

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| I. | Vorbemerkungen | 1 |
| II. | Kardinalfrage „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ | 5 |
| | 1. Was ist eine AGB? | 5 |
| | 2. Gegensatzpaar AGB/Individualabrede | 5 |
| | 3. Wer ist Verwender? | 6 |
| | 4. Was folgt daraus für die Bewertung des Vertrags im Streitfall? .. | 6 |
| III. | Vorbereitung und Verhandlung..... | 8 |
| | 1. Ermittlung und Prüfung des „richtigen“ Vertragspartners..... | 8 |
| | 2. Datenschutzrechtliche Überlegungen – Mieterselbstauskunft; Bonitätscheck | 10 |
| | a) Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage..... | 11 |
| | b) Keine Erhebung überflüssiger Daten | 11 |
| | c) Mieterselbstauskunft | 12 |
| | d) Rechtsgrundlage..... | 13 |
| | aa) Einwilligung | 13 |
| | bb) Vertragserfüllung/Vertragsanbahnung | 16 |
| | cc) Berechtigte Interessen | 16 |
| | dd) Öffentliche Aufgabe | 17 |
| | e) Datenerhebung und Dokumentation zur Überprüfung erteilter Antworten zu zulässig gestellten Fragen | 18 |
| | f) Zusammenfassung zur Mieterselbstauskunft..... | 18 |
| | g) Löschung der Daten bei Zweckerfüllung | 19 |
| | h) Mieter-Bonitätscheck | 20 |
| | i) Eigenauskunft als Lösungsmodell..... | 22 |
| | 3. Achtung Diskriminierungsfalle droht | 22 |
| | 4. Verhandlung oder Vorgabe des Vertragsinhalts?..... | 24 |
| | 5. Informations- und Aufklärungspflichten | 25 |
| | 6. Achtung: Erst die Besichtigung, danach die Unterschrift..... | 26 |
| IV. | Ausfüllen und Gestaltung des Mietvertrags | 29 |
| | 1. Vertragspartei? | 31 |

| | | |
|-----|--|----|
| a) | Wer wird Vermieter sein?..... | 31 |
| b) | Wer wird Mieter? | 32 |
| aa) | Identitätsnachweis | 32 |
| bb) | Wohngemeinschaften/Studenten | 33 |
| cc) | Behinderte und Senioren..... | 37 |
| dd) | Ausländer | 41 |
| ee) | Kongruenz der Unterschriften!..... | 44 |
| 2. | Mietgegenstand..... | 48 |
| a) | Exakte Bezeichnung der Räume und Flächen sowie der übergebenen Schlüssel | 48 |
| b) | Keine Quadratmeterangaben – macht das heute noch Sinn? Oder Wohnflächenklausel als Alternative? | 49 |
| c) | Definition des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume .. | 54 |
| d) | Übergabeprotokoll – Zustand der Mieträume..... | 59 |
| 3. | Mietzweck | 61 |
| a) | Wohnungsmiete | 61 |
| b) | Gewerbemiete..... | 62 |
| c) | Spezielle Abreden | 64 |
| 4. | Mietdauer..... | 64 |
| a) | Entscheidung zwischen einem befristeten und einem unbefristeten Vertrag | 64 |
| b) | Zeitmietvertrag in der Wohnungsmiete | 64 |
| c) | Zeitmietvertrag in der Gewerbe- und Geschäftsraummieta .. | 65 |
| d) | Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel..... | 65 |
| e) | Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption | 65 |
| f) | Kündigungsverzicht in der Wohnungsmiete | 66 |
| 5. | Eintragung von Teilbeträgen für Miete, Betriebskosten und Heizkosten..... | 67 |
| 6. | Fälligkeitsklauseln | 67 |
| 7. | Umsatzsteuer auf Miete, Betriebskosten und sonstige Kosten .. | 69 |
| 8. | Angaben zum Zahlungsverkehr..... | 71 |
| 9. | Miete und Miethöhe | 72 |
| a) | Wohnungsmiete | 73 |
| b) | Gewerbe- oder Geschäftsraummieta | 77 |
| c) | Kardinalfrage Miethöhe? | 78 |
| d) | Mietpreisbremse bei angespannten Wohnungsmärkten | 78 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 10. | Kaution – Vereinbarung, Befriedigungsmöglichkeiten und Abrechnung..... | 89 |
| | a) Barkaution..... | 90 |
| | b) Bürgschaft | 91 |
| | c) Sonstige Anlageformen | 93 |
| | d) Höhe der Kaution | 94 |
| | e) Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel | 94 |
| 11. | Abwälzung und Umlage von Betriebskosten | 96 |
| | a) Wohnungsmiete | 99 |
| | b) Geschäftsraum- und Gewerbemiete..... | 107 |
| 12. | Heizkosten und Warmwasserkosten | 108 |
| 13. | Übertragung von Renovierungsarbeiten – was geht noch? | 110 |
| 14. | Streitfall: Renovierung bei Mietende oder Abgeltung durch Zahlung?..... | 115 |
| 15. | „Sonstige Vereinbarungen“ | 116 |
| | a) Kleingedrucktes und eigene vertragliche Zusätze..... | 116 |
| | b) Beispiele denkbarer Zusatzabreden | 119 |
| | aa) Hausordnung..... | 120 |
| | bb) Erlaubnis zur Untervermietung..... | 120 |
| | cc) Tierhaltung | 121 |
| | dd) Veränderungen in den Mieträumen..... | 122 |
| | ee) Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler/Heizung | 123 |
| | ff) Reinigungsplan – Putzpflicht | 123 |
| | gg) Reinigungsplan – Streupflicht | 126 |
| | hh) Gartenpflege und Gartengestaltung..... | 129 |
| | ii) Zwischenablesekosten/Nutzerwechselgebühr | 131 |
| | kk) Müllentsorgung – Tonnentransport | 131 |
| | ll) Vertragsaufbereitungs- und Bearbeitungsgebühr | 132 |
| 16. | Datum und Unterschriften | 133 |
| 17. | Flucht in die Individualabrede? | 137 |
| 18. | „Beilagen und Ergänzungen“ zum Mietvertrag | 138 |
| 19. | Sanierung und Modernisierung – Regelungen im Miet- vertrag und Notwendigkeit besonderer Vereinbarungen..... | 140 |

| | |
|--|-----|
| a) Modernisierungsvereinbarung des Vermieters | 140 |
| b) Mietermodernisierungen, Umbauten und Veränderungen der Mieträume durch Mieter | 144 |
| V. Vorlage des Energieausweises – kein Vertrags- bestandteil | 147 |
| VI. Das „Kreuz“ mit den Kreuzchen: Kontrolle – alles vollständig und „richtig“ sowie widerspruchsfrei angefüllt? | 148 |
| VII. Vorsicht Fallstricke beim Verbrauchervertrag | 149 |
| 1. Der Wohnungsmieter als Verbraucher | 149 |
| 2. Der Wohnungsvermieter als Unternehmer | 149 |
| 3. Geltung des Widerrufsrechts nur für Verbraucherverträge | 150 |
| 4. Schriftlicher Abschluss von Mietverträgen als Praxisfall | 151 |
| 5. Miete eines Ferienhauses/einer Ferienwohnung als Sonderfall | 152 |
| 6. Sonstige Informationspflichten gegenüber Verbrauchern | 152 |
| 7. Keine Geltung für Gewerbemietverträge | 154 |
| Abkürzungsverzeichnis | 156 |
| Literaturverzeichnis | 158 |
| Stichwortverzeichnis | 161 |