregister	47