

Inhalt

Verzeichnis der Bearbeiter	8
Einführung	9
Literaturverzeichnis	11

Kapitel 1

Allgemeine Probleme beim Abschluss von Miet- und Pachtverträgen	13
1. Allgemeines	13
2. Einholung von Auskünften – Selbstauskunftsformulare . . .	13
2.1 Interessenlage	13
2.2 Fragen nach Arbeitgeber und Einkommen	14
2.3 Fragen nach Familienstand, Gewerbeausübung und Haustieren	14
2.4 Ausweis und Staatsangehörigkeit	15
2.5 Frage nach Referenzen	15
2.6 Informationelle Selbstbestimmung	15
2.7 Rechtsfolgen der Falschauskunft	15
3. Formularverträge und individuelle Vereinbarungen	16
4. Formvorschriften – Schriftform, elektronische Form und Textform von Verträgen	17
4.1 Formvorschriften für Kommunen	17
4.2 Schriftform	17
4.3 Elektronische Form	19
4.4 Textform	19
5. Vertretung und Mehrheit von Parteien	20
5.1 Bevollmächtigung und Vertretung	20
5.2 Mehrheit von Parteien	21

Kapitel 2

Die wichtigsten vertraglichen Regelungsgegenstände im Überblick	23
1. Die Festlegung des Vertragsgegenstandes	23
2. Vereinbarungen über die Vertragsdauer	23
3. Miethöhe und Mieterhöhung	23
4. Die Umlage von Betriebskosten	24
4.1 Vereinbarung der Umlage von Betriebskosten	24
4.2 Abrechnung von Betriebskosten	25
4.3 Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen	28
5. Die Vereinbarung einer Mietkaution	28
5.1 Art der Kautions	29
5.2 Höhe der Sicherheitsleistung	30
5.3 Fälligkeit der Sicherheitsleistung	31
5.4 Beendigung des Mietverhältnisses vor Zahlung der Kautions	31

Inhalt

5.5	Anlage- und Verzinsungspflicht des Vermieters	32
5.6	Die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses	32
6.	Die Übertragung der Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen auf den Mieter	33
6.1	Schönheitsreparaturklauseln	33
6.2	Durchführung der Schönheitsreparaturen	35
6.3	Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs des Vermieters	36
6.4	Verjährung	37
6.5	Kleinreparaturen	38
7.	Die Übertragung der Instandhaltung und Instandsetzung bei Nichtwohnraummietverhältnissen	38
8.	Fristlose und ordentliche Kündigung	39
8.1	Begründungspflicht und Abmahnung	39
8.2	Vertragswidriger Gebrauchs und Zahlungsverzug	40
8.3	Verletzung vertraglicher Pflichten – Zerrüttung des Mietverhältnisses und Gesundheitsgefährdung	44
8.4	Ordentliche Kündigung	45
8.4.1	Allgemeines	45
8.4.2	Nicht unerhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung	45
8.4.3	Eigenbedarf	46
8.4.4	Allgemeiner Raumbedarf	48
8.4.5	Genossenschaftswohnungen	48
8.4.6	Hausmeisterwohnung	49
8.4.7	Wirtschaftliche Verwertung	49
8.4.8	Zeitmietvertrag und Kündigungsausschlussvereinbarungen	52
9.	Werkwohnungen	53
9.1	Werkmietwohnung	53
9.2	Werkdienstwohnung	54

Kapitel 3

Sonstige vertragliche Regelungen

		55
1.	Rechte und Pflichten des Vermieters	55
1.1	Allgemeines	55
1.2	Instandsetzungspflicht	55
1.3	Verkehrssicherungspflicht, insbesondere Reinigung, Räum- und Streupflicht	55
1.4	Prüfungspflicht	57
1.5	Beheizungspflicht	58
1.6	Herstellung eines Mindeststandards	58
1.7	Betretungsrecht des Vermieters	58
2.	Rechte und Pflichten des Mieters	60
2.1	Allgemeine Nutzung der Mieträume	60
2.2	Tonwiedergabe und Musikausübung	61
2.3	Nutzung von Gemeinschaftsflächen	61

2.4	Nutzung von Haushaltsgeräten	62
2.5	Parabolantennen	62
2.6	Tierhaltung	64
3.	Veranstaltungen in gemeindlichen Räumen	65
3.1	Zulassung politischer Parteien	66
3.2	Haftung	67
3.3	Haftungsfreistellung	68
4.	Vorbildfunktion der öffentlichen Hand bei Miete/Pacht gemäß EEWärmeG	68

Kapitel 4

Exkurs: Mietrechtsreform 2012	71
1. Energetische Modernisierung – Duldungspflichten und Minderungsausschluss	71
2. Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	72
3. Neuer Energiebegriff	72
4. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	73
5. Beschränkung der Härteklausele	74
6. Modernisierungsvereinbarungen	75
7. Minderungsausschluss	75
8. Aufwendersatz des Mieters	76
9. Modernisierungsmieterhöhung	76
10. Wegfall der Mieterhöhung	76
11. Abzug von Instandhaltungsanteilen	77
12. Umstellung auf Energiecontracting	77
13. Nichtzahlung der Kautione als Kündigungsgrund	78
14. Vereinfachte Räumung von Wohnraum	80

Kapitel 5

Typische Vertragsmuster	85
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag	85
2. Mietvertrag über eine möblierte Wohnung	96
3. Allgemeiner Pachtvertrag für gewerbliche Betriebe	106
4. Sonderregelung bei Mietvertrag über Altenpflegeheim	112
5. Mietbürgschaftserklärung	113
6. Nutzungsvertrag Sportanlagen	115
7. Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag Gastronomie	120
8. Allgemeiner Pachtvertrag	131
9. Kurzmietvertrag über Räume im Bürgerhaus/Veranstaltungsgebäude	136
10. Pachtvertrag Kiesausbeute	142
11. Mieter-Selbstauskunft	149

Stichwortverzeichnis	151
---------------------------------------	------------