Mietsachen

Wetekamp

5., neu bearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-64932-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Axel Wetekamp

Mietsachen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Mietsachen

Rechtshandbuch zur Wohnraummiete

von

Axel Wetekamp

Richter am Amtsgericht a. D.

5., neu bearbeitete Auflage 2023

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

C.H.BECK

Zitiervorschlag:
Wetekamp Mietsachen-HdB Kap. 4 Rn. 12

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 649325

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar

CO_2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Wie schon zwischen der 3. und 4. Auflage hat sich auch zwischen der 4. und 5. Auflage ein so großer zeitlicher Abstand ergeben, dass eine völlige Neubearbeitung des Werkes notwendig war. Die bewährte Gliederung nach Problemkreisen wurde jedoch auch in der 5. Auflage beibehalten.

Vor allem das Kapitel 2 (Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen) hat wesentliche Veränderungen erfahren. Grund war nicht das Mieterhöhungsverfahren als solches, sondern die neuen Regelungen betreffend das „Gesetz über Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten", genannt „Mietpreisbremse" aus dem Jahre 2015, nunmehr bis Ende 2025 verlängert. Auch die Änderungen dieses Gesetzes durch das Mietrechts-Anpassungsgesetz mit Wirkung ab 1.1.2019 sind berücksichtigt. Das Gesetz über die energetische Modernisierung aus dem Jahre 2013 wurde ebenfalls berücksichtigt.

Nachdem es in diese Richtung nach wie vor Pläne gibt, erschien es sinnvoll, auch das gescheiterte Berliner Mieten-Deckelgesetz zu erwähnen. Auch die im Jahre 2022 in Kraft getretene Mietspiegelreform ist bereits einbezogen.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Angesichts einiger Rechtsänderungen im Bereich Räumung und Zwangsvollstreckung bot es sich an, die diesbezüglichen Ausführungen zu Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung in einem eigenen erweiterten Kapitel 9 zusammenzufassen.

Umfassend wurde wiederum die Revisionsrechtsprechung des BGH und in zahlreichen Fällen aktuelle Rechtsprechung anderer Gerichte eingearbeitet.

Beibehalten wurden die einzelnen Kapiteln angefügten Musterformulare, insbesondere ergänzt in Kapitel 2 wegen der neuen Regelungen durch die „Mietpreisbremse." Auch die aus der Praxis heraus entstandene Aufstellung gerichtlicher Hinweise im Mietprozess und Einzelheiten zu den Streitwerten der jeweiligen Klagen wurden beibehalten.

An dem ebenfalls beibehaltenen aktuellen Katalog von Fragen und Antworten zeigt sich, wie bereits im Vorwort zur Vorauflage erwähnt, die praktische Bedeutung des Rechtsgebiets Mietrecht, das unsere soziale und wirtschaftliche Wirklichkeit in besonderem Maße widerspiegelt.

München, im August 2022 Axel Wetekamp

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Sowohl für den in der Praxis tätigen Juristen, als auch für den persönlich betroffenen Laien oder auch nur allgemein an mietrechtlichen Fragen Interessierten, ist das geltende Mietrecht zu einer nahezu undurchsichtigen und kaum noch zu handhabenden Materie geworden. Dies hängt weniger mit dem geltenden Recht zusammen, das durchaus überschaubar ist. Anzuwendende Gesetze sind hier vor allem das Bürgerliche Gesetzbuch, die Bestimmungen der §§ 535 bis 580a BGB.

Die Probleme liegen vielmehr in der Rechtsanwendung. In kaum einem Rechtsgebiet kommt es zu einer solchen Fülle in ähnlich oder gleich gelagerten Fällen divergierenden Gerichtsentscheidungen. Man denke nur an die Rechtsprechung zur Zulässigkeit einer Eigenbedarfskündigung oder zur Frage der Schönheitsreparaturen. Was ist der Grund hierfür?

Er ist darin zu suchen, dass es sich beim Mietrecht um eine besonders konflikt- und spannungsreiche Materie handelt. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis der Menschen dar, und die Hälfte der bundesdeutschen Bevölkerung wohnt zur Miete, in Ballungsgebieten erheblich mehr.

Andererseits steht der Grundbesitz unter der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes, und der Vermieter als Eigentümer wehrt sich gegen Einschränkungen, die ihm durch die Vermietung seines Eigentums auferlegt sind.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Für den Rechtsanwender ist nicht nur die Existenz von mietrechtlichen Lehrbüchern und Kommentaren zum Mietrecht von Bedeutung, sondern auch eine Anleitung, die jeweils einen konkreten, enggefassten Problembereich behandelt, längere Auseinandersetzungen mit Lehrmeinungen und divergierender Rechtsprechung vermeidet und in der Darstellung der von den Gerichten überwiegend vertretenen Meinung folgt.

Das vorliegende Werk soll diesen Anforderungen gerecht werden. Insgesamt zwölf Problemkreise werden abgehandelt. Einer gedrängten Darstellung der Problematik und des Standes der Rechtsprechung folgen Muster für die wichtigsten Anwendungen.

München, im Januar 1990 Axel Wetekamp

Inhaltsübersicht

Vorwort V
Inhaltsverzeichnis IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages 1

Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen 65

Kapitel 3. Die Mietkaution 129

Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch 157

Kapitel 5. Mietminderung 201

Kapitel 6. Betriebskosten 239

Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum 285

Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses 325

Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung 429

Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess 435

Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht 443

Kapitel 12. Fragen und Antworten 447

Sachregister 469

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Inhaltsübersicht VII
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXV

Kapitel 1. Abschluss des Wohnraummietvertrages 1

I. Formularvertrag und Individualvereinbarung – Eigentümer und Vermieter 1
1. Formularvertrag und Individualvereinbarung 1
2. Eigentümer und Vermieter 2
II. Beispiele für wirksame und unwirksame Formularklauseln 2
1. Vertragsbeginn, allgemeiner Mietgebrauch 2
2. Mietzahlung 4
3. Haftungsklauseln 5
4. Beendigung des Mietverhältnisses 6
III. Selbstauskunft des Mieters 7
1. Interessenlage 7
2. Arbeitgeber und Einkommen 7
3. Familienstand, Gewerbeausübung, Haustiere 8
4. Ausweis und Staatsangehörigkeit 9
5. Referenzen 9
6. Informationelle Selbstbestimmung 9
7. Folgen einer Falschauskunft 9
IV. Die Form des Mietvertrages 9
V. Bevollmächtigung und Vertretung 12
VI. Mehrheit von Mietern und Vermietern 14
VII. Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien 16
1. Rechte und Pflichten des Vermieters 16
a) Allgemeines 16
b) Instandsetzungspflicht 16
c) Verkehrssicherungspflicht 16
d) Prüfungspflicht 17
e) Beheizungspflicht 17
f) Herstellung eines Mindeststandards 18
2. Rechte und Pflichten des Mieters 18
a) Allgemeine Nutzung der Mieträume – gewerbliche Nutzung und Mischmietverhältnisse 18
b) Einbeziehung von Hausordnungen in den Mietvertrag 19
c) Tonwiedergabe und Musikausübung 19
d) Nutzung von Gemeinschaftsflächen 20
e) Nutzung von Haushaltsgeräten 21
f) Parabolantennen 21
g) Tierhaltung 25
h) Besichtigung der Mietwohnung 27
aa) Grundlage der Besichtigung der Mieträume 27
bb) Abstände für die Besichtigung 28
cc) Vorherige Anmeldung 28

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

dd) Zutritt im Notfall ... 28
ee) Ungerechtfertigte Besichtigungsversuche ... 29
ff) Mitgebrachte Personen ... 29
gg) Zeitpunkt der Besichtigung ... 29
hh) Rechte des Vermieters bei Verweigerung der Besichtigung ... 29
ii) Auflagen durch den Mieter ... 30
VIII. Untermiete ... 30
1. Gebrauchsüberlassung an Familienangehörige, Besucher und Lebensgefährten ... 30
2. Erlaubnis zur Untervermietung ... 31
a) Grundsätze der Erlaubniserteilung ... 31
b) Kündigungsrecht des Mieters bei Erlaubnisverweigerung ... 31
c) Anspruch des Wohnraummieters auf Erlaubniserteilung ... 32
d) Erhebung eines Untermietzuschlags ... 32
3. Rechte des Vermieters bei unbefugter Überlassung ... 33
4. Gewerbliche Zwischenvermietung ... 33
5. Wohngemeinschaften ... 33
IX. Der Garagenmietvertrag ... 34
X. Corona und Miete ... 35
1. Besonderer Kündigungsschutz ... 35
2. Handwerksarbeiten in den Mieträumen ... 35
3. Ablesen von Heizkostenverteilern ... 36
4. Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Haus ... 36
5. Anbringung von Rauchmeldern ... 36
6. Besichtigung der Mieträume durch Nachmieter oder Kaufinteressierte ... 36
7. Durchführung von Wohnungsumzügen ... 36
8. Corona – Erkrankung von Nachbarn ... 37
9. Räumung ... 37
10. Widerrufsrecht ... 37
XI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 37

Muster zu Kapitel 1 ... 43
1. Beschwerde über Mitmieter beim Vermieter/Hausverwalter ... 43
2. Abmahnung von Verstößen gegen die Hausordnung ... 44
3. Zurückweisung einer Abmahnung wegen behaupteter Verstöße ... 45
4. Anfechtung des Mietvertrages wegen falscher Selbstauskunft ... 46
5. Kündigung wegen Hausordnungsverstößen ... 47
6. Räumungsklage wegen Hausordnungsverstößen ... 48
7. Aufforderung durch den Vermieter, die Besichtigung einer Mietwohnung zu gestatten ... 50
8. Verweigerung einer Besichtigung durch den Mieter ... 51
9. Klage auf Duldung einer Besichtigung der Wohnung ... 52
10. Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung betreffend die Besichtigung einer Mietwohnung ... 54
11. Untersagung der Tierhaltung ... 56
12. Zurückweisung des Verlangens auf Unterlassung der Tierhaltung ... 57
13. Unterlassungsklage wegen Tierhaltung ... 58
14. Anfrage eines Mieters wegen Erlaubniserteilung zur Untervermietung ... 60
15. Abmahnung durch den Vermieter wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung ... 61
16. Unterlassungsklage wegen unerlaubter Untervermietung ... 62

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Kapitel 2. Mieterhöhung bei Wohnraummietverhältnissen 65

I. Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn („Mietpreisbremse“) 65
1. Allgemeines 65
2. Zulässige Miethöhe bei Neuvermietung 66
3. Geltung in Wohnungsmangelgebieten 66
4. Bestandsschutz, Einzelfallvereinbarungen und Modernisierungsmaßnahmen 67
5. Ausnahmen von der „Mietpreisbremse“ 68
6. Auskunftsanspruch des Mieters 69
7. Rückforderungsanspruch des Mieters 70
II. Einzelfallvereinbarung, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher 71
1. Mietvereinbarung im Einzelfall 71
2. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher 71
III. Vereinbarung einer Staffelmiete 72
IV. Vereinbarung einer Indexmiete 74
V. Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB 76
1. Allgemeines 76
2. Mietbegriff 77
3. Sperrfrist 79
4. Begriff und Vergleichsmerkmale der ortsüblichen Vergleichsmiete 79
a) Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete 79
b) Die einzelnen Vergleichsmerkmale 79
aa) Gleiche oder vergleichbare Gemeinde 79
bb) Vergleichbare Art 80
cc) Vergleichbare Größe 80
dd) Vergleichbare Ausstattung 81
ee) Vergleichbare Beschaffenheit 82
ff) Vergleichbare Lage 82
5. Kappungsgrenze 82
6. Das Mieterhöhungsverlangen 84
a) Form des Erhöhungsverlangens 84
b) Zugang des Erhöhungsverlangens 84
c) Allgemeiner Inhalt des Erhöhungsverlangens 85
d) Das Erhöhungsverlangen bei Veräußerung der Mietwohnung 86
e) Bevollmächtigung und Vertretung 86
f) Bezugnahme auf einen Mietspiegel 88
aa) Allgemeine Fragen zur Bezugnahme auf einen Mietspiegel 88
bb) Reform des Mietspiegelrechts 92
cc) Bezugnahme auf einen qualifizierten Mietspiegel 94
g) Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten 95
aa) Die Person des Sachverständigen 95
bb) Bezugnahme auf das Gutachten 96
cc) Das Gutachten des Mieterhöhungsverlangens im Prozess 97
dd) Form und Inhalt des Gutachtens 97
h) Bezugnahme auf Vergleichswohnungen 98
aa) Grundsätze für die Benennung von Vergleichswohnungen 98
bb) Die Vergleichbarkeit der Vergleichswohnungen 100

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

cc) Besichtigung der Vergleichswohnungen 101
i) Andere Begründungsmöglichkeiten 101
7. Die Zustimmung des Mieters 102
a) Form der Zustimmung 102
b) Teilweise Zustimmung 103
c) Wirkung der erteilten Zustimmung 104
8. Klage auf Erteilung der Zustimmung (Der Mieterhöhungsprozess) 105
a) Besondere Prozessvoraussetzungen der Klage 105
aa) Wirksames Erhöhungsverlangen 105
bb) Einhaltung der Zustimmungsfrist 105
cc) Einhaltung der Klagefrist 106
dd) Weitere prozessuale Fragen 106
(1) Verbundene Zustimmungs- und Zahlungsklage 106
(2) Prozessstandschaft im Zustimmungsprozess 107
(3) Feststellungsklage statt Zustimmungsklage 107
(4) Nachholung eines Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess 107
(5) Nachbesserung des Erhöhungsverlangens im Zustimmungsprozess 108
9. Gerichtliche Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete 108
a) Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels 108
b) Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten 111
10. Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen 111
11. Der Berliner „Mietendeckel" 112
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen 112

Muster zu Kapitel 2 113
1. Auskunftsersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse 113
2. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter) 114
3. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete) 115
4. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung) 116
5. Antwort des Vermieters auf Auskunftsersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau) 117
6. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete 118
7. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters 119
8. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschreibens durch den Vermieter 120
9. Formloses Angebot des Vermieters auf Erhöhung der Grundmiete mit Zustimmungserklärung 121
10. Förmliches Mieterhöhungsverlangen – Vergleichswohnungen, bei Vorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels 122
11. Zustimmungsklage des Vermieters 124
12. Klageerwiderung des Mieters nach Zustimmungsklage 126

Kapitel 3. Die Mietkaution 129

I. Allgemeines 129
1. Bedeutung der Mietkaution als Sicherheitsleistung des Mieters 129

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Bedeutung der Vorschrift des § 551 BGB ... 129
3. Anwendungsbereich ... 129
II. Die Sicherheitsleistung, § 551 Abs. 1 BGB ... 130
1. Art der Sicherheitsleistung ... 130
a) Barkaution und Verpfändung eines Sparbuchs ... 130
b) Bürgschaft als Kaution ... 131
2. Höhe der Sicherheitsleistung ... 132
3. Fälligkeit der Sicherheitsleistung ... 133
a) Zahlung in drei Monatsraten, § 551 Abs. 2 BGB ... 133
b) Beendigung des Mietverhältnisses vor Zahlung der Kaution ... 134
4. Nichterfüllung der Kautionszahlungsverpflichtung ... 135
III. Anlageverpflichtung des Vermieters ... 136
1. Bedeutung der Regelung ... 136
2. Art der Kautionsanlage ... 136
IV. Verzinsungspflicht ... 137
1. Verzinsung bei Altverträgen vor dem 1.1.1983 ... 137
a) bei vertraglichem Ausschluss der Verzinsung ... 137
b) bei Nichtregelung der Verzinsung ... 137
c) bei vertraglicher Vereinbarung der Verzinsung ... 137
2. Verzinsung bei Mietverträgen nach dem 1.1.1983 ... 137
3. Die Zinshöhe ... 138
a) Grundsätzliches zur Zinshöhe ... 138
b) Anlage der Kaution zu einem höheren Zinssatz ... 138
c) Anlage der Kaution zu einem niedrigeren Zinssatz ... 138
d) Schuldhafte Nichtziehung von Zinsen ... 138
e) Nebenkosten und Nebenvergütungen ... 138
4. Abrechnung der Zinsen ... 139
5. Mietkaution und Zinsabschlagssteuer ... 139
6. „Andere Anlageform“ ... 140
V. Behandlung der Kaution während des Mietverhältnisses ... 141
1. Ansprüche des Mieters während des Mietverhältnisses ... 141
a) Allgemeines ... 141
b) Ansprüche bei Vermögensverschlechterung des Vermieters ... 141
c) Ansprüche bei Veräußerung des Grundstücks ... 142
2. Ansprüche des Vermieters während des bestehenden Mietverhältnisses ... 144
VI. Die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses ... 144
1. Rechte des Mieters ... 144
2. Rechte und Pflichten des Vermieters ... 145
a) Abrechnungspflicht des Vermieters ... 145
b) Prüfungs- und Überlegungsfrist ... 146
c) Ablauf und Überschreitung der Prüfungsfrist ... 146
d) Umfang der Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters ... 147
VII. Die Kaution bei Insolvenz des Vermieters ... 147
1. Grundsätzliches ... 147
2. Aussonderungsrecht nach § 47 Insolvenzordnung ... 148
3. Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO ... 148
4. Zugriff des kontoführenden Kreditinstituts ... 148
5. Rechte des Mieters bei Nichtanlage der Kaution nach § 551 Abs. 3 BGB ... 148
a) Erzwingung der treuhänderischen Anlage der Kaution ... 148

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

b) Rechte des Mieters nach Insolvenzeröffnung, falls keine treuhänderische Anlage erfolgt ist ... 149
VIII. Abweichende Vereinbarungen und Sonderregelung für Studenten- und Jugendwohnheime ... 149
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 149

Muster zu Kapitel 3 ... 151
1. Auskunftsersuchen des Mieters hinsichtlich der Anlage der Kaution 151
2. Aufforderung durch Vermieter, eine teilweise verbrauchte Kaution wieder aufzufüllen ... 152
3. Rückzahlungsverlangen hinsichtlich einer Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses ... 153
4. Klage des Mieters auf Rückzahlung einer Mietkaution ... 154

Kapitel 4. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch ... 157

I. Schönheitsreparaturen – vertragsgemäßer und vertragswidriger Gebrauch ... 157
1. Begriff der Schönheitsreparaturen ... 157
2. Vertragsgemäßer Gebrauch ... 158
3. Vertragswidriger Gebrauch ... 161
II. Vertragliche Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen ... 164
1. Vereinbarung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder durch Individualvereinbarung ... 164
2. Einzelne Schönheitsreparaturklauseln ... 166
a) Grundsatz (laufendes Mietverhältnis, Renovierungszustand bei Einzug) ... 166
b) Laufende Schönheitsreparaturen und Anfangsrenovierung ... 168
c) Laufende Schönheitsreparaturen und Endrenovierung ... 168
d) Schönheitsreparaturen nach Fristenplan ... 169
e) Quotenklausel ... 171
f) Zahlung der Renovierungskosten ohne Nachfristsetzung ... 172
g) Bezugsfertige Rückgabe ... 172
h) Besenreine Rückgabe ... 172
i) Rückgabe wie übernommen ... 173
j) Kombination Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen ... 173
3. Mieterhöhungsanspruch wegen unwirksamer Schönheitsreparaturverpflichtung? ... 174
III. Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter ... 175
1. Grundsätzliches ... 175
2. Der Mieter ist vertraglich nicht verpflichtet, führt aber die Schönheitsreparaturen durch ... 177
IV. Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters .. 177
1. Nachfristsetzung, §§ 323, 325, 281 BGB ... 177
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung ... 178
a) Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung ... 178
b) Anerkenntnis des Mieters – Individuelle Endrenovierungsverpflichtung im Übergabeprotokoll ... 179
V. Umfang des Schadensersatzanspruchs ... 180
1. Allgemeines ... 180
2. Kosten der Renovierung ... 180

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

3. Weitere Ansprüche des Vermieters ... 180
VI. Sonderfälle ... 181
1. Umbauarbeiten nach Vertragsende ... 181
2. Übernahme der Schönheitsreparaturen durch Nachmieter ... 182
3. Renovierung trotz unwirksamer Schönheitsreparaturklausel ... 182
a) Schadensersatzanspruch des Vermieters ... 182
b) Rückforderung der Renovierungsleistung durch den Mieter ... 183
VII. Verjährung ... 184
VIII. Kleinreparaturen ... 185
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 187

Muster zu Kapitel 4 ... 189
1. Hinweis durch Vermieter auf durchzuführende Schönheitsreparaturen ... 189
2. Ablehnung der Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter ... 190
3. Nachfristsetzung durch den Vermieter ... 191
4. Schreiben des Vermieters betreffend Beschädigungen der Mieträume ... 193
5. Schadensersatzklage nach Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen ... 194
6. Aufforderung des Vermieters an den Mieter, die Kosten für eine Kleinreparatur zu erstatten ... 198
7. Aufforderung des Mieters, verauslagte Kosten für eine Reparatur zu erstatten mit Ankündigung der Aufrechnung ... 199

Kapitel 5. Mietminderung ... 201
I. Fehler der Mieträume im Sinne von § 536 BGB ... 201
1. Allgemeine Mangeldefinition ... 201
2. Den Mieträumen unmittelbar anhaftende Mängel ... 202
a) Baumängel ... 202
b) Einhaltung der Bauvorschriften ... 203
c) Gesundheitsgefährdende Belastungen als Mangel ... 203
d) Verletzung der Aufklärungspflicht des Vermieters ... 204
3. Bewirtschaftungsmängel ... 205
a) Versorgungsmängel ... 205
b) Entsorgungsmängel ... 205
c) Ausstattungsmängel ... 205
4. Beschaffenheitsmängel ... 206
5. Umfeldmängel und Rechtsmängel ... 208
a) Baulärm und Verkehrslärm ... 208
b) Umweltgefahren ... 210
c) Weitere Umweltmängel ... 211
d) Gebrauchsbeschränkungen ... 211
II. Erheblichkeit des Fehlers ... 211
1. Geringfügige Beeinträchtigung ... 211
2. Fehlende Nachhaltigkeit ... 212
III. Fehlen zugesicherter Eigenschaft, § 536 Abs. 2 BGB ... 212
1. Gegenstand der Zusicherung ... 212
2. Form der Zusicherung ... 213
IV. Eintritt der Minderung ... 213
1. Minderung kraft Gesetzes ... 213

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Minderung, Erfüllungsanspruch und Zurückbehaltungsrecht 213
3. Subjektive Betroffenheit nicht erforderlich ... 214
4. Anfänglicher und nachträglicher Mangel ... 215
V. Ausschluss der Minderung ... 215
1. Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss ... 215
2. Verletzung der Anzeigepflicht § 536c BGB ... 216
3. Verwirkung des Minderungsrechts bei nachträglichen Mängeln ... 217
a) Rechtslage bis zum 31.8.2001 ... 217
b) Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2001 (ab dem 1.9.2001) ... 218
4. Wiederaufleben verwirkter Minderungsrechte ... 219
5. Weitere Ausschlussfälle ... 219
a) Entstehung des Mangels vom Mieter zu vertreten ... 219
b) Ablehnung oder Verhinderung der Mangelbeseitigung ... 219
c) Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen ... 220
VI. Höhe der Minderung ... 221
1. Mietbegriff bei der Minderung ... 221
2. Minderungsberechnung ... 221
3. Minderungsprozentsätze ... 222
4. Irrtum des Mieters über die Minderungshöhe ... 224
VII. Vertraglicher Minderungsausschluss ... 225
1. Bei Wohnraum ... 225
2. Bei Gewerberaum ... 225
VIII. Die Minderung im Prozess ... 226
1. Klagearten ... 226
2. Verwirkung des Vermieteranspruchs ... 226
3. Urkundsprozess ... 227
4. Beweislastverteilung ... 227
IX. Schadensersatz- und Mangelbeseitigungsanspruch nach § 536a BGB ... 228
1. Der Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB ... 228
a) Die gesetzlichen Alternativen ... 228
b) Ausschluss der Haftung ... 229
c) Beweislast ... 230
2. Mangelbeseitigungs- und Aufwendungsanspruch nach § 536a Abs. 2 BGB ... 231
X. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 231

Muster zu Kapitel 5 ... 233
1. Mangelanzeige des Mieters und Beseitigungsaufforderung ... 233
2. Erwiderung des Vermieters auf Mietminderung ... 234
3. Klage des Vermieters auf Zahlung der vollen Miete bei Minderung durch Mieter ... 235
4. Klageerwiderung des Mieters im Zahlungs-Minderungsprozess ... 237

Kapitel 6. Betriebskosten ... 239

I. Vertragliche Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten und Heizkosten ... 239
1. Grundsatz der vertraglichen Vereinbarung ... 239
2. Zulässige Vereinbarungen im Mietvertrag ... 240
a) Unzulässige pauschale oder unbestimmte Vereinbarungen ... 240

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

b) Abwälzung einzelner Betriebskosten ... 241
c) Zulässige Bezugnahme auf die BetrKV ... 242
3. Ansatz von Vorauszahlungen oder Pauschalen ... 242
4. „Stillschweigende" Vereinbarung von Betriebskosten und Heizkosten ... 244
II. Begriff der umlegbaren Betriebskosten und der Heizkosten nach § 2 der BetrKV ... 245
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks ... 245
2. Die Kosten der Wasserversorgung ... 246
3. Die Kosten der Entwässerung ... 246
4. Die Kosten der Heizungsanlage ... 247
5. Die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage ... 250
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen ... 251
7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges ... 251
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung ... 252
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungeziefer-bekämpfung ... 252
10. Die Kosten der Gartenpflege ... 253
11. Die Kosten der Beleuchtung ... 254
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung ... 254
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung ... 254
14. Die Kosten für den Hauswart ... 255
15. Die Kosten der Antennenanlage ... 256
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege ... 257
17. Sonstige Betriebskosten ... 257
III. Die Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten und Heizkosten ... 258
1. Grundsatz der jährlichen Abrechnung ... 258
2. Abrechnung bei Vermieter- und Mieterwechsel ... 259
3. Anforderungen an die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten ... 260
a) Grundsätzliche Anforderungen ... 260
b) Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ... 263
4. Belegeinsicht durch den Mieter ... 264
5. Abrechnungsmaßstab ... 266
a) bei fehlender vertraglicher Vereinbarung ... 266
b) bei vertraglicher Vereinbarung ... 268
c) Berücksichtigung von Leerständen ... 269
d) Ausgliederung von Betriebskosten von Gewerberäumen bei gemischt genutzten Gebäuden ... 269
IV. Ausschluss von Nachforderungen ... 269
V. Ausschluss von Einwendungen des Mieters ... 272
VI. Weitere Rechte von Vermieter und Mieter ... 274
1. Erfüllungsanspruch des Mieters ... 274
2. Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen ... 274
3. Verjährung von Nachzahlungsansprüchen des Vermieters und Rückforderungsansprüchen des Mieters ... 275
4. Verwirkung von Rechten und konkludente Vertragsänderung ... 275

buch-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

VII. Die Erhöhung von Vorauszahlungen und Pauschalen 276
1. Erhöhung der Vorauszahlungen 276
2. Erhöhung von Betriebskostenpauschalen und bei vereinbarter Bruttomiete 277
VIII. Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen 277
IX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen 278

Muster zu Kapitel 6 280
1. Umlage erhöhter Betriebskosten auf den Mieter 280
2. Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen 281
3. Beanstandung einer Abrechnung durch den Mieter 283

Kapitel 7. Modernisierung von Wohnraum 285

I. Abgrenzung Erhaltungsmaßnahmen – Modernisierungsmaßnahmen 285
II. Die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen 286
III. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen 288
1. Der Begriff der Modernisierungsmaßnahme 288
a) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts 288
b) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse 290
c) Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser 291
2. Ankündigungspflicht des Vermieters 292
3. Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter 294
4. Sonderkündigungsrecht des Mieters 297
5. Duldung des Mieters 297
6. Mitwirkungspflicht des Mieters 298
IV. Mietereinbauten und Mietermodernisierung „Barrierefreiheit“ 298
1. Vertragsgemäßer Gebrauch und genehmigungspflichtige Veränderungen 298
a) Vertragsgemäße Nutzung 298
b) Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen 298
2. Anspruch auf Genehmigung bzw. Duldung von baulichen Maßnahmen durch den Mieter 299
a) Anspruch bei beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen und bei sonstigen genehmigungspflichtigen Mietereinrichtungen 299
b) Auflagen bei der Genehmigung 300
3. Kündigung des Mietverhältnisses bei nicht genehmigten Einbauten 300
4. Die Einbauten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses 301
a) Rückbaupflicht des Mieters 301
b) Wegnahmerecht des Mieters 301
c) Übernahme der Einrichtung durch einen Nachmieter 302
d) Abwendung des Wegnahmerechts durch den Vermieter, § 552 BGB 302
5. Vereinbarungen über Mietereinrichtungen und Mietermodernisierung 303
6. Allgemeines zur „Barrierefreiheit“ 303
7. Interessenabwägung bei „Barrierefreiheit“ 304
8. Rückbaukaution 304
9. Wegnahmerecht 305
V. Mieterhöhung nach Modernisierung 305

Leck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

1. Verhältnis zwischen Duldung nach § 555d BGB und Mieterhöhung nach § 559 BGB ... 306
2. Verhältnis zwischen Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB und §§ 559 ff. BGB ... 308
3. Die berücksichtigungsfähigen Kosten ... 308
4. Verteilung der Kosten auf mehrere Wohnungen, § 559 Abs. 2 BGB (Umlageschlüssel) ... 309
5. Zeitpunkt der Mieterhöhung ... 310
6. Berechnung und Erläuterung der Erhöhung ... 311
a) Angabe des Gesamtaufwands ... 311
b) Angabe des Teilbetrags, der auf die einzelne Wohnung entfällt und des Verteilungsschlüssels ... 312
c) Die einzelnen Rechnungsposten ... 312
VI. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 313

Muster zu Kapitel 7 ... 314
1. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen (Zentralheizungseinbau) ... 316
2. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Energie-/Wassereinsparungsmaßnahmen (Umwälzpumpen, Kaltwasserzähler, Durchlaufbegrenzer) ... 316
3. Ankündigungsschreiben mit Duldungsaufforderung zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Speicherausbau) ... 318
4. Entgegnung des Mieters auf Schreiben des Vermieters betreffend die Duldung von Modernisierungsarbeiten ... 320
5. Antrag des Mieters auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Unterbindung nicht geduldeter Modernisierungsarbeiten ... 321
6. Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme ... 323

Kapitel 8. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses ... 325
I. Mietaufhebungsvereinbarungen und Stellung eines Nachmieters ... 325
1. Aufhebungsvereinbarungen ... 325
2. Nachmieterstellung ... 326
II. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters ... 326
III. Allgemeine Kündigungsfragen ... 328
1. Begründungspflicht und Abmahnung ... 328
2. Generalklausel bei der fristlosen Kündigung ... 330
3. Neue Schonfrist bei Zahlungsverzug ... 332
4. Neue Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses und Kündigungsfristen in Altverträgen ... 333
IV. Fristlose Kündigung wegen Nichtgewährung des Gebrauchs und Gebrauchsentziehung, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ... 335
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts ... 335
2. Erhebliche Beeinträchtigung ... 336
3. Abhilfefrist ... 336
4. Zeitpunkt, Form und Begründung der Kündigung ... 337
5. Ausschluss des Kündigungsrechtes ... 338
6. Beweislast ... 338
V. Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs, § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB ... 339

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts ... 339
2. Form, Begründung und Zugang der Kündigungserklärung ... 342
3. Abweichende Vereinbarungen und Beweislast ... 342
VI. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB ... 343
1. Voraussetzungen des Kündigungsrechts ... 343
a) Mietverzug über zwei aufeinander folgende Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB ... 343
b) Mietverzug über mehr als zwei Termine, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB ... 345
2. Begründung der Kündigung ... 345
3. Tatbestände, die die Kündigung ausschließen ... 346
a) Nichtbeanstandung unpünktlicher Mietzahlung ... 346
b) Anderweitige Sicherung des Vermieters ... 346
4. Heilung der Verzugsfolgen ... 346
a) Befriedigung des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung ... 346
b) Erklärung der Aufrechnung durch den Mieter ... 346
c) Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ... 347
5. Schadenersatzanspruch des Vermieters ... 350
6. Abdingbarkeit und prozessuale Fragen ... 351
a) Abdingbarkeit ... 351
b) Prozessuales ... 351
VII. Zerrüttung des Mietverhältnisses, § 543 Abs. 1 BGB ... 352
1. Allgemeines ... 352
2. Die Verletzung vertraglicher Pflichten ... 352
3. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ... 355
4. Abdingbarkeit ... 355
VIII. Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung ... 356
1. Inhalt der Regelung ... 356
2. Begründung der Kündigung und Abhilfefrist ... 357
IX. Fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution ... 358
X. Ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher schuldhafter Pflichtverletzung ... 358
1. Allgemeines ... 358
2. Einzelfälle ... 359
XI. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs ... 359
1. Privilegierter Personenkreis ... 359
2. Der Begriff des Benötigens ... 361
3. Einzelfälle ... 362
a) Eigenbedarf bejaht: ... 362
b) Eigenbedarf verneint: ... 364
4. Verletzung der Anbietpflicht ... 365
5. Allgemeiner Raumbedarf ... 366
a) Hilfs- und Pflegeperson ... 366
b) Öffentlicher Raumbedarf ... 367
c) Beruflicher Bedarf ... 367
6. Betriebsbedarf ... 368
7. Genossenschaftswohnungen ... 370
8. Hausmeisterwohnung ... 370
XII. Vorgetäuschter Eigenbedarf ... 371
1. Verschuldeter Eigenbedarf ... 371
2. Wegfall des Eigenbedarfs und vorgetäuschter Eigenbedarf ... 372

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

a) Grundsätze und Beweislast ... 372
b) Anspruchsgrundlagen und Verschulden ... 373
c) Umfang des Schadensersatzes ... 374
XIII. Wartefrist nach der Begründung von Wohnungseigentum ... 375
1. Voraussetzungen ... 376
2. Umgehungstatbestände ... 377
3. Dauer der Wartefrist ... 378
4. Einzelfragen ... 379
XIV. Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung ... 379
1. Allgemeine Fragen – Begriff der wirtschaftlichen Verwertung 379
2. Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ... 380
3. Umbau des Hauses ... 381
4. Abbruch des Hauses und gewerbliche Nutzung ... 382
5. Veräußerung der Wohnung ... 384
XV. Sonderkündigungsrechte ... 386
1. Erleichterte Kündigung bei Einliegerwohnraum ... 386
a) Allgemeines ... 386
b) Kein berechtigtes Interesse erforderlich ... 387
c) Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ... 387
d) Wohnraum als Teil der Vermieterwohnung ... 389
e) Erklärung der Sonderkündigung ... 389
f) Verlängerung der Kündigungsfrist ... 390
2. Teilkündigung von Nebenräumen ... 390
a) Nebenräume oder Teile des Grundstücks ... 390
b) Inhalt der Kündigung ... 390
c) Herabsetzung der Miete ... 391
3. Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch ... 392
4. Möblierter Einliegerwohnraum ... 392
5. Wohnraum als Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims 393
6. Zweckbestimmte, von juristischen Personen des öffentlichen Rechts angemietete Wohnungen, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB ... 393
7. Kündigungsrecht bei Mietverhältnissen über mehr als 30 Jahre ... 393
8. Kündigungsrecht des Vermieters und des Erben bei Tod des Mieters, §§ 564, 580 BGB ... 394
a) Voraussetzungen des Kündigungsrechts ... 394
b) Ausübung, Zeitpunkt und Frist der Kündigung ... 394
9. Kündigungsrecht bei Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen, §§ 576–576b BGB ... 396
10. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 555e BGB ... 396
11. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung der Untermietungserlaubnis, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ... 397
a) Allgemeines ... 397
b) Voraussetzungen der Kündigung ... 397
c) Form, Frist, Zeitpunkt der Kündigung ... 397
d) Entfall des Kündigungsrechts ... 398
12. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB ... 399
13. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug nach Mieterhöhung, § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ... 400
XVI. Neuer Zeitmietvertrag und Kündigungsausschlussvereinbarungen ... 401
1. Neuer Zeitmietvertrag ... 401

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Kündigungsausschlussvereinbarungen ... 402
XVII. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB ... 404
1. Allgemeines ... 404
2. Ablauf der Mietzeit ... 405
3. Fortsetzung des Gebrauchs ... 405
4. Widerspruchserklärung des Vermieters oder des Mieters ... 405
5. Widerspruchsfrist ... 406
6. Folge des Widerspruchs ... 407
7. Abweichende Vereinbarungen ... 407
XVIII. Die Sozialklausel nach §§ 574 ff. BGB ... 408
1. Widerspruch gegen die Kündigung, §§ 574, 574b BGB ... 408
2. Wirkung des Widerspruchs ... 408
3. Verfahren ... 409
XIX. Praktische Hinweise und Verfahrensfragen ... 410
1. Praktische Hinweise bezüglich einer vorzeitigen Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis ... 410
2. Praktische Hinweise bezüglich der fristlosen Kündigung ... 411
3. Praktische Hinweise bezüglich der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB ... 411

Muster zu Kapitel 8 ... 413
1. Antrag des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis ... 413
2. Ablehnung der vorzeitigen Entlassung (Nachmieterstellung), bzw. der Person eines Nachmieters durch den Vermieter ... 414
3. Abmahnung wegen vertragswidrigen Gebrauch ... 415
4. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ... 416
5. Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses ... 417
6. Privatschriftliche Aufhebungsvereinbarung für Mietverhältnis ... 418
7. Mietaufhebungsvertrag mit Abstandszahlung ... 419
8. Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf ... 420
9. Ordentliche Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ... 421
10. Räumungsklage nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug 423
11. Anerkennung des Räumungsanspruchs durch den Mieter ... 425
12. Schreiben an Gerichtsvollzieher wegen Vollzug der Räumung ... 427

Kapitel 9. Räumungsprozess, Räumung und Zwangsvollstreckung ... 429

I. Klage auf Nutzungsentschädigung – Vorenthaltung der Mietsache ... 429
II. Fortsetzungswiderspruch ... 429
III. Dritte in der Wohnung ... 430
IV. Räumung durch einstweilige Verfügung – Hinterlegungsanordnung ... 431
V. Räumungsfrist ... 432
VI. Räumungsvollstreckung ... 433
VII. Prozessualer Vollstreckungsschutz ... 434

Kapitel 10. Gerichtliche Hinweise im Mietprozess ... 435

I. Allgemeines ... 435
II. Umfang der Hinweispflicht ... 435
III. Form und Zeitpunkt der Hinweise ... 436

beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

IV. Hinweise bei anwaltlich vertretener Partei ... 437
V. Folgen unterlassener Hinweise ... 438
VI. Hinweise im Mietprozess ... 438
1. Mieterhöhung ... 438
2. Schönheitsreparaturen ... 439
3. Mietminderung ... 439
4. Betriebskosten ... 440
5. Fristlose Kündigung ... 440
6. Ordentliche Kündigung ... 440
7. Sonstige Hinweise ... 441

Kapitel 11. Streitwerte im Mietrecht ... 443

I. Abschluss des Wohnraummietvertrages – Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien ... 443
1. Klage auf Abschluss eines Mietvertrages ... 443
2. Besichtigung der Mietwohnung ... 443
3. Tierhaltung ... 443
4. Parabolantenne ... 443
5. Untervermietung ... 444
6. Mietzahlung ... 444
II. Mietminderung ... 444
III. Betriebskosten ... 445
IV. Erhaltung und Modernisierung ... 445
V. Beendigung des Mietverhältnisses und Räumungsklage ... 445

Kapitel 12. Fragen und Antworten ... 447

I. Abschluss des Wohnraummietvertrages ... 447
II. Mieterhöhung ... 450
III. Mietkaution ... 455
IV. Schönheitsreparaturen ... 457
V. Mietminderung ... 460
VI. Betriebskosten ... 462
VII. Modernisierung von Wohnraum ... 464
VIII. Beendigung des Mietverhältnisses ... 465

Sachregister ... 469

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG