

Beck professionell

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für den Vermieter

Bearbeitet von
Von Dr. Jürgen Herrlein

3. Auflage 2019. Buch. 380 S. Softcover
ISBN 978 3 406 73015 3
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Herrlein

Richtig vermieten


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für Vermieter

von

Dr. Jürgen Herrlein

3. Auflage, 2019


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H. BECK

Zum Autor:

Rechtsanwalt **Dr. Jürgen Herrlein** ist als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Fachanwalt für Steuerrecht (www.herecoll.de) im Bereich des Immobilienrechts nahezu ausschließlich für Grundstückseigentümer und Vermieter tätig. Die Magazine Wirtschaftswoche und Focus zählen ihn seit vielen Jahren zu Deutschlands führenden Rechtsanwälten im Mietrecht.


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978-3-406-73015-3






© 2019 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Umschlaggestaltung: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting
Bildnachweis: © vanplett – istockphoto.com

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

So nutzen Sie dieses Buch

Um Ihnen das Lesen und Arbeiten mit diesem Buch zu erleichtern, hat der Autor verschiedene Stilelemente verwendet, die Ihnen das schnellere Auffinden bestimmter Texte ermöglichen. So finden Sie die Tipps und Musterformulare sofort.

-  Hier finden Sie Tipps, Aufzählungen und Checklisten.
-  So sind „Merksätze“ gekennzeichnet.
-  Hier finden Sie Beispiele, die das Beschriebene plastisch erläutern und verständlich machen.
-  Hier finden Sie Definitionen, Rechtsnachweise oder Gesetzestexte.
-  Hier finden Sie Übungen und Muster zum Ausfüllen und Nachrechnen.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Nach der großen Mietrechtsreform 2001 schien der Gesetzgeber ermattet. Zahlreiche Unklarheiten und offene Streitfragen wurden deshalb in der Folgezeit von der Rechtsprechung mit über 1.200 Entscheidungen zur Miete allein durch den Bundesgerichtshof gelöst. 2013, 2015 und zum Jahresbeginn 2019 griff dann doch wieder der Gesetzgeber ein. Die deutlichen Änderungen bei den Bestimmungen über die Mietpreisbremse und zur Mieterhöhung nach Modernisierung sowie die massiv in die Vermietungstätigkeit eingreifenden Regelungen der Datenschutzgrundverordnung machten eine Neuauflage dieses Leitfadens zum richtigen Vermieten erforderlich.

Das Mietrecht bleibt aber weiter in Bewegung. Die Bundesregierung hat für die laufende Legislaturperiode noch weitere Gesetzesänderungen zur Miete angekündigt.

Fachleute mögen Literaturhinweise und Rechtsprechungsätze vermissen. Solche wurden bewusst nicht in den Text eingearbeitet. Der zur Verfügung stehende Platz wurde stattdessen für Formulierungsbeispiele und Praxistipps genutzt, um ein Werk aus der Beratungspraxis für die Vermietungspraxis zu schaffen.

Dem Verlag und insbesondere dem Lektorat danke ich für hervorragende Unterstützung. Mögliche Fehler wären gleichwohl allein mir anzulasten. Anregungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge sind stets willkommen.

Frankfurt am Main im Januar 2019

Dr. Jürgen Herrlein

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhalt

Vorwort	7
1. Kapitel: Einleitung	19
2. Kapitel: Anbahnung des Mietvertrags	21
I. Abgrenzung der Miete zu ähnlichen Vertragstypen	21
1. Unterschied zwischen Miete und anderen Vertragstypen	21
2. Mischmietverhältnisse	22
II. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	22
1. Grundzüge der gesetzlichen Regelung	22
2. Diskriminierungsverbot bei Anbahnung und Abschluss des Vertrages	26
3. Diskriminierungsverbot bei Durchführung und Beendigung des Mietvertrages	27
4. Beweislast, Vermutungswirkung und Ausschlussfrist	30
III. Selbstauskunft	34
IV. Vorlage des Energieausweises	36
V. Mietvorvertrag	38
VI. Einschaltung eines Maklers	39
1. Abschluss eines Maklervertrages	39
2. Bestellerprinzip bei der Wohnraumvermittlung	41
3. Kapitel: Abschluss des Mietvertrags	43
I. Vereinbarung und Form	43
1. Schriftform	43

2.	Ort des Vertragsschlusses	44
3.	Grenzen der Vertragsfreiheit	44
4.	Kontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	45
II.	Der mindestens notwendige Vertragsinhalt	47
1.	Bezeichnung der Vertragsparteien	47
2.	Bezeichnung des Mietobjekts	48
3.	Angabe der Mietdauer	49
4.	Miethöhe	51
5.	Zustand der Mietsache	52
III.	Möglicher weiterer Vertragsinhalt	53
1.	Schönheitsreparaturen	53
2.	Kleinreparaturen	56
3.	Mietsicherheit	56
4.	Tierhaltung	62
5.	Parabolantenne	63
6.	Untervermietung	65
7.	Gewerbliche Weitervermietung	66
8.	Aufrechnung und Zurückbehaltung	68
9.	Überweisung und Einzugsermächtigung	69
10.	Hausordnung	70
IV.	Widerrufsrechte des Mieters und Informationspflichten des Vermieters	72
1.	Mieter als Verbraucher	72
2.	Vermieter als Unternehmer	72
3.	Widerrufsrechte des Mieters	73
4.	Widerrufsbelehrung	75
5.	Widerrufsfrist	77
6.	Rechtsfolgen des Widerrufs	78
4. Kapitel:	Übergabe und Rücknahme des Mietobjekts ...	81
I.	Übergabeprotokoll	81
II.	Abnahmeprotokoll bei Rückgabe	85
III.	Vermieterbescheinigung bei Ein- und Auszug (Mitwir- kungspflicht des Vermieters)	89
5. Kapitel:	Betriebskosten im Mietverhältnis	93
I.	Gestaltung des Mietvertrages	93
1.	Bruttowarmmiete	93
2.	Teilklausivmiete	94

3. Kaltmiete und Pauschale	94
4. Kaltmiete und Vorauszahlungen	94
II. Vereinbarung zur Umlage der Betriebskostenvorauszahlungen im Mietvertrag	95
1. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten im preisfreien Wohnraummietvertrag und Gewerbemietvertrag	95
2. Ausdrückliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten bei preisgebundenem Wohnraummietvertrag	95
3. Schlüssige Vereinbarung	96
4. Umlage durch Bezugnahme	97
III. Betriebskostenarten	97
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks	98
2. Kosten der Wasserversorgung	98
3. Kosten der Entwässerung	99
4. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs	99
5. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung ..	100
6. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	101
7. Kosten der Gartenpflege	102
8. Kosten der Beleuchtung	103
9. Kosten der Schornsteinreinigung	103
10. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	104
11. Kosten des Hauswarts	104
12. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage	105
13. Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage	105
14. Kosten des Betriebs für die Einrichtung der Wäschepflege	105
15. Sonstige Betriebskosten	106
IV. Wärmecontracting	106
1. Neue Anlage	107
2. Wärmenetz	107
3. Alte Anlage	108
4. Verbesserung der Energieeffizienz	108
5. Kostenneutralität	109
6. Verfahren	109
7. Folgen von Verstößen	110

V. Abrechnung der Betriebskosten	110
1. Abrechnungspflicht des Vermieters	111
2. Abrechnungsfrist und Abrechnungszeitraum	112
3. Nachbelastung von Betriebskosten	114
4. Form der Abrechnung	115
5. Inhalt der Abrechnung	115
VI. Prüfungsrechte und Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung	126
1. Belegeinsicht	126
2. Überlassung von Belegkopien	128
3. Ausschluss von Einwendungen	129
VII. Veränderung von Betriebskosten	130
1. Erhöhung/Ermäßigung von Betriebskostenpauschalen	130
2. Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen	130
VIII. Weitere Pflichten des Vermieters	132
1. Die Eichung von Messgeräten	132
2. Legionellenprüfung – TrinkwasserVO	135
3. Rauchwarnmelder	137
IX. Verjährung und Verwirkung	138
1. Verjährung	138
2. Verwirkung	140
6. Kapitel: Mieterhöhung	141
I. Mieterhöhung aufgrund vertraglicher Vereinbarungen (§§ 557, 557a, 557b BGB)	141
1. Staffelmiete (§ 557a BGB)	142
2. Indexmiete (§ 557b BGB)	144
II. Mieterhöhung auf Grund gesetzlicher Regelungen	146
1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	146
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (§§ 559 ff. BGB)	167
III. Begrenzung durch die Mietpreisklemme	210
1. Räumlicher Geltungsbereich	210
2. Zulässige Miete	211
3. Keine Mietpreisklemme bei Neubau und Komplettmodernisierung	212
4. Aufklärungspflichten des Vermieters	212
5. Folgen eines Gesetzesverstößes	213

7. Kapitel: Gebrauchsgewährung, Mängel, Mietminderung	215
I. Gewährung des Gebrauchs	216
1. Rechtzeitige Übergabe und Gebrauchsgewährung	216
2. Instandhaltung und Instandsetzung	216
3. Verkehrssicherungspflicht	217
4. Nutzungszweck der Mieträume	218
II. Mängel der Mietsache	218
1. Sach- oder Rechtsmangel	219
2. Fehlen zugesicherter Eigenschaft	219
3. Kein Verschulden des Vermieters	220
III. Berechnung der Mietminderung	220
1. Minderungsquoten	220
2. Bruttomiete als Basis für die Ermittlung der Minderung	221
3. Vorbehaltlose Zahlung des Mieters	222
4. Verjährung	222
5. Beweislastverteilung	223
6. Abdingbarkeit gesetzlicher Regelungen	223
IV. Zurückbehaltungsrechte	223
1. Verhältnis Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht	224
2. Betragsmäßige Höhe des Zurückbehaltungsrechts	224
8. Kapitel: Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter	227
I. Bauliche Veränderungen	228
1. Ankündigung der Arbeiten	228
2. Zu duldennde Tätigkeiten	228
II. Modernisierung	229
1. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache	229
2. Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser	230
3. Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum	230
4. Ankündigungsfrist	230
5. Sonderkündigungsrecht des Mieters und Aufwendungsersatz	231
9. Kapitel: Bauliche Veränderungen durch den Mieter	233
I. Pflicht zur Rückgabe im Ursprungszustand	233
II. Verpflichtung zum Rückbau	234

III. Verhinderung der Wegnahme mieterseitiger Einrichtungen	234
10. Kapitel: Besichtigungsrecht des Vermieters	237
I. Kein allgemeines Besichtigungsrecht	237
II. Besichtigung aus besonderem Anlass	238
III. Durchführung der Besichtigung	238
11. Kapitel: Die Beendigung des Mietverhältnisses	241
I. Mietende durch Zeitablauf oder sichere Bedingung	241
II. Mietaufhebungsvertrag	241
III. Wechsel der Vertragsparteien	244
1. Nachmieter	244
2. Ersatzmieter	245
IV. Fortsetzungswiderspruch	247
V. Vereinbarung von Ratenzahlung	248
VI. Tod des Mieters	249
1. Rangfolge der Eintrittsberechtigten	250
2. Verstorbener Mieter mit unbekanntem Erben	251
12. Kapitel: Die Kündigung des Mietvertrags	253
I. Kündigung und Kündigungsgrund	253
II. Form und Frist der Kündigung	254
III. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	255
1. Allgemeines	255
2. Wichtiger Grund	255
3. Verschulden des Mieters	256
4. Zahlungsverzug	257
5. Abmahnung	262
6. Ausübungsfrist	264
7. Abwehr der Kündigungsfolgen durch Zahlung in Schonfrist	266
8. Kündigung nach Verurteilung zur Zahlung erhöhter Miete	269
9. Angabe des Kündigungsgrundes	270
IV. Kündigung wegen Gefährdung der Gesundheit (§ 569 Abs. 1 BGB)	271
1. Verschulden	271
2. Räume	271
3. Gesundheitsgefährdung	272

4. Einzelfälle	273
5. Kündigung	273
V. Kündigung wegen Störung des Hausfriedens (§ 569 Abs. 2 BGB)	273
1. Verschulden	274
2. Unzumutbarkeit	274
3. Nachhaltigkeit der Vertragsverletzung	274
4. Hausfrieden	274
5. Einzelfälle	275
VI. Kündigung wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Abs. 2a)	277
VII. Die ordentliche Kündigung im Allgemeinen	277
1. Anwendungsbereich	277
2. Generalklausel (§ 573 Abs. 1)	278
3. Vertragsverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1)	278
VIII. Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs	279
IX. Kündigung wegen Eigenbedarfs	279
1. Privilegierter Personenkreis	280
2. Nutzungsabsicht	283
3. Nutzungsinteresse	284
4. Einzelfälle	288
5. Vertragswidrige Kündigung	289
X. Verwertungskündigung	289
1. Verwertungsabsicht	290
2. Angemessenheit der Verwertung	291
3. Verwertungshindernis	291
4. Erhebliche Nachteile	291
5. Unzulässige Kündigungsgründe	292
XI. Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB)	292
XII. Teilkündigung von Nebenräumen (§ 573b BGB)	293
XIII. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung (§ 577a BGB)	294
13. Kapitel: Versorgungssperre	297
14. Kapitel: Das Vermieterpfandrecht	299
I. Gesetzliches Pfandrecht	299
II. Gesicherte Forderungen	299
III. Umfang des Pfandrechts	300
1. Einbringung	300
2. Eigentum des Mieters	300
IV. Erlöschen des Pfandrechts	301

15. Kapitel: Insolvenz des Mieters	303
I. Verbraucherinsolvenzverfahren mit Restschuldbefreiung	304
II. Wohnraummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz	306
III. Gewerberaummietverhältnisse in der Mieterinsolvenz . . .	307
IV. Besondere Vermieterrechte	307
1. Vermieterpfandrecht	307
2. Miete	309
3. Betriebskosten	310
4. Unerlaubte Handlungen des Mieters	310
 16. Kapitel: Die Schlussabwicklung	 311
I. Rückgabe der Mietsache	311
II. Beseitigung von Mieterschäden	311
1. Zustand der Mietsache	312
2. Verjährung der Ansprüche des Vermieters	312
III. Verlorene Schlüssel	314
1. Pflichtverletzung und Verschulden	314
2. Schlüsselverlust durch Diebstahl	315
3. Umfang der Ersatzpflicht	315
4. Konkreter tatsächlicher Schaden nötig	316
5. Schadensminderndes Mitverschulden des Vermieters	316
IV. Zurückgelassene Gegenstände des Mieters	316
V. Kautionsabrechnung und Rückgabe der Mietsicherheit . .	317
1. Prüfungsfrist	318
2. Inhalt der Abrechnung	319
3. Inanspruchnahme eines Bürgen	320
 17. Kapitel: Besonderheiten vermieteter Eigentums- wohnungen	 321
I. Gebrauchsgewährung und Gebrauchseinschränkungen .	321
1. Vermietungsbeschränkungen	321
2. Gebrauchseinschränkungen	322
3. Sanktionen der Eigentümergemeinschaft gegen den Vermieter	322
II. Betriebskostenabrechnung	324
1. Umlageschlüssel	324
2. Abrechnungszeitraum	324
3. Belegprüfung durch den Mieter	325
4. Grundsteuer	325

III. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	325
18. Kapitel: Steuerrechtliche Hinweise	327
I. Zinsabschlagsteuer bei der Mietkaution	327
1. Allgemeines	327
2. Besonderheiten bei der Mietkaution	328
II. Haushaltsnahe Dienstleistungen und Betriebskostenabrechnung	329
1. Leistungen nach § 35a EStG	329
2. Begünstigte Aufwendungen	336
3. Anspruchsberechtigte	338
4. Verpflichtung des Vermieters	339
5. Folgen für die Praxis	343
III. Bauabzugsteuer	343
1. Allgemeines	343
2. Abzugsverpflichteter	344
3. Bauleistung	345
4. Steuerabzug	346
5. Freistellungsbescheinigung	346
6. Bagatellgrenze	347
7. Berechnung des Steuerabzugs	347
8. Haftung des Vermieters als Auftraggeber	348
IV. Grundsteuer	348
1. Gegenstand der Steuer	348
2. Bemessung der Grundsteuer	349
3. Steuerschuldner	350
4. Erlass der Grundsteuer	350
V. Aufbewahrungspflicht für Reparaturechnungen	352
1. Allgemeines	352
2. Aufbewahrungspflicht des Vermieters	353
19. Kapitel: Strafrechtliche Hinweise	355
I. Vorgetäuschter Eigenbedarf	355
II. Mietpreisüberhöhung	355
III. Missbräuchliche bauliche Veränderung	356
20. Kapitel: Datenschutz	359
I. Pflichten des Vermieters	359
1. Zustimmung und Information des Mieters	359
2. Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter	361

3. Datenweitergabe	361
4. Technische und organisatorische Maßnahmen	362
5. Löschung von Daten	363
6. Verarbeitungsverzeichnis	363
7. Auftragsverarbeitung	364
8. Geldbuße	365
II. Rechte des Mieters	365
Rechtssprechungslexikon	367
Stichwortverzeichnis	375

