

## Wohnraummiete

von  
Dr. Klaus Lützenkirchen

1. Auflage

### Wohnraummiete – Lützenkirchen

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2002

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 49316 4

## Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis .....	IX
----------------------------	----

### A. Einführung

I. Einleitung .....	1
II. Überlegungen zur Herbeiführung des Vertragsabschlusses ..	1
III. Vorüberlegungen zur inhaltlichen Gestaltung des Mitvertrages .....	6
1. Preisgebundener oder preisfreier Wohnraum .....	7
2. Was muss geregelt werden? .....	8
3. Welche Regelungen sind sinnvoll? .....	10
4. Wie müssen die Regelungen gestaltet werden? .....	12
5. Äußerliche Gestaltung des Mietvertrages .....	15

### B. Textabdruck der Vertragsmuster

I. Mietvertrag über Wohnraum (Grundmuster) .....	17
II. Mietvertrag über eine Eigentumswohnung .....	47
III. Mietvertrag über ein Einfamilienhaus .....	52
IV. Mietvertrag über Stellplatz/Garage .....	58
V. Hausordnung .....	64
VI. Wohnungsübergabeprotokoll .....	66
VII. Vorläufiges Wohnungsabnahmeprotokoll .....	69
VIII. Endgültiges Wohnungsabnahmeprotokoll .....	73

### C. Vertragsmuster mit Erläuterungen

I. Mietvertrag über Wohnraum (Grundmuster) .....	79
§ 1 Mietsache .....	85
§ 2 Mietdauer .....	94
§ 3 Wohnungsübergabe .....	103
§ 4 Miete .....	107
§ 5 Zukünftige Mieterhöhungen .....	118
§ 6 Betriebskosten .....	124
§ 7 Mietzahlungen .....	136
§ 8 Sicherheitsleistung .....	141

§ 9 Gewährleistung und Haftung des Vermieters .....	151
§ 10 Benutzung des Mietobjektes, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Abfallentsorgung .....	154
§ 11 Benutzung der Mietsache und Obhutspflichten .....	158
§ 12 Anzeigepflichtige Handlungen des Mieters .....	165
§ 13 Erlaubnisvorbehalte zum vertragsgemäßen Gebrauch ..	167
§ 14 Reinigungs- und Streupflichten .....	178
§ 15 Schönheitsreparaturen während und am Ende der Mietzeit .....	181
§ 16 Kleinreparaturen und Wartungen .....	190
§ 17 Beendigung und stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages .....	193
§ 18 Besichtigungsrecht des Vermieters .....	196
§ 19 Rückgabe der Mietsache .....	199
§ 20 Wohnungsabnahme .....	204
§ 21 Personenmehrheit der Mieter .....	208
§ 22 Mieterwechsel .....	211
§ 23 Schlussbestimmungen .....	216
 II. Mietvertrag über Eigentumswohnung .....	218
§ 1 Mietsache .....	219
§ 2 Mietdauer .....	221
§ 3 Wohnungsübergabe .....	221
§ 4 Miete .....	221
§ 5 Zukünftige Mieterhöhungen .....	222
§ 6 Betriebskosten .....	222
§ 7 Mietzahlungen .....	226
§ 8 Sicherheitsleistung .....	226
§ 9 Gewährleistung und Haftung des Vermieters .....	226
§ 10 Benutzung des Mietobjektes, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Abfallentsorgung .....	228
§ 11 Benutzung der Mietsache und Obhutspflichten .....	228
§ 12 Anzeigepflichtige Handlungen des Mieters .....	229
§ 13 Erlaubnisvorbehalte zum vertragsgemäßen Gebrauch ..	229
§ 14 Reinigungs- und Streupflichten .....	229
§ 15 Schönheitsreparaturen während und am Ende der Mietzeit .....	229
§ 16 Kleinreparaturen und Wartungen .....	229
§ 17 Beendigung und stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages .....	229
§ 18 Besichtigungsrecht des Vermieters .....	229
§ 19 Rückgabe der Mietsache .....	230
§ 20 Wohnungsabnahme .....	230
§ 21 Personenmehrheit der Mieter .....	230

Inhaltsverzeichnis	VII
§ 22 Mieterwechsel .....	230
§ 23 Schlussbestimmungen .....	230
III. Mietvertrag über ein Einfamilienhaus .....	231
§ 1 Mietsache .....	231
§ 2 Mietdauer .....	233
§ 3 Wohnungübergabe .....	233
§ 4 Miete .....	234
§ 5 Zukünftige Mieterhöhungen .....	234
§ 6 Betriebskosten .....	234
§ 7 Mietzahlungen .....	237
§ 8 Sicherheitsleistung .....	237
§ 9 Gewährleistung und Haftung des Vermieters .....	237
§ 10 Benutzung des Mietobjektes, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Abfallentsorgung .....	237
§ 11 Benutzung der Mietsache und Obhutspflichten .....	239
§ 12 Gartenpflege .....	239
§ 13 Anzeigepflichtige Handlungen des Mieters .....	240
§ 14 Erlaubnisvorbehalte zum vertragsgemäßen Gebrauch .....	240
§ 15 Reinigungs- und Streupflichten .....	240
§ 16 Schönheitsreparaturen während und am Ende der Mietzeit .....	240
§ 17 Kleinreparaturen und Wartungen .....	241
§ 18 Beendigung und stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages .....	241
§ 19 Besichtigungsrecht des Vermieters .....	241
§ 20 Rückgabe der Mietsache .....	241
§ 21 Wohnungsabnahme .....	241
§ 22 Personenmehrheit der Mieter .....	241
§ 23 Mieterwechsel .....	241
§ 24 Schlussbestimmungen .....	242
VI. Mietvertrag über Stellplatz/Garage .....	243
§ 1 Mietsache .....	244
§ 2 Mietzeit .....	247
§ 3 Miete .....	250
§ 4 Mieterhöhung .....	253
§ 5 Gebrauchsregeln .....	256
§ 6 Haftung .....	258
§ 7 Rückgabe .....	258
§ 8 Allgemeine Bestimmungen .....	259
V. Hausordnung .....	260
1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner .....	260
2. Sorgfaltspflicht der Hausbewohner .....	260

VIII	Inhaltsverzeichnis
3. Waschordnung .....	261
4. Feuer- und Kälteschutz .....	261
VI. Wohnungsübergabeprotokoll .....	264
VII. Vorläufiges Wohnungsabnahmeprotokoll .....	269
VIII. Endgültiges Wohnungsabnahmeprotokoll .....	281
<b>D. Weiterführende Hinweise zur Literatur und Rechtsprechung .</b>	<b>289</b>
<b>E. Sachregister .....</b>	<b>309</b>