

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?	7
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	17
	cc) Berechtigte Interessen	17
	dd) Öffentliche Aufgabe	18
	e) Datenerhebung und Dokumentation zur Überprüfung erteilter Antworten zu zulässig gestellten Fragen	19
	f) Zusammenfassung zur Mieterselbstauskunft	19
	g) Löschung der Daten bei Zweckerfüllung	20
	h) Mieter-Bonitätscheck	21
	i) Eigenauskunft als Lösungsmodell	23
	3. Achtung Diskriminierungsfalle droht	23
	4. Verhandlung oder Vorgabe des Vertragsinhalts?	25
	5. Informations- und Aufklärungspflichten	26
	6. Achtung: Erst die Besichtigung, danach die Unterschrift	27
IV.	Ausfüllen und Gestaltung des Mietvertrags	31
	1. Vertragspartei?	33
	a) Wer wird Vermieter sein?	33

b) Wer wird Mieter?	34
aa) Identitätsnachweis	34
bb) Wohngemeinschaften/Studenten	35
cc) Behinderte und Senioren.....	40
dd) Ausländer	44
ee) Kongruenz der Unterschriften!	47
2. Mietgegenstand	52
a) Exakte Bezeichnung der Räume und Flächen sowie der übergebenen Schlüssel	53
b) Keine Quadratmeterangaben – macht das heute noch Sinn? Oder Wohnflächenklausel als Alternative?	53
c) Definition des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume	58
d) Übergabeprotokoll – Zustand der Mieträume.....	63
3. Mietzweck	65
a) Wohnungsmiete	65
b) Gewerbemiete.....	66
c) Spezielle Abreden	68
d) Sonderfall: Wohnungs- und Garagen-/Stellplatzvermietung	68
4. Mietdauer	73
a) Entscheidung zwischen einem befristeten und einem unbefristeten Vertrag	73
b) Zeitmietvertrag in der Wohnungsmiete	73
c) Zeitmietvertrag in der Gewerbe- und Geschäftsraummiete	74
d) Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel.....	74
e) Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption	74
f) Kündigungsverzicht in der Wohnungsmiete	75
5. Eintragung von Teilbeträgen für Miete, Betriebskosten und Heizkosten	76
6. Fälligkeitsklauseln	76
7. Umsatzsteuer auf Miete, Betriebskosten und sonstige Kosten.....	78
8. Angaben zum Zahlungsverkehr	80
9. Miete und Miethöhe	82
a) Wohnungsmiete	82
b) Gewerbe- oder Geschäftsraummiete	88
c) Kardinalfrage Miethöhe?	88
d) Mietpreisklemme bei angespannten Wohnungsmärkten.....	88

10. Kautio – Vereinbarung, Befriedigungsmöglichkeiten und Abrechnung	102
a) Barkautio	103
b) Bürgschaft	105
c) Sonderfall: Kautioversicherung	106
d) Sonstige Anlageformen	107
e) Höhe der Kautio	108
f) Notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel	108
11. Abwälzung und Umlage von Betriebskosten	110
a) Wohnungsmiete	114
b) Der „Gau“: Disharmonie bei der Betriebskostenumlage im Mehrfamilienhaus	122
c) Geschäftsraum- und Gewerbemiete	125
12. Heizkosten und Warmwasserkosten	127
13. Übertragung von Renovierungsarbeiten – was geht noch?	128
14. Streitfall: Renovierung bei Mietende oder Abgeltung durch Zahlung?	134
15. „Sonstige Vereinbarungen“	136
a) Kleingedrucktes und eigene vertragliche Zusätze	136
b) Beispiele denkbarer Zusatzabreden	139
aa) Hausordnung	140
bb) Erlaubnis zur Untervermietung	140
cc) Tierhaltung	141
dd) Veränderungen in den Mieträumen	142
ee) Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem/r Zähler/Heizung	143
ff) Reinigungsplan – Putzpflicht	143
gg) Reinigungsplan – Streupflicht	146
hh) Gartenpflege und Gartengestaltung	149
ii) Zwischenablesekosten/Nutzerwechselgebühr	151
kk) Müllentsorgung – Tonnentransport	151
ll) Vertragsausfertigungs- und Bearbeitungsgebühr	152
16. Datum und Unterschriften	153
17. Flucht in die Individualabrede?	157
18. „Beilagen und Ergänzungen“ zum Mietvertrag	158

19. Sanierung und Modernisierung – Regelungen im Mietvertrag und Notwendigkeit besonderer Vereinbarungen	161
a) Modernisierungsvereinbarung des Vermieters	161
b) Mietermodernisierungen, Umbauten und Veränderungen der Mieträume durch Mieter	164
V. Vorlage des Energieausweises – kein Vertragsbestandteil	167
VI. Das „Kreuz“ mit den Kreuzchen: Kontrolle – alles vollständig und „richtig“ sowie widerspruchsfrei ausgefüllt?	168
VII. Vorsicht Fallstricke beim Verbrauchervertrag	170
1. Der Wohnungsmieter als Verbraucher	170
2. Der Wohnungsvermieter als Unternehmer	170
3. Geltung des Widerrufsrechts nur für Verbraucherverträge	171
4. Schriftlicher Abschluss von Mietverträgen als Praxisfall	172
5. Miete eines Ferienhauses/einer Ferienwohnung als Sonderfall	173
6. Sonstige Informationspflichten gegenüber Verbrauchern	174
7. Keine Geltung für Gewerbemietverträge	175
Abkürzungsverzeichnis	176
Literaturverzeichnis	178
Stichwortverzeichnis	182