

Wohnraummiete

von
Dr. Klaus Lützenkirchen

1. Auflage

Wohnraummiete – Lützenkirchen

schnell und portofrei erhältlich bei 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

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 Mietvertrages	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 Wohnungsübergabe	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	
D. Weiterführende Hinweise zur Literatur und Rechtsprechung .	289	
E. Sachregister	309	