

Inhalt

Abkürzungen	13
-------------------	----

Kapitel 1

Einige Grundsätze, die Sie stets beachten sollten

I. Frühzeitig einem schlechten Ende des Mietverhältnisses vorbauen

vorbauen	15
1. Mietvertrag und Gesetz als Grundlage des Mietverhältnisses	15
2. Vorsicht bei Formularverträgen: allgemeine Geschäftsbedingungen	20

II. Den Prozess als Ernstfall nicht aus den Augen verlieren

1. Wie lässt man Schreiben sicher zugehen?	25
2. Wer als Zeuge taugt und was dabei zu beachten ist	29
3. Wer was beweisen muss	32
4. Wenn es komplizierter wird: das Sachverständigengutachten	36

Kapitel 2

Die Kündigung von Mietverträgen

I. Die Kündigung

1. Formalien, die für alle Kündigungen gelten	39
2. Das normale Ende des Mietvertrags: die ordentliche Kündigung	59

3. Außerordentliche Kündigungen von Mieterinnen und Vermietern ...	84
--	----

II. Kündigung von Zeitmietverträgen

III. Wie man den Mietvertrag trotz langer Vertragsbindung beendet

1. Bestehen Sonderkündigungsrechte?	98
2. Kündigung aus »wichtigem Grund«?	98
3. Oft die letzte Rettung: das Recht zur Nachmieterstellung	99
4. Den Mietvertrag einverständlich beenden: der Mietaufhebungsvertrag	101

IV. Weiternutzung der Mietsache nach Vertragsende

V. Wenn Mieter nicht freiwillig weichen: die Räumungsklage ...

1. Unzulässig: Räumung durch Faustrecht	104
---	-----

2. Der Räumungsprozess	105
------------------------------	-----

3. Räumungs- und Vollstreckungsschutz bei Unterliegen	106
---	-----

VI.	Umwandlungsschutz bei Eigentumswohnungen	109
1.	Vom Mieter zum Wohnungseigentümer: Ihr Vorkaufsrecht	109
2.	Ihr Kündigungsschutz nach Umwandlungen	110

Kapitel 3

Zeitmietverträge

I.	Zeitmietverträge, die seit dem 1.9.2001 geschlossen wurden	115
II.	Einfache Zeitmietverträge, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden	117
III.	Qualifizierte Zeitmietverträge, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden	118
IV.	Zeitmietverträge ohne Beschränkungen	119
V.	Frühzeitig Kündigungsrechte oder Nachmieterklausel vereinbaren	120

Kapitel 4

Schönheitsreparaturen

I.	Was sind Schönheitsreparaturen?	121
II.	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter	123
1.	Pflicht zur malermäßigen Instandsetzung in DDR-Mietverträgen	124
2.	Fachgerechte Ausführung	124
3.	Zeitpunkt der Ausführung	125
4.	Lackierarbeiten	126
5.	Wer was beweisen muss	127
III.	Nicht immer wirksam: Schönheitsreparaturenvereinbarungen	128
1.	Fehlerhafte Fristenregelungen	128
2.	Quotenklauseln sind meist unwirksam	130
3.	Oft unwirksam: Anfangs- und Endrenovierungsvereinbarungen	132
4.	Unwirksame Vorgaben, wie zu renovieren ist	134
5.	Folgen unwirksamer Klauseln	135
6.	Anerkenntnis anstelle unwirksamer Klauseln?	137
IV.	Schönheitsreparaturen am Ende des Mietvertrages	138
1.	Sanierungsarbeiten nach Auszug	140
2.	Abweichung von der bisherigen Ausstattung	141

3.	Häufiges Problem: schadhafter Untergrund	142
4.	Zahlungsausgleich mit dem Vermieter vereinbaren	145
5.	Schönheitsreparaturen von der Steuer absetzen	147
V.	Schadensersatzansprüche des Vermieters	148

Kapitel 5

Rückbaupflicht und Mieterinvestitionen

I.	Rückbaupflichten bei Rückgabe der Wohnung	152
1.	Änderungen im Rahmen vertragsgemäßen Gebrauchs	153
2.	Bauliche und andere Änderungen der Ausstattung	157
3.	Ausnahmen von der Rückbaupflicht	158
4.	Einbauten bei DDR-Altmietverträgen	159
5.	Einbauten der Vormieter	161
6.	Schadensersatzansprüche bei Verletzung von Rückbaupflichten	163
7.	Wer was beweisen muss	164
II.	Wegnahmerecht und Ersatzansprüche der Mieter	172
1.	Das Wegnahmerecht: Wertvolle Einbauten bei Auszug mitnehmen?	172
2.	Ersatz von Mieterinvestitionen	177

Kapitel 6

Die Wohnungsübergabe

I.	Die Rückgabe der geräumten Wohnung	184
1.	Die Räumung der Wohnung	184
2.	Die Übergabe der Wohnung	189
3.	Wann die Wohnung übergeben werden muss	194
4.	Vorsicht bei Abnahmeprotokollen	196
II.	Ansprüche des Vermieters	204
1.	Nutzungssentschädigung wegen Vorenhaltung der Mietsache	205
2.	Schadensersatz wegen Mietausfällen des Vermieters	208
3.	Das Vermieterpfandrecht	210
4.	Besichtigungsrechte des Vermieters bei Mietende	212
III.	Praktisches und Taktisches zur Wohnungsübergabe	213
1.	Meist sinnvoll: die Vorabnahme	214
2.	Vorsicht beim Übergabetermin	219
IV.	Verjährung von Mieter- und Vermieteransprüchen	224

1.	Was bedeutet Verjährung?	224
2.	Beginn der kurzen Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters	225
3.	Beginn der kurzen Verjährungsfrist für Ansprüche der Mieter .	226
4.	Die Regelverjährungsfrist	227
5.	Hemmung des Verjährungslaufs	227
6.	Die Verjährung einzelner Ansprüche	229
V.	Abstandsvereinbarungen mit Nachmieter	231
VI.	Mietschuldenfreiheitsbestätigung	233

Kapitel 7

Nach der Rückgabe der Wohnung

I.	Betriebskostenabrechnungen	235
1.	Allgemeines zu Betriebskosten bei Wohnraummiete	235
2.	Was bei Aus- und Einzug beachtet werden muss	237
II.	Die Mietsicherheit zurückfordern	244
1.	Allgemeines zur Mietsicherheit	244
2.	Was bei Rückforderung der Mietsicherheit beachtet werden muss	250

Kapitel 8

Der Mietaufhebungsvertrag und andere Vereinbarungen bei Mietvertragsende

I.	Verhandlungstaktik	263
II.	Bei Vereinbarungen möglichst die Schriftform beachten	269
III.	Mietaufhebungsverträge	270
1.	Was bei einem Mietaufhebungsvertrag in rechtlicher Hinsicht zu beachten ist	272
2.	Die Höhe der Abfindung	277

Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund

279

Adressen der Verbraucherzentralen

282

Stichwortverzeichnis

284

Impressum

288