

Inhaltsübersicht

Geleitwort	V
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIX

1. Kapitel

Einführung	1
------------------	---

2. Kapitel

Systematischer Teil	11
---------------------------	----

3. Kapitel

Muster	285
--------------	-----

Anhang	401
---------------------	-----

Anmerkungen	477
--------------------------	-----

Sachverzeichnis	501
-----------------------	-----

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX

1. Kapitel

Einführung	1
-------------------------	----------

I. Mietrecht für Vermieter

1. Die Idee zum Buch	1
2. Der Status quo	1
3. Einige Beispiele aus dem Vermieteralltag	3
a) Überzogene Mietminderungen	3
b) Überzogene Ansprüche	3
c) Einseitiges Prozessrisiko	3
d) Faktische Preisbindung	4
e) Mieterhöhungshemmnisse	4
f) Schönheitsreparaturen	4
g) Ausbluten bei Räumung	4
h) Mietnomaden	5
4. Die Kenntnis des Rechts	6

II. Die Teile des Buchs im Einzelnen

1. Die systematische Darstellung (2. Kapitel)	6
a) Der Inhalt	6
b) Dynamik des Rechts	6
c) Keine Angst vor dem Gesetz	7
2. Die Mustertexte (3. Kapitel)	8
a) Zu den Musterbriefen	8
b) Zu den Musterformularen	8
c) Zu den Musterverträgen	9
d) Zu den Musterklagen	9
3. Anhang	9
4. Hinweis zum Verweissystem innerhalb des Buchs	10

2. Kapitel

Systematischer Teil 11

I. Der Beginn des Mietverhältnisses 11

1. Die Darstellung der Wohnung 11
 - a) Zeitungsinserate 11
 - b) Chiffre-Annoncen 12
 - c) Makler 12
 - d) Internet 13
 - e) Besondere Präsentation 13
 - f) Dumping-Preise? 14
2. Die Wahl des „richtigen“ Mieters 15
 - a) Das Gespräch mit dem Mieter 15
 - b) Selbstauskunft des Mieters 17
 - c) Vorsicht bei bestimmten Angaben 18
 - d) Auswahlkriterien 21
 - e) Marktlage 21
3. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz 22
4. Die Datenschutz-Grundverordnung 24
5. Energieausweis 24
6. Die Vertragsgestaltung 25
 - a) Allgemeines 25
 - b) Mietvertragstypen (Überblick) 28
 - c) Begriff der Miete 30
 - d) Die Bezeichnung der Mietsache 31
 - e) Die Anfangsmiete (Mietüberhöhung, Mietwucher und Mietpreisbremse) 32
 - f) Die Wohnfläche 36
 - g) Formularverträge und einige ausgesuchte Formularbestimmungen 41
7. Formulare und eigenes Nachdenken 73

II. Der Verlauf des Mietverhältnisses 74

1. Mieterhöhungen 74
 - a) Überblick 74
 - b) Mieterhöhungsvereinbarung 77
 - c) Staffelmiete 78

d) Indexmiete	81
e) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 bis 558e BGB)	82
f) Mieterhöhungen bei (Teil-)Inklusivmieten	111
g) (Mieterhöhungs-)Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	113
h) Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB)	113
i) Beweisbarkeit des Mieterhöhungsverlangens	133
j) Nichteintritt der Mieterhöhung	133
k) Widerruf der Mieterhöhung?	134
2. Betriebskosten	136
a) Betriebskostenerhöhung	136
b) Änderung des Abrechnungsschlüssels	142
c) Änderung der umlagefähigen Positionen	143
d) Betriebskostenabrechnung	144
e) Abrechnungsfristen	150
f) Nachforderung von Vorauszahlungen	154
g) Heizkostenabrechnung	154
3. Die Behandlung der Kautions im Verlauf des Mietverhältnisses	155
4. Vermieterseitige Baumaßnahmen während der Mietzeit	156
a) Erhaltungsmaßnahmen	156
b) Modernisierungsmaßnahmen	157
5. Mögliche Störungen des Mietverhältnisses	158
a) Unterschiedliches Gewicht der Vertragsstörungen	158
b) Problem: Nachträgliche Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung	159
c) Problem: Untervermietung	162
d) Problem: Verstöße gegen die Hausordnung	164
e) Problem: Nichtgewährung des Zutritts, Behinderung der Weitervermietung	165
f) Problem: Anbringung von Empfangseinrichtungen durch den Mieter	168
g) Problem: Verhinderung der vermierterseitigen Anbringung einer Satellitenschüssel oder eines Kabelanschlusses	172

h) Problem: Mängel der Mietsache (Mietminderung)	173
i) Problem: Mietzahlung bei Nichtnutzung durch den Mieter	187
j) Problem: Aufwendungsersatz	187
6. Unterlassungsklage des Vermieters	188
7. Vermieterpfandrecht	189
8. Verkauf des Mietobjekts	192
III. Die Beendigung des Mietverhältnisses	195
1. Möglichkeiten der Vertragsbeendigung	195
2. Kündigung	196
a) Arten der Kündigung	196
b) Formerfordernisse	196
c) Kündigungsfristen	199
d) Kündigungsgründe	202
e) Einheitlichkeit der Kündigung	231
3. Sonderregelung für Zeitmietverträge	232
4. Sozialer Kündigungsschutz	235
5. Kündigung bei gewerblicher Zwischenvermietung	238
6. Kündigung bei Mischmietverhältnissen	239
7. Vereinbartes Rücktrittsrecht	241
8. Mietaufhebungsvertrag und Nachmieter	241
9. Tod des Mieters	243
a) Tod eines von mehreren Mietern	244
b) Tod des Mieters, mit dem noch andere Personen in der Wohnung gelebt haben	246
c) Tod des alleinstehenden Mieters	249
IV. Die Rückgabe des Mietobjekts	250
1. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses vermeiden	250
2. Rückgabe der Mietsache	251
3. Ansprüche des Vermieters bei verspäteter Rückgabe	252
4. Schadensersatzanspruch des Vermieters	253
5. Wegnahmerecht des Mieters	255
6. Rückerstattung im Voraus bezahlter Miete	258
7. Kautionsabrechnung	258

8. (Räumungs-)Klage und Zwangsräumung der Wohnung ...	259
a) Allgemeines	259
b) Klagemöglichkeiten	262
c) Prozesskostenhilfe	265
d) Räumungsfristen und Vollstreckungsschutz	265
e) Zwangsräumung	270
f) Verjährung titulierter Forderungen	273
9. Verjährung von Mietrückständen	273
10. Verjährung von Ersatzansprüchen	274
11. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	275
V. Besondere Regelungen für bestimmte Mietverhältnisse ...	275
1. Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf oder in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	275
a) Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, als Teil der Vermieterwohnung, bei dringendem Wohnbedarf ..	276
b) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim	277
2. Sonderregelungen für Mieter mit Behinderungen	277
3. Sonderregelungen für Werkwohnungen	281
4. Sonderregelungen für preisgebundenen Wohnraum	282
5. Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	282
3. Kapitel	
Muster	285
I. Briefmuster zur Vermietung	285
1. Erlaubnis zur Untervermietung	288
2. Genehmigung zur Haustierhaltung	288
3. Versagung der Untervermietung	289
4. Versagung der Haustierhaltung	290
5. Mietquittung des Vermieters	291
6. Vermieterbescheinigung über Größe des Arbeitszimmers ..	291
7. Vermiiterrundschreiben Ermahnung Flurreinigung	292
8. Abmahnung	293
9. Abmahnung wegen Vertragsverstößen mit Androhung Kündigung	294

10. Mahnung an Garagenmieter zur Vertragstreue, Kündigungsandrohung	295
11. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satelliten- schüsselanbringung (I)	296
12. Schreiben des Vermieters an Anwalt wegen Satelliten- schüsselanbringung (II)	298
13. Erinnerung an neue Miethöhe bei Staffelmietvertrag	299
14. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (I)	299
15. Mieterhöhung aufgrund des Mietspiegels (II)	301
16. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (I)	302
17. Mieterhöhung aufgrund von Vergleichsmieten (II)	304
18. Vermieterschreiben Ankündigung Renovierungs- arbeiten (I)	305
19. Vermieterschreiben Ankündigung Renovierungs- arbeiten (II)	306
20. Ankündigung Fensterreparatur	307
21. Schornsteinfeger-Terminschreiben	308
22. Mitteilung des Vermieters an Mieter bzgl. eines Hand- werkertermins	308
23. Mitteilung des Vermieters über bevorstehende bauliche Maßnahmen und Ankündigung einer deswegen erfolgen- den Mieterhöhung	309
24. Beispiel zu Brief Nr. 23: „Einbau neuer Fenster, Muster- berechnung einer Modernisierungsmieterhöhung“	310
25. Schreiben des Vermieters mit Mieterhöhungsberechnung nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen	311
26. Hinweis auf Lüftungsverhalten und Pflege nach Einbau neuer Fenster	312
27. Eingehen auf Mietminderungsschreiben / Mangelbesich- tigungstermin	313
28. Zurückweisung der Mietminderung als unbegründet	314
29. Beispiel zu Brief Nr. 28: „Feuchtigkeit aufgrund unzurei- chender Lüftung“	315
30. Begleitschreiben zur Betriebskostenabrechnung	316
31. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung; Inhalt: Nachzahlungsbetrag geteilt durch zwölf	317

32. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung aufgrund einzel berechneter Kostenerhöhungen einzelner Betriebs- kostenpositionen	318
33. Freundliche Erinnerung bei Mietrückstand	319
34. Erste Mahnung	320
35. Zweite Mahnung	320
36. Dritte Mahnung	321
37. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	322
38. Fristlose Kündigung wegen ständig schleppender Miet- zahlung	323
39. Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	324
40. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs ...	325
41. Kündigung wegen Eigenbedarfs	326
42. Fristgemäße Kündigung einer Einliegerwohnung	327
43. Fristgemäße Kündigung von Nebenräumen	328
44. Hinweis des Vermieters auf Kündigungsfristen	329
45. Garagenkündigung durch Vermieter	329
46. Nichtverständnis mit stillschweigender Verlängerung ...	330
47. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs durch den Ver- mieter, da Recht zur fristlosen Kündigung; Androhung der Räumungsklage	330
48. Zurückweisung des Mieterwiderspruchs bei Eigenbedarfskündigung aufgrund Interessenabwägung	331
49. Schlüsselquittung	332
50. Protokoll Wohnungsübergabe (I: Mieter an Vermieter, mangelfreie Übergabe)	332
51. Protokoll Wohnungsübergabe (II: Mieter an Vermieter, mit Mängelfeststellungen)	333
52. Protokoll Wohnungsübergabe (III: Vermieter an Mieter, mangelfreie Übergabe)	334
53. Protokoll Wohnungsübergabe (IV: Vermieter an Mieter, mit Mängelfeststellungen)	335
54. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Betriebskostennachforderung	336
55. Abrechnungsschreiben Mietkaution mit Teileinbehalt für Beschädigungen in der Wohnung	337

56. Abrechnungsschreiben Mietkaution	337
57. Ablehnung der Zinszahlung auf Kautionsgaragenmiete	338
II. Formulare und Checklisten	339
1. Datenblatt Erreichbarkeit Wohnungsmieter	340
2. Datenblatt Wohnungen (I)	340
3. Datenblatt Wohnungen (II)	341
4. Datenblatt Wohnungen (III)	341
5. Datenblatt Garagenmieter	341
6. Mietkontrollblatt	342
7. Belegungsdiagramm eines Hauses (I)	342
8. Belegungsdiagramm eines Hauses (II)	343
9. Datenblatt Gebäudeverträge und -bescheide	343
10. Datenblatt Belastungen	343
11. Datenblatt Handwerker	344
12. Datenblatt Objektdaten	344
13. Ermittlung der eigenen monatlichen Belastbarkeit	347
14. Angebotsvergleich Hausfinanzierung	347
15. Mehrzweckformular Kurzbrief	348
16. Mahnformular	349
17. Quittungsformular	350
18. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)	351
19. Checkliste: Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB (wegen Modernisierung)	352
20. Checkliste für das Ausfüllen eines Mietvertragsformulars ..	353
21. Checkliste Wohnungsrückgabe	354
III. Vertragsmuster	354
1. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	355
2. Mietvertrag über Wohnung in Zweifamilienhaus	371
3. Staffelmietvereinbarung	372
4. Zeitmietvertrag	373
5. Hausordnung	375
6. Mieterwechselvertrag	380
7. Mietaufhebungsvertrag	382

8. Vertrag über Baumaßnahmen durch den Mieter	383
9. Vertrag über Erlaubnis zur Untervermietung	384
10. Einbautenübernahmevertrag	386
11. Vergleich Kautio und Wohnungsübergabe	387
12. Garagen- und Stellplatzmietvertrag	389
13. Vereinbarung über Winterdienst	392
IV. Musterklagen	393
1. Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	393
2. Klage auf Mietzahlung	396
3. Räumungs- (und Zahlungs)klage	398
Anhang	401
I. Gesetzestexte	401
1. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	402
a) Formvorschriften (§§ 126 bis 129 BGB)	402
b) Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	403
c) Mietvertrag (§§ 535 bis 580a BGB)	404
d) Ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 bis 822 BGB) ...	444
2. Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch	446
3. Auszug aus dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsver- mittlung	447
4. Auszug aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	450
5. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)	454
6. Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)	457
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)	462
8. §§ 5 und 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	464
9. § 291 Strafgesetzbuch (StGB)	465
10. Auszug aus der Energieeinsparverordnung (§§ 16, 16a, 29 EnEV)	465

II. Auszug aus dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miet- höhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)	468
Anmerkungen	477
Sachverzeichnis	501