

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	17
Einführung .....	19
1. Abschnitt. Was beim Abschluß des Mietvertrages beachtet werden muß .....	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
2. Abschnitt. Die Rechte und Pflichten während der Mietzeit .....	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 Kautiön . . . . .	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. Fernsprechananschluß . . . . .	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. Schuldhaftige 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 Kündigungsfolgeschaden .....	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 Härtegründe . . . . .	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- wandelten 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. Voraus- setzung 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 Er- laubnis .....	373
5. Der Anspruch des Mieters von Wohnraum auf Erlaubnis- erteilung .....	374
6. Haftung des Mieters für den Untermieter .....	377
7. Die Rechte des Vermieters gegen den Mieter bei uner- laubter Untervermietung .....	377
IV. Die gewerbliche Zwischenvermietung .....	378
6. Abschnitt. Sozialwohnungen für Mieter mit geringem Einkom- men .....	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 Wohnberecht- igung .....	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 Preisbindungsvorschriften . . . . .	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. <i>Abschnitt. Die Werkwohnungen für Arbeitnehmer</i> . . . . .	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. <i>Abschnitt. Die Geschäftsräume</i> . . . . .	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 Geschäftsraummietverhältnissen .....	429
3. Mietzinsregelungen für Geschäftsraum .....	430
9. Abschnitt. Der Pachtvertrag .....	431
I. Die Unterschiede zwischen Miet- und Pachtverträgen .....	431
II. Die rechtlichen Besonderheiten des Pachtverhältnisses .....	432
III. Ausnahmenvorschriften 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
12. Abschnitt. Die Vermittlungstätigkeit des Maklers . . . . .	461
I. Das Zustandekommen des Maklervertrages . . . . .	461
II. Der Anspruch des Maklers auf Vergütung und Aufwendersatz . . . . .	463
III. Die gesetzlichen Beschränkungen bei der Wohnungsvermittlung . . . . .	466
IV. Abstands- und Ablösevereinbarungen . . . . .	471
13. Abschnitt. Der Hausverwalter und der Hauswart . . . . .	474
I. Der Hausverwalter . . . . .	475
II. Der Hauswart . . . . .	476
14. Abschnitt. Die staatlichen Zuschüsse nach dem Wohngeldgesetz . . . . .	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 zuschufähigen 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
15. Abschnitt. Die Mietpreisüberhöhung . . . . .	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



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. Verwaltungszwang . . . . .	507
V. Unwirksamkeit der Kündigung . . . . .	507

*Anhang*

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 gesteigener Kapitalkosten . . . . .	531
<i>Sachverzeichnis</i> . . . . .	533