

Inhalt

| | |
|---|----|
| Abkürzung | 7 |
| Literatur | 9 |
| Vorwort | 11 |
| 1. Abschluss des Mietvertrages | 13 |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen | 13 |
| 1.2 Form | 14 |
| 1.3 Wer kann Mietverträge abschließen? | 17 |
| 1.4 Vertragsverhandlungen | 18 |
| 1.5 Nachträgliche Änderungen | 19 |
| 1.6 Formularmietverträge | 20 |
| 2. Inhaltliche Anforderungen an einen Mietvertrag | 23 |
| 2.1 Was muss mindestens in einem Mietvertrag geregelt werden? | 23 |
| 2.2 Kautions | 23 |
| 2.3 Besondere Arten von Mietverträgen | 29 |
| 3. Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern | 32 |
| 3.1 Besitzeinräumung | 32 |
| 3.2 Instandhaltung und Instandsetzung | 34 |
| 3.3 Kann der Vermieter seine Pflichten zur Instandhaltung und Instandsetzung auf den Mieter übertragen? | 36 |
| 3.4 Mietpreiszahlung | 41 |
| 3.5 Obhuts- und Anzeigepflicht | 42 |
| 3.6 Duldungspflicht | 44 |
| 3.7 Einrichtungen des Mieters und Wegnahme durch den Mieter | 46 |
| 3.8 Untermiete | 48 |
| 4. Welche Vereinbarungen können über den Mietpreis getroffen werden? | 54 |
| 4.1 Grundmiete | 54 |
| 4.2 Betriebskosten | 55 |
| 4.3 Umlage der Betriebskosten auf den Mieter | 58 |
| 4.4 Wie werden Betriebskosten durch den Vermieter abgerechnet und was ist dabei zu beachten? | 63 |
| 4.5 Wucher, Mietpreisüberhöhung | 67 |
| 4.6 Fälligkeit, Aufrechnung, Zurückbehaltung, Verjährung | 68 |

| | | |
|------------|--|-----|
| 5. | Mieterhöhungen | 70 |
| 5.1 | ... auf die ortsübliche Vergleichsmiete | 72 |
| 5.2 | ... nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen | 81 |
| 5.3 | ... bei nachträglicher Erhöhung der Betriebskosten | 88 |
| 6. | Welche Störungen können während eines Mietverhältnisses auftreten? | 90 |
| 6.1 | Unmöglichkeit | 90 |
| 6.2 | Verzug | 91 |
| 6.3 | Sachmängel | 92 |
| 6.4 | Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft | 95 |
| 6.5 | Mietminderung | 95 |
| 6.6 | Schadensersatzpflicht des Vermieters | 98 |
| 6.7 | Wie wirken sich die Gewährleistungsansprüche auf andere Ansprüche des Mieters aus? | 100 |
| 7. | Wechsel der Vertragsparteien | 101 |
| 7.1 | ... bei einem Verkauf des Wohnraums | 101 |
| 7.2 | ... bei Tod des Mieters | 102 |
| 8. | Wie können Mietverhältnisse beendet werden? | 106 |
| 8.1 | Zeitablauf | 106 |
| 8.2 | Aufhebungsvertrag | 106 |
| 8.3 | Kündigung | 106 |
| 9. | Kündigung | 108 |
| 9.1 | Formalien einer Kündigung | 108 |
| 9.2 | Gründe für die ordentliche Kündigung des Vermieters | 113 |
| 9.3 | Gründe für eine außerordentliche befristete Kündigung | 121 |
| 9.4 | Gründe für die außerordentliche fristlose Kündigung | 123 |
| 9.5 | Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung | 127 |
| 9.6 | Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses | 131 |
| 10. | Rückgabepflicht des Vermieters und Verjährung | 132 |
| 11. | Vermieterpfandrecht | 138 |
| 12. | Mietprozess und Räumungsverfahren | 142 |
| | Sachregister | 147 |