

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	17
Einführung	19
<i>1. Abschnitt. Was beim Abschluß des Mietvertrages beachtet werden muß</i>	25
I. Auskünfte und Vorverhandlungen	25
II. Der Abschluß des Mietvertrages	28
1. Zustandekommen durch mündliche Einigung	28
2. Vereinbarte oder gesetzlich vorgeschriebene Schriftform des Mietvertrages	29
3. Gesetzliche Mindestpflichten von Vermieter und Mieter	40
4. Die Mietzeit	42
5. Das Recht zur freien Gestaltung des Mietvertrages und seine Grenzen	43
6. Die Hausordnung	45
7. Die Auslegung mehrdeutiger Vereinbarungen	46
8. Die Begrenzung der Ansprüche auf die Vertragspartner – Eheleute als Mieter	47
9. Minderjährige Mieter	53
10. Besonderheiten bei der Vermietung einer Eigentumswohnung	55
III. Ähnliche Verträge	58
<i>2. Abschnitt. Die Rechte und Pflichten während der Mietzeit</i>	63
I. Die Pflicht des Vermieters zur Überlassung der Mietsache	64
II. Die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung der Mietsache	66
1. Kontrollen und Vorkehrungen des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache. Allgemeine Verkehrssicherungspflicht	66
2. Pflicht des Vermieters zur Beseitigung von Schäden	71
3. Rücksichtnahme auf die Belange des Mieters	73
4. Vertragliche Abweichungen – Schönheitsreparaturen ..	74
5. Das Recht des Vermieters zu baulichen Veränderungen ..	86
III. Die finanziellen Pflichten des Mieters	95
1. Der Mietzins (Grundmiete)	95
a) Zulässige Miethöhe	95
b) Mietanpassungsvereinbarung	96

Inhaltsverzeichnis

c) Staffelmiete	102
d) Geschäftsraummietverhältnisse	105
2. Die Nebenkosten	105
3. Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschuß, Mieterdarlehen und Kaution	119
4. Die rechtzeitige und die verspätete Zahlung des Mietzinses	128
5. Das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen	130
6. Nachträgliche Veränderungen des vereinbarten Mietzinses (Mieterhöhung)	131
Gesetz zur Regelung der Miethöhe	
a) Die Erhöhung des Mietzinses (Grundmiete)	132
b) Erhöhung der Betriebs- und Kapitalkosten	154
c) Mieterhöhung bei Pauschalmietzinsvereinbarungen .	160
d) Kündigung wegen Mieterhöhung	160
e) Anwendungsbereich des MHG	162
7. Sonderregelungen für die Mieterhöhung in den Ländern der ehemaligen DDR	164
 IV. Das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache	171
1. Abwesenheit des Mieters	172
2. Abstellen von Fahrzeugen des Mieters	175
3. Antenne	176
4. Bauliche Veränderungen	180
5. Besuch	183
6. Elektrizität, Gas, Wasser	183
7. Fahrstuhl	184
8. Fernsprechanschluß	185
9. Heizungsumstellung	185
10. Gewerbliche Benutzung von Wohnräumen	186
11. Musikausübung	188
12. Rundfunk- und Fernsehanlagen	189
13. Schlüssel	189
14. Tierhaltung	190
15. Waschen und Trocknen von Wäsche	192
16. Eheähnliche Lebensgemeinschaft	193
17. Zentralheizung (Warmwasserversorgung)	196
 V. Die Rechte des Mieters wegen Mängeln der Mietsache	206
1. Die erheblichen Fehler der Mietsache	206
2. Die Rechtsfolgen der Mängel	208
3. Gesetzlicher Ausschluß der Ansprüche	215
4. Vertraglicher Ausschluß der Ansprüche	217

5. Die Pflicht des Mieters zur Anzeige von Mängeln und Gefahrzuständen	218
6. Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Mietgebrauchs oder Gesundheitsgefährdung	220
VI. Die Obhutspflicht des Mieters	222
1. Abnutzungen durch vertragsgemäßen Gebrauch	222
2. Schuldhafte Beschädigung der Mietsache	223
3. Die Pflicht zur Reinigung gemeinschaftlicher Hausteile ..	226
VII. Das Pfandrecht des Vermieters	228
1. Welche Sachen des Mieters unterliegen dem Pfandrecht?	229
2. Das Recht des Vermieters zur Wegnahme und Verwertung der Pfandsache	230
VIII. Das Verhältnis der Mietparteien untereinander	232
1. Unterlassung von Besitzstörungen	232
2. Der Anspruch auf Schadensersatz	233
3. Abschnitt. Was bei der Beendigung des Mietvertrages beachtet werden muß	234
I. Die Beendigung des Mietvertrags durch Kündigung	236
1. Die verschiedenen Arten der Kündigung	236
2. Die Voraussetzungen und Wirkungen der Kündigung ..	238
3. Der Widerruf der Kündigung	249
4. Vertragliche Beschränkungen der Kündigung	249
5. Die Kosten der Kündigung	250
II. Die ordentliche befristete Kündigung	251
1. Der Kündigungsschutz für Wohnräume	251
2. Die Kündigungsfristen	283
3. Die Beendigung von befristeten Mietverhältnissen	288
4. Sonderregelungen in den Ländern der ehemaligen DDR	295
III. Die außerordentliche fristlose Kündigung	298
1. Mietrückstände	298
2. Belästigungen	303
3. Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache	308
4. Nichtgewährung des Gebrauchs	310
5. Gesundheitsgefährdung	311
6. Die fristlose Kündigung von Geschäftsräumen	312
7. Der Kündigungssfolgeschaden	313
IV. Die Pflicht des Mieters zur Beschaffung von Ersatzraum ..	314
V. Die Sozialklausel zum Schutz der Mieter von Wohnraum ..	315
1. Anwendungsbereich	316
2. Besondere Mieterinteressen	316
a) fehlende Ersatzwohnung	317

Inhaltsverzeichnis

b) Zwischenumzug	317
c) Hohes Alter, Krankheit	317
d) Armut	318
e) besondere berufliche Belastung	318
f) Schwangerschaft	318
g) Kinderreichtum	318
h) Aufwendungen für die Wohnung	319
i) sonstige Härtegrunde	319
3. Besondere Vermieterinteressen	320
4. Interessenabwägung	320
5. Vertragsfortsetzung durch Einigung	321
6. Vertragsfortsetzung durch das Gericht	321
7. Kündigungswiderspruch bei unbefristetem Mietvertrag	322
8. Fortsetzungsverlangen bei befristetem Mietvertrag	325
9. Mehrmalige Verlängerung	325
10. Fortsetzung auf unbestimmte Zeit	326
11. Abweichende Vereinbarungen	326
VI. Die Aufhebung des Mietvertrages durch Vereinbarung	327
VII. Die Ehescheidung und die Zuteilung der Ehewohnung	332
1. Einstweilige Anordnung im Ehescheidungsverfahren	332
2. Die Entscheidung über die Zuteilung der Ehewohnung nach rechtskräftiger Scheidung	333
VIII. Der Tod von Mieter und Vermieter	334
1.–3. Die Fortsetzung des Mietvertrages, wenn der Ver- storbene alleiniger Mieter war	334
4. Die Fortsetzung des Mietvertrages, wenn beide Ehe- leute Mieter sind	337
5. Abweichende vertragliche Regelungen	338
6. Der Tod des Vermieters	338
IX. Die Beendigung des Mietverhältnisses durch Rücktritt und Anfechtung	339
X. Die Veräußerung des Miethauses	339
1. Kauf bricht nicht Miete	339
2. Eintritt des Erwerbers in bestehende Rechte und Pflich- ten des Mietvertrages	340
3. Mieterdarlehen und Kautions	341
4. Haftung des früheren Eigentümers	342
5. Mehrheit von Eigentümern	342
6. Vorkaufsrecht des Mieters beim Verkauf einer umge- wanderten Eigentumswohnung	342
a) freifinanzierter Wohnraum	342
b) öffentlich geförderter Wohnraum	347

4. Abschnitt. Zwischen Kündigung und Räumung	349
I. Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe	350
II. Die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter bis zur Räumung	353
III. Nutzungsentschädigung und Schadensersatz	354
1. Die Nutzungsentschädigung	355
2. Der Schadensersatz	355
IV. Die Rückgabe der Mietsache im einzelnen	358
1. Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe ..	359
2. Das Recht des Mieters zur Wegnahme von Einrichtungen	360
3. Kein Zurückbehaltungsrecht des Mieters	362
V. Verjährung und Verwirkung	363
1. Die Verjährung der Ansprüche aus dem Mietvertrag . .	363
2. Die Verwirkung	366
5. Abschnitt. Die Untermiete von Räumen	369
I. Der Begriff der Untermiete	369
II. Der Vertrag zwischen Mieter und Untermieter	370
III. Die erlaubte und die unerlaubte Untervermietung. Voraussetzung und Folgen	372
1. Der Umfang der erteilten Erlaubnis	373
2. Die Form der Erlaubnis	373
3. Die Unwiderruflichkeit der Erlaubnis	373
4. Die Verpflichtung des Vermieters zur Erteilung der Erlaubnis	373
5. Der Anspruch des Mieters von Wohnraum auf Erlaubniserteilung	374
6. Haftung des Mieters für den Untermieter	377
7. Die Rechte des Vermieters gegen den Mieter bei unerlaubter Untervermietung	377
IV. Die gewerbliche Zwischenvermietung	378
6. Abschnitt. Sozialwohnungen für Mieter mit geringem Einkommen	383
I. Die Belegungsbindung des Vermieters	384
1. Anzeigepflicht bei freistehenden Sozialwohnungen	384
2. Die Einkommensgrenzen der Wohnberechtigten	384
3. Die behördliche Bescheinigung über die Wohnberechtigung	385
4. Das Auswahlrecht des Vermieters	385
5. Das Recht des Vermieters zur Selbstbenutzung und zur Vermietung an Angehörige	386

6. Die Rechtsfolgen bei der Überlassung an einen nicht wohnberechtigten Mieter	387
7. Die Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter einer Sozialwohnung	388
8. Der Verkauf von Sozialwohnungen und die Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	388
9. Fehlbelegerabgabe	389
II. Die Mietpreisbindung	390
1. Die Berechnung der zulässigen Kostenmiete in der Wirtschaftlichkeitsberechnung	391
2. Die behördliche Genehmigung der zulässigen Miete	393
3. Umlagen, Zuschläge und Vergütungen neben der Kostenmiete	393
4. Ansprüche des Mieters bei Verstößen gegen die Preisbindungs vorschriften	396
5. Das Recht des Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete	397
6. Die Pflicht des Vermieters zur Herabsetzung der Kostenmiete	402
III. Behördliche Zwangsmaßnahmen	402
IV. Die Dauer der gesetzlichen Bindungen	403
V. Die Bindungen des Vermieters in ähnlichen Fällen	403
1. Bundes(Landes)bedienstetenwohnungen	403
2. LAG-Wohnungen	405
7. Abschnitt. Die Werkwohnungen für Arbeitnehmer	407
I. Begriff und Bedeutung der Werkwohnung	407
II. Der Mietvertrag über betriebseigene Werkwohnungen	408
1. Die rechtliche Unabhängigkeit des Mietvertrages vom Arbeitsvertrag	408
2. Das Sonderkündigungsrecht des Vermieters nach der Beendigung des Arbeitsvertrages	408
3. Gesetzliche Beschränkungen bei der Ausübung des Kündigungswiderspruchs durch den Mieter	411
4. Besonderheiten für die Werkdienstwohnungen	412
III. Der Mietvertrag über betriebsfremde Werkwohnungen (Werkförderungsvertrag)	414
IV. Das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats	416
8. Abschnitt. Die Geschäftsräume	419
I. Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Geschäftsräumen und ihre Bedeutung	420

II. Die Mischräume	421
III. Die rechtlichen Besonderheiten für Mietverträge über Geschäftsräume	423
IV. Sonderregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR	428
1. Maßgebliches Recht	428
2. Kündigung von Geschäftsräummiertverhältnissen	429
3 Mietzinsregelungen für Geschäftsräum	430
 9. Abschnitt. Der Pachtvertrag	431
I. Die Unterschiede zwischen Miet- und Pachtverträgen	431
II. Die rechtlichen Besonderheiten des Pachtverhältnisses	432
III. Ausnahmeverordnungen für besondere Arten der Pacht	435
 10. Abschnitt. Gerichtliches Verfahren in Mietsachen	438
I. Das zuständige Gericht	438
II. Klage auf Räumung	439
III. Die Entscheidung des Gerichts über den Kündigungswiderspruch (Sozialklausel)	440
IV. Einstweilige Verfügung in Mietstreitigkeiten	442
V. Die Berufung gegen amtsgerichtliche Mietentscheidungen und der Rechtsentscheid durch das Oberlandesgericht	442
VI. Gerichtliche Schutzmaßnahmen gegen die Zwangsräumung	443
1. Gerichtliche Räumungsfristen für den Mieter von Wohnraum	443
2. Gerichtlicher Vollstreckungsschutz in sonstigen Fällen	446
VII. Der Gerichtsvollzieher bei der Zwangsvollstreckung	446
VIII. Die Kosten des Mietprozesses	448
1. Sonderregelungen für Räumungsverfahren	448
2. Streitwert und Kostenfestsetzung	449
3. Prozeßkostenhilfe	450
 11. Abschnitt. Die Obdachlosen und ihre Unterbringung	454
I. Die Voraussetzungen des behördlichen Eingreifens	454
II. Die Beschaffenheit der Obdachlosenunterkunft	455
III. Die vorrangige Pflicht zur Unterbringung in gemeindeeigenen Unterkünften	457
IV. Die Inanspruchnahme Dritter durch Beschlagnahme und Wiedereinweisung	457
V. Der Entschädigungsanspruch des Eigentümers	459

Inhaltsverzeichnis

VI. Rechtsmittel gegen behördliche Unterbringungsmaßnahmen	460
<i>12. Abschnitt. Die Vermittlungstätigkeit des Maklers</i>	461
I. Das Zustandekommen des Maklervertrages	461
II. Der Anspruch des Maklers auf Vergütung und Aufwendungsersatz	463
III. Die gesetzlichen Beschränkungen bei der Wohnungsvermittlung	466
IV. Abstands- und Ablösevereinbarungen	471
<i>13. Abschnitt. Der Hausverwalter und der Hauswart</i>	474
I. Der Hausverwalter	475
II. Der Hauswart	476
<i>14. Abschnitt. Die staatlichen Zuschüsse nach dem Wohngeldgesetz .</i>	478
I. Zweck des Gesetzes	478
II. Allgemeine Grundsätze	478
1. Art und Umfang des Wohngeldes	478
2. Anspruchsberechtigung	479
3. Ausschluß des Wohngeldanspruchs	481
III. Die Höhe des Wohngeldes	482
1. Familiengröße	483
2. Das maßgebende Einkommen und seine Ermittlung	483
3. Die zuschußfähigen Wohnkosten	484
IV. Verfahren	490
1. Der Antrag	490
2. Die Entscheidung über den Antrag	491
3. Der Bewilligungszeitraum und die Auszahlung	491
4. Der Widerruf des Bewilligungsbescheides	491
5. Rechtsmittel	492
6. Neuregelung ab 1. 4. 1991	492
V. Wohngeld in den neuen Bundesländern	493
<i>15. Abschnitt. Die Mietpreisüberhöhung</i>	494
I. Berechnung der höchstzulässigen Miete	494
1. nach § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG	494
2. nach den laufenden Aufwendungen	496
II. Weitere Tatbestandsmerkmale	500
III. Zivilrechtliche Folgen der Nichtigkeit	501
IV. Strafrechtliche Folgen des Verstoßes gegen § 5 WiStG	502
V. Mietpreisüberhöhung bei Sozialwohnungen	502

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	13
16. Abschnitt. Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum .	504
I. Der Begriff der Zweckentfremdung	504
II. Die Genehmigung der Behörde	504
III. Bußgeldvorschriften	506
IV. Verwaltungzwang	507
V. Unwirksamkeit der Kündigung	507
<i>Anhang</i>	
1. Muster eines Mietvertrages mit Erläuterungen	509
2. Muster einer Betriebskostenabrechnung mit Erläuterungen	512
3. Muster eines Kündigungsschreibens mit Erläuterungen	515
4. Muster eines Kündigungswiderspruchs des Mieters mit Erläuterungen	517
5. Muster eines Räumungsfristbegehrens des Mieters mit Erläuterungen	519
6. Muster einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters (betr. Grundmiete) mit Erläuterungen	521
7. Muster einer Erhöhungserklärung des Vermieters betr. Betriebskosten mit Erläuterungen	526
8. Muster einer Erhöhungserklärung wegen Modernisierungskosten	529
9. Muster einer Erhöhungserklärung wegen gestiegener Kapitalkosten	531
<i>Sachverzeichnis</i>	533