

Inhalt

1.	Zum Umgang mit diesem Buch.....	1
2.	Der Abschluss des Wohnraummietvertrages.....	3
2.1	Mischmietverhältnisse.....	4
2.2	Besondere Mietverhältnisse.....	5
2.3	Die Mietvertragsparteien.....	6
2.4	Der Mietgegenstand.....	7
2.5	Die Mietstruktur/Betriebskosten.....	8
2.6	Die Miethöhe und ihre Entwicklung.....	9
2.6.1	Mietpreisüberhöhung.....	9
2.6.2	Staffelmiete.....	10
2.6.3	Indexmiete.....	10
2.6.4	Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und Modernisierungsmieterhöhung.....	10
2.7	Zeitpunkt der Mietzahlung (Fälligkeit).....	11
2.8	Die Laufzeit des Mietvertrages.....	11
2.9	Mietsicherheit(en).....	12
2.10	Schönheitsreparaturen.....	13
2.11	Kleinreparaturen.....	13
2.12	Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache.....	14
2.13	Hinweispflichten.....	14
2.14	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	14
2.15	Kurz zusammengefasst.....	15
3.	Die Mietpreisbremse und andere Mietüberhöhungen.....	16
3.1	Mietpreisüberhöhungen bei Abschluss des Mietvertrages.....	16
3.1.1	Mietwucher.....	16
3.1.2	Ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung.....	16
3.1.3	Überhöhte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ...	17
3.1.4	Preisgebundener Wohnraum.....	17
3.2	Die Mietpreisbremse.....	17
3.2.1	Die Grundregelung.....	17
3.2.2	Die Ausnahmen.....	18
3.3	Auskunftspflicht vor Abschluss des Mietvertrages zur Geltendmachung von Ausnahmen.....	21
3.4	Mietrückforderungsanspruch des Mieters.....	22
3.4.1	Zeitlich unterschiedliche Regelungen.....	22
3.4.2	Mietverträge abgeschlossen vom 01.06.2015 bis zum 31.12.2018.....	22

3.4.3	Mietverträge abgeschlossen vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2020	22
3.4.4	Mietverträge abgeschlossen ab dem 01.04.2020	22
3.5	Auskunftspflicht nach Abschluss des Mietvertrages	23
3.6	Mietpreisbremse und Staffelmiete sowie Indexmiete	23
3.7	Mietpreisbremse und andere Miethöhevereinbarungen	24
3.8	Mietpreisbremse und andere Rechtsfolgen	24
3.8.1	Kaution	24
3.8.2	Schadenersatz	24
3.8.3	Kündigung, Anfechtung	24
3.9	Kurz zusammengefasst	25
4.	Mietsicherheit(en)/Kaution	26
4.1	Die Mietsicherheit zu Beginn des Mietverhältnisses	26
4.1.1	Vereinbarung(en) einer Sicherheit	26
4.1.2	Arten der Kaution	28
4.1.3	Kosten der Sicherheit	31
4.1.4	Besondere Sicherheiten	32
4.1.5	Sicherheit der Sicherheit für den Vermieter	32
4.1.6	Sicherheit und Kündigung	33
4.1.7.	Verjährung des Anspruchs auf Leistung der Sicherheit	33
4.2.	Mietsicherheit während des Mietverhältnisses	33
4.2.1	Anlagepflicht der Sicherheit	33
4.2.2	Auskunftsanspruch des Mieters	34
4.2.3	Verwendung der Kaution	35
4.2.4	Abtretung des Kautionsrückzahlungsanspruchs	35
4.2.5	Pfändung des Kautionsrückzahlungsanspruchs	35
4.2.6	Mieterhöhungen im Mietverhältnis	36
4.2.7	Zinsen der Sicherheit	37
4.3	Mietsicherheit bei Beendigung des Mietverhältnisses	37
4.3.1	Bereits entstandene Ansprüche	38
4.3.2	Abrechnung der Kaution	38
4.3.3	Zukünftig erwartete Ansprüche	39
4.3.4	Verspätete Geltendmachung von Ansprüchen	40
4.4	Besondere – zusätzliche – Kaution	42
4.5	Kautionsanspruch gegen die in den Mietvertrag eintretende Person	43
4.6	Kurz zusammengefasst	43
5.	Energieausweis (EA)	45
5.1	Pflichtangaben aus dem Energieausweis in einer Vermietungsannonce	46

5.2	Vorlage/deutlich sichtbare Auslage/Aushang des Energieausweises bei Besichtigung.....	47
5.3	Übergabe eines Energieausweises nach Abschluss des Mietvertrages	47
5.4	Relevanz eines Energieausweises für Mieterhöhungen	48
5.5	Pflichtgespräch nach Immobilienveräußerung	49
5.6	Kurz zusammengefasst.....	49
6.	Wohnraumvermietung und Melderecht	50
6.1	Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz.....	50
6.2	Mitwirkungspflichten des Vermieters	50
6.3	Auskunftspflichten des Vermieters und der Meldebehörde	52
6.4	Bußgeld als Sanktion bei Verstößen	52
6.5	Kurz zusammengefasst	53
7.	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).....	54
7.1	Diskriminierungsverbot nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz	54
7.2	Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot.....	54
7.3	Verbotssystematik.....	55
7.4	Einschränkung (Kleinvermieterklausel).....	56
7.5	Ausschluss des Benachteiligungsverbots.....	56
7.6	Rechtsfolgen.....	56
7.7	Ausschlussfrist für die Anspruchsverfolgung.....	57
7.8	Kurz zusammengefasst	58
8.	Datenschutz im Mietrecht	59
8.1	Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung	59
8.2	Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung	60
8.3	Grundsätze der Datenverarbeitung	60
8.4	Unterteilung in Zeitabschnitte des Mietvertragsverhältnisses ...	62
8.5	Weitergabe der Daten an Handwerker.....	62
8.6	Weitergabe der Daten an den Steuer- oder Rechtsberater	63
8.7	Verarbeitungsverzeichnis.....	63
8.8	Informationspflicht	63
8.9	Auskunftsrecht der betroffenen Person	65
8.10	Recht auf Löschung	66
8.11	Rechtsfolge bei Verstößen.....	66
8.12	Mögliche vom Interessenten/Vertragspartner zu erfragende personenbezogene Daten	66
8.13	Kurz zusammengefasst	68

9.	Betriebskosten	70
9.1	Gesetzliches Leitbild: Bruttomiete im preisfreien Wohnraum; Nettomiete im preisgebundenen Wohnraum.....	70
9.2	Vereinbarung einer Nettomiete und Tragung der Betriebskosten durch den Mieter.....	70
9.2.1	Mietstruktur	70
9.2.2	Betriebskosten des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV; § 20 Absatz 1 NMV 1970.....	71
9.2.3	Sonstige Betriebskosten des § 2 Nr. 17 BetrKV.....	71
9.2.4	Neue Betriebskosten.....	71
9.2.5	Laufend entstehende Kosten	72
9.3	Vereinbarung der Tragung der Betriebskosten durch den Mieter.....	72
9.4	Vermieter trägt die Betriebskosten	73
9.5	Mieter trägt die Betriebskosten	73
9.5.1	Mieter trägt die Betriebskosten ohne darauf gerichtete regelmäßige Zahlungen	74
9.5.2	Mieter trägt die Betriebskosten mit monatlicher Zahlung einer Pauschale	74
9.5.3	Mieter trägt die Betriebskosten mit monatlicher Vorauszahlung	75
9.5.4	Mietstruktur (und Kombination von Voraus- zahlungen und Pauschalen).....	75
9.6.	Erste Vereinbarung von Zahlungen auf Betriebskosten	76
9.6.1	Erste Vereinbarung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten	76
9.6.2	Erste Vereinbarung von Pauschalen auf Betriebskosten	77
9.7	Abrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	77
9.7.1	Betriebskostenabrechnung ist keine Willens- erklärung	78
9.7.2	Formelle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung	78
9.7.3	Eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten..	79
9.7.4	Die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel	79
9.7.5	Berechnung des Anteils des Mieters	83
9.7.6	Abzug der Vorauszahlungen des Mieters	83
9.8	Materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung.....	84
9.9	Vorwegabzug von Kosten für Geschäftsraum.....	86
9.10	Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ...	86
9.11	Gesetzliche Regelungen zur Betriebskostenabrechnung und ihre Auswirkungen	87

9.11.1	Abrechnungszeitraum „jährlich“	87
9.11.2	Abrechnungsfrist.....	88
9.11.3	Folgen der Abrechnung/Ablauf der Abrechnungsfrist..	91
9.11.4	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.....	91
9.12	Abfluss- und Abgrenzungsprinzip	92
9.12.1	Abflussprinzip	92
9.12.2	Abgrenzungsprinzip	93
9.13	Formfreie Betriebskostenabrechnung	93
9.14	Rechte des Mieters im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung.....	94
9.14.1	Abrechnungsanspruch.....	94
9.14.2	Einwendungen des Mieters	94
9.14.3	Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen	94
9.14.4	Durchsetzung des Anspruchs auf Einsichtnahme	96
9.14.5	Aktuelle Einwendungen	97
9.14.6	Formfreie Einwendung	97
9.14.7	Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung.....	97
9.15	Sofortige Fälligkeit der Betriebskostennachforderung	99
9.16	Ausgleich des Abrechnungsergebnisses.....	99
9.17	Erhöhung oder Reduzierung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	100
9.17.1	Erhöhung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- kosten.....	101
9.17.2	Reduzierung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- kosten.....	101
9.18	Pflicht zur Fehlerkorrektur.....	101
9.19	Durchsetzung des Anspruchs auf Zahlung des Betriebs- kostenabrechnungsergebnisses.....	102
9.20	Besonderheiten bei einer vermieteten Eigentumswohnung	102
9.21	Kurz zusammengefasst.....	103
10.	Schönheitsreparaturen.....	105
10.1	Allgemeines.....	105
10.2	Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses/ Vertragsgestaltung.....	107
10.2.1	Zustand der Mietsache	108
10.2.2	Vereinbarung im Mietvertrag.....	109
10.3	Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	113
10.4	Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses..	113
10.5	Geltendmachung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter/Schadensersatzanspruch	114
10.5.1	Laufendes Mietverhältnis.....	115

10.5.2	Beendetes Mietverhältnis.....	115
10.5.3	Verjährung der vermietenseitigen Ansprüche	115
10.6	Geltendmachung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter.....	116
10.7	Renovierung bei Verträgen nach dem Zivilgesetzbuch der DDR.....	117
10.8	Kurz zusammengefasst.....	118
11.	Mieterhöhungen.....	120
11.1	Freiwillige Vereinbarung der Mietvertragsparteien	120
11.1.1	Ausdrückliche Annahmeerklärung	121
11.1.2	Konkludente Annahmeerklärung.....	121
11.2	Erhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	121
11.2.1	Voraussetzungen der Mieterhöhung.....	122
11.2.2	Durchführung der Mieterhöhung	123
11.3	Erhöhung der Staffelmiete	134
11.4	Erhöhung (und Reduzierung) der Indexmiete	134
11.5	Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme	135
11.5.1	Mieterhöhung in Höhe von 8 % der Modernisierungskosten	135
11.5.2	Kappungsgrenzen der Modernisierungsmieterhöhung.....	137
11.5.3	Härtegründe des Mieters.....	137
11.5.4	Berücksichtigung von Drittmitteln.....	138
11.5.5	Begründung, Textform, Fälligkeit der Mieterhöhung ...	138
11.5.6	Vereinfachtes Verfahren der Mieterhöhung.....	138
11.5.7	Kombination von Mieterhöhungen.....	139
11.6	Erhöhung und Reduzierung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	142
11.6.1	Erhöhung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.....	142
11.6.2	Reduzierung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.....	143
11.6.3	Einhaltung der Textform/Teilunwirksamkeit	143
11.7	Erhöhung und Reduzierung von Pauschalen auf die Betriebskosten	144
11.7.1	Erhöhung von Pauschalen auf die Betriebskosten	144
11.7.2	Reduzierung von Pauschalen auf die Betriebskosten ...	145
11.7.3	Einzelheiten der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung.....	146
11.7.4	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.....	146
11.8	Mieterhöhung für gesondert ausgewiesene Mietbestandteile..	147
11.9	Mieterhöhung nach Kündigung des Mietverhältnisses.....	147

11.10 Mieterhöhung nach Beendigung des Mietverhältnisses	147
11.10.1 Vorsicht mit Mieterhöhungen	147
11.10.2 Mögliche erhöhte Nutzungsentschädigung	148
11.11 Absenkung der Miete	148
11.12 Kurz zusammengefasst	149
12. Untervermietung/unbefugte Gebrauchsüberlassung	152
12.1 Grundsätzliches Verbot der unbefugten Gebrauchs- überlassung	152
12.2 Ausnahmen	152
12.3 Erlaubniserfordernis	154
12.4 Anspruch auf Erlaubniserteilung	154
12.4.1 Berechtigtes Interesse des Mieters	154
12.4.2 Entstehung nach Abschluss des Mietvertrages	157
12.4.3 Überlassung eines Teils des Wohnraums	158
12.4.4 Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Unter- vermietung durch den Mieter	158
12.5 Untermietzuschlag	161
12.5.1 Höhe des Untermietzuschlages	162
12.5.2 Folge der Mieterhöhungsberechtigung	162
12.5.3 Dauer des Untermietzuschlages	163
12.5.4 Mieterhöhung bei bereits erteilter Unter- vermietungserlaubnis	163
12.6 Reaktion des Vermieters	163
12.6.1 Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung	164
12.6.2 Erteilung der Erlaubnis	164
12.6.3 Ablehnung der Erlaubnis	165
12.7 Schweigen des Vermieters	169
12.8 Schicksal der Erlaubnis zur Untervermietung	169
12.9 Handlungsmöglichkeiten des Vermieters bei unbefugter Gebrauchsüberlassung	170
12.9.1 Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchs- überlassung	170
12.9.2 Klage auf Unterlassung	170
12.9.3 Kündigung des Mietverhältnisses	170
12.10 Übrige Hinweise	171
12.11 Kurz zusammengefasst	171
13. Erhaltung der Mietsache/Instandsetzung und Instandhaltung	173
13.1 Der vertragsgemäße Zustand der Mietsache	173
13.2 Mangel an der Mietsache	176

13.3	Folgen des Vorliegens eines Mangels	176
13.3.1	Mangelanzeigespflicht des Mieters	176
13.3.2	Duldungspflicht des Mieters	176
13.3.3	Anspruch auf Mangelbeseitigung	177
13.3.4	Mietminderung	177
13.3.5	Zurückbehaltungsrecht	181
13.3.6	Ersatzvornahme auf Kosten des Vermieters	183
13.3.7	Schadenersatz	183
13.3.8	Aufwendungsersatz	183
13.4	Prüfung des Vermieters	184
13.5	Recht des Vermieters zur Mangelbeseitigung	185
13.6	Ankündigung der Mängelbeseitigung durch den Vermieter	185
13.7	Besichtigung der Mietsache	187
13.8	Maßnahmen zur Instandsetzung	187
13.9	Maßnahmen zur Instandhaltung	187
13.10	Umfang der Maßnahmen	188
13.11	Opfergrenze	188
13.12	Rechtsfolgen der Maßnahmen des Vermieters	189
13.13	Vermeidung von Mängeln durch Hinweise	189
13.14	Kurz zusammengefasst	190
14.	Modernisierung der Mietsache	192
14.1	Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter	192
14.2	Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter	193
14.2.1	Duldungspflicht des Mieters	193
14.2.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen	194
14.2.3	Art und Umfang der Maßnahme	194
14.3	Modernisierungsmaßnahmen	195
14.3.1	Energetische Modernisierung – nachhaltige Einsparung von Endenergie	195
14.3.2	Nachhaltige Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder nachhaltiger Klimaschutz	197
14.3.3	Nachhaltige Einsparung von Wasserverbrauch	197
14.3.4	Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache	197
14.3.5	Erstmaliger Anschluss der Mietsache an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes mittels Glasfaser	198
14.3.6	Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	198

14.3.7	Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind	198
14.3.8	Schaffung neuen Wohnraums	199
14.3.9	Keine scharfe Abgrenzung der Alternativen.....	199
14.4	Zeitpunkt des Beginns und Dauer der Maßnahme	199
14.5	Textform	201
14.6	Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung	201
14.7	Hinweis auf einen möglichen Härteeinwand des Mieters.....	201
14.8	Ausnahme vom Ankündigungserfordernis	201
14.9	Härteeinwand des Mieters gegen Modernisierungs- maßnahme	202
14.10	Aufwendungen des Mieters infolge der Modernisierungs- maßnahmen	202
14.11	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters nach Modernisierungsankündigung	203
14.12	Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungs- maßnahmen	203
14.13	Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme	204
14.14	Kurz zusammengefasst	204
15.	Zurückbehaltungsrechte im Mietverhältnis.....	205
15.1	Grundsätzliches zu Zurückbehaltungsrechten.....	205
15.2	Zurückbehaltungsrechte des Mieters.....	207
15.2.1	ZBR an Mietzahlungen zur Erzwingung der Gebrauchsüberlassung	207
15.2.2	ZBR an Mietzahlungen wegen Mängeln an der Mietsache	207
15.2.3	ZBR an Mietzahlungen wegen Eigentumsverschaffung aufgrund des Vorkaufsrechts des Mieters	210
15.2.4	ZBR an Mietzahlungen wegen Nichterteilung von Auskünften zur Mietpreisbremse	210
15.2.5	ZBR an Modernisierungsmieterhöhung wegen Nichtgewährung der Einsichtnahme in Abrechnungs- unterlagen der Modernisierung	211
15.3	Zurückbehaltungsrechte an der Kautions.....	211
15.3.1	ZBR an der Kautions wegen Nichtnachweis eines Kautionskontos	211
15.3.2	ZBR an der Kautions und laufenden Mietzahlungen wegen Nichtnachweis der Kautionsanlage.....	211
15.4	Zurückbehaltungsrechte an Betriebskostenzahlungen	212
15.4.1	ZBR an Vorauszahlungen auf die Betriebskosten wegen nicht erstellter Betriebskostenabrechnung	212

15.4.2	ZBR an dem Betriebskostenabrechnungsergebnis und laufenden Vorauszahlungen wegen Nichtgewährung der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen	212
15.4.3	ZBR an dem Betriebskostenabrechnungsergebnis wegen Ausbleiben der Fehlerkorrektur oder notwendiger Erläuterung durch den Vermieter	212
15.4.4	ZBR an der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wegen Ausbleibens eines Vorschusses auf mieter eigene Aufwendungen	213
15.5	(Kein) ZBR an der Zustimmung zur Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	213
15.6	(Kein) ZBR bei Rückgabe der Mietsache	213
15.7	Zurückbehaltungsrechte des Vermieters	214
15.7.1	ZBR an der Mietsache wegen Nichtzahlung der Mietkaution	214
15.7.2	ZBR an Versorgungsleistungen des Vermieters	214
15.7.3	„ZBR“ an der Mietkaution	216
15.7.4	ZBR an den Schönheitsreparaturen wegen Ausbleibens der Kostenbeteiligung des Mieters	217
15.8	Kurz zusammengefasst	217
16.	Kündigung des Wohnraummietverhältnisses	219
16.1	Kündigungserklärung	219
16.1.1	Von wem	219
16.1.2	An wen	220
16.1.3	Vollmacht bei Handeln im fremden Namen	220
16.1.4	Zugang der Kündigung	220
16.2	Möglichkeiten der Beendigung des Wohnraummietvertrages durch den Vermieter (Voraussetzungen)	221
16.2.1	Ordentliche fristgemäße Kündigung	221
16.2.2	Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	221
16.2.3	Außerordentliche fristgemäße Kündigung	222
16.2.4	Kündigung bei möblierter Untervermietung	222
16.2.5	Kündigung bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters mit einer in das Mietverhältnis eingetretenen Person	223
16.2.6	Kündigung bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters mit dem Erben	223
16.2.7	Erwerb einer Wohnung im Wege der Zwangsversteigerung	223

16.3	Formerfordernis für die Kündigung	223
16.4	Kündigungsfristen für den Vermieter	224
16.4.1	Gesetzliche Kündigungsfristen	224
16.4.2	Vertragliche Kündigungsregelungen	227
16.5	Teilkündigung von nicht zum Wohnen bestimmten Flächen	227
16.6	Begründungserfordernis	228
16.6.1	Begründungserleichterung durch Zweifamilienhaus- privileg	228
16.6.2	Begründungserleichterung bei vom Vermieter selbst bewohnter Wohnung ohne Ausnahme von mieterschützenden Vorschriften	228
16.6.3	Kein Begründungserfordernis bei vom Vermieter bewohnter Wohnung und möblierter (Unter-) Vermietung	229
16.7	Der Widerspruch des Vermieters gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses	229
16.8	Kündigungsvoraussetzungen und Kündigungsfristen für den Mieter	230
16.9	Häufigste Kündigungstatbestände	230
16.9.1	Eigenbedarf	230
16.9.2	Zahlungsverzug des Mieters	235
16.9.3	Kündigungsausschluss	241
16.9.4	Kündigungseinschränkung	241
16.9.5	Nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung	241
16.9.6	Verzug mit einmaliger Zahlungsverpflichtung	242
16.9.7	Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietkaution	242
16.9.8	Kündigung wegen ständig unpünktlicher Mietzahlungen	243
16.9.9	Ordentliche (fristgemäße) und außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug	243
16.10	Nicht unerheblich schuldhaftes Pflichtverletzung des Mieters	243
16.10.1	Störung des Hausfriedens	244
16.10.2	Beschädigung und Gefährdung der Mietsache	244
16.10.3	Unbefugte Gebrauchsüberlassung	244
16.10.4	Teilgewerbliche Nutzung	244
16.10.5	Nichterfüllung von Duldungspflichten	245
16.10.6	Beleidigung und Körperverletzung	245
16.11	Erfordernis der Abmahnung vor der Kündigung	246
16.12	Kurz zusammengefasst	246

17. Tod des Mieters	248
17.1 Versterben des Mieters	248
17.2 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Mitmieter	248
17.3 Eintritt privilegierter Personen in das Mietverhältnis.....	249
17.3.1 Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	250
17.3.2 Reaktionsmöglichkeiten der in den Mietvertrag eingetretenen Person	251
17.4 Eintritt des Erben in das Mietverhältnis.....	252
17.5 Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung	252
17.6 Mietkaution.....	252
17.7 Probleme bei der Ermittlung des „neuen“ Mieters	253
17.8 Handlungsempfehlungen für den Vermieter beim Tod des Mieters	254
17.9 Handlungsempfehlungen für den Vermieter für laufende Mietverhältnis	255
17.10 Kurz zusammengefasst	256
18. Wechsel der Mietvertragsparteien.....	258
18.1 Grundsatz der Vertragskontinuität	258
18.2 Vereinbarter Wechsel	258
18.2.1 Entlassung aus dem Mietvertrag.....	258
18.2.2 Aufnahme in den Mietvertrag	258
18.3 Ausnahmen vom Grundsatz.....	259
18.3.1 Tod des Mieters.....	259
18.3.2 Zuweisung der Wohnung im Rahmen der Ehescheidung.....	259
18.3.3 Wohngemeinschaften	259
18.3.4 Tod des Vermieters	260
18.3.5 Veräußerung der Mietsache.....	260
18.4 Kurz zusammengefasst	260
19. Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	261
19.1 Vorüberlegungen.....	261
19.2 Rückgabepflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses.....	262
19.2.1 Zeitpunkt der Rückgabe	262
19.2.2 Gegenstand der Rückgabe (Schlüssel).....	262
19.2.3 Zustand bei Rückgabe	263
19.2.4 Zur Rückgabe verpflichtete Personen	263
19.2.5 Verlauf der Rückgabe	264
19.2.6 Feststellung des Zustands der Mietsache.....	266
19.2.7 Dokumentation des Zustands	266
19.3 Voraussetzungen zur Geltendmachung eines Schadens- ersatzanspruchs.....	267

19.3.1	Mitteilung des mangelhaften Zustands/Aufforderung zur Mangelbeseitigung	267
19.3.2	Bestimmung einer Nachfrist zur Mangelbeseitigung ...	267
19.3.3	Ermittlung und Bezifferung des Schadens	268
19.4	Wegnahmerecht des Mieters/Abwendungsbefugnis des Vermieters	270
19.5	Probleme bei Nachmieterschaft	270
19.6	Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Vertragsende	272
19.6.1	Notwendiger Widerspruch gegen die Gebrauchsfortsetzung	272
19.6.2	Nutzungsentschädigungsanspruch	273
19.7	Abrechnung der Kaution	273
19.8	Kurz zusammengefasst	274
20.	(Ver-)Kauf der Mietsache	276
20.1	Kauf bricht nicht Miete	276
20.2	Zeitpunkt des Eintritts in das Mietverhältnis	276
20.3	Rechte und Ansprüche des Vermieters	277
20.4	Mietsicherheit	277
20.5	Vorkaufsrecht des Mieters	277
20.6	Kündigungsbeschränkung bei Veräußerung	278
20.7	Mängel an der Mietsache	279
20.8	Betriebskosten bei Veräußerung	279
20.9	Räumungs- und Mieterhöhungszustimmungsanspruch	280
20.10	Kurz zusammengefasst	280
21.	Verfolgung und Durchsetzung von Recht(-sposition)en sowie Ansprüchen des Vermieters	282
21.1	Verjährung und Ausschluss der Anspruchsgeltendmachung ...	283
21.1.1	Verjährung	283
21.1.2	Ausschlussfristen für bestimmte Anspruchsverfolgungen	287
21.1.3	Verwirkung von Ansprüchen	288
21.2	Möglichkeiten der Anspruchsverfolgung	288
21.2.1	Mahnverfahren	288
21.2.2	Streitiges Verfahren	289
21.2.3	Urkundenverfahren	290
21.2.4	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in notarieller Urkunde	290
21.3	Notwendige vorangehende Streitschlichtung	291
21.4	Anwaltszwang in Mietsachen nicht vor den Amtsgerichten	291

21.5	Kosten der Anspruchsverfolgung	292
21.6	Ansprüche in der Zwangsvollstreckung	292
21.7	Insolvenz des Mieters	293
21.8	Kurz zusammengefasst	294
22.	Ausblick	296
	Anhang 1: Auskunftspflichten des Vermieters bei Abschluss des Mietvertrages	299
	Anhang 2: Kündigung(en) des Mieters	300
	Abkürzungsverzeichnis	303
	Literaturverzeichnis	306
	Stichwortverzeichnis	310