

# Inhalt

Abkürzungen .....	13
-------------------	----

## Kapitel 1

### Einige Grundsätze, die Sie stets beachten sollten

<b>I. Frühzeitig einem schlechten Ende des Mietverhältnisses vorbauen .....</b>	<b>15</b>
1. Mietvertrag und Gesetz als Grundlage des Mietverhältnisses ....	15
2. Vorsicht bei Formularverträgen: allgemeine Geschäftsbedingungen .....	20
<b>II. Den Prozess als Ernstfall nicht aus den Augen verlieren .....</b>	<b>24</b>
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

<b>I. Die Kündigung .....</b>	<b>38</b>
1. Formalien, die für alle Kündigungen gelten .....	39
2. Das normale Ende des Mietvertrags: die ordentliche Kündigung .....	59
3. Außerordentliche Kündigungen von Mietern und Vermietern ...	84
<b>II. Kündigung von Zeitmietverträgen .....</b>	<b>97</b>
<b>III. Wie man den Mietvertrag trotz langer Vertragsbindung beendet .....</b>	<b>98</b>
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
<b>IV. Weiternutzung der Mietsache nach Vertragsende .....</b>	<b>101</b>
<b>V. Wenn Mieter nicht freiwillig weichen: die Räumungsklage ...</b>	<b>104</b>
1. Unzulässig: Räumung durch Faustrecht .....	104
2. Der Räumungsprozess .....	105
3. Räumungs- und Vollstreckungsschutz bei Unterliegen .....	106

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

## Kapitel 3

### Zeitmietverträge

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

## Kapitel 4

### Schönheitsreparaturen

<b>I. Was sind Schönheitsreparaturen?</b>	121
<b>II. Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter</b>	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
<b>III. Nicht immer wirksam: Schönheitsreparaturenvereinbarungen</b>	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
<b>IV. Schönheitsreparaturen am Ende des Mietvertrages</b>	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
<b>V.</b>	<b>Schadensersatzansprüche des Vermieters .....</b>	<b>148</b>

## Kapitel 5

### Rückbaupflicht und Mieterinvestitionen

<b>I.</b>	<b>Rückbaupflichten bei Rückgabe der Wohnung .....</b>	<b>152</b>
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 Vermieter .....	161
6.	Schadensersatzansprüche bei Verletzung von Rückbaupflichten .....	163
7.	Wer was beweisen muss .....	164
<b>II.</b>	<b>Wegnahmerecht und Ersatzansprüche der Mieter .....</b>	<b>172</b>
1.	Das Wegnahmerecht: Wertvolle Einbauten bei Auszug mitnehmen? .....	172
2.	Ersatz von Mieterinvestitionen .....	177

## Kapitel 6

### Die Wohnungsübergabe

<b>I.</b>	<b>Die Rückgabe der geräumten Wohnung .....</b>	<b>184</b>
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
<b>II.</b>	<b>Ansprüche des Vermieters .....</b>	<b>204</b>
1.	Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache .....	205
2.	Schadensersatz wegen Mietausfällen des Vermieters .....	208
3.	Das Vermieterpfandrecht .....	210
4.	Besichtigungsrechte des Vermieters bei Mietende .....	212
<b>III.</b>	<b>Praktisches und Taktisches zur Wohnungsübergabe .....</b>	<b>213</b>
1.	Meist sinnvoll: die Vorabnahme .....	214
2.	Vorsicht beim Übergabetermin .....	219
<b>IV.</b>	<b>Verjährung von Mieter- und Vermieteransprüchen .....</b>	<b>224</b>

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
<b>V.</b>	<b>Abstandsvereinbarungen mit Nachmietern</b> .....	231
<b>VI.</b>	<b>Mietschuldenfreiheitsbestätigung</b> .....	233

## Kapitel 7

### Nach der Rückgabe der Wohnung

<b>I.</b>	<b>Betriebskostenabrechnungen</b> .....	235
1.	Allgemeines zu Betriebskosten bei Wohnraummiete .....	235
2.	Was bei Aus- und Einzug beachtet werden muss .....	237
<b>II.</b>	<b>Die Mietsicherheit zurückfordern</b> .....	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

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

<b>Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund</b> .....	279
---	-----

<b>Adressen der Verbraucherzentralen</b> .....	282
--	-----

<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	284
-----------------------------------	-----

<b>Impressum</b> .....	288
------------------------	-----