
Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	15
Vorwort	17
Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten	19
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	23
Anwendungsbereich des AGG	23
Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor?	24
Welche Rechtsfolgen hat ein Verstoß gegen das AGG?	26
Wer muss den Verstoß beweisen?	27
Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse?	28
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	29
Ansprüche des Vermieters	29
Ansprüche des Mieters	31
Parabolantenne	34
Wann ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich?	34
Wann muss der Vermieter zustimmen?	34
Was ist bei ausländischen Mietern zu beachten?	35
Wann kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen?	36
Betriebskosten	37
Definition Betriebskosten	37
Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV)	40
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1)	40
Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2)	40
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3)	41
Die Kosten der Heizung (Nr. 4)	42
Die Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5)	46
Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6)	47
Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7)	47
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8)	48
Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)	49
Die Kosten der Gartenpflege (Nr. 10)	50
Kosten der Beleuchtung (Nr. 11)	52
Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12)	52
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	52
Kosten für den Hauswart (Nr. 14)	55

Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a) oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15b)	56
Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16)	57
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17)	58
Die Abrechnung der Betriebskosten	59
Kann die Mietstruktur geändert werden?	60
Wie können Vorauszahlungen angepasst werden?	63
Welche Angaben müssen enthalten sein?	65
Angaben zum Verteilerschlüssel	69
Abzug der Vorauszahlungen	69
Leistungs- oder Abflussprinzip?	71
Wie wirkt sich eine vom Mieter während des Abrechnungsjahres vorgenommene Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung aus?	72
Welche Unterlagen muss der Vermieter vorlegen?	72
Wie werden Betriebskosten verteilt?	74
Abrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden	77
Wie werden leer stehende Wohnungen behandelt?	80
Wie kann der Umlageschlüssel geändert werden?	81
Der Vermieter muss wirtschaftlich handeln	82
Abrechnungsfristen beachten!	83
Zustellung durch Boten	84
Abrechnung bei Geschäftsräumen	85
Wie lange kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erheben? ...	87
Kann der Mieter hohe Nachzahlungen verweigern?	89
Welche Einwendungen kann der Mieter geltend machen?	90
Kann eine Abrechnung angefochten werden?	92
Bürgschaft	99
Welche Formalien müssen eingehalten werden?	99
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen	100
Datenschutz	103
Anbahnung eines Mietverhältnisses	104
Abschluss des Mietvertrags	105
Bestehende Mietverhältnisse	108
Löschfristen	110
Allgemeine Informationspflichten, Auskunfts- und Beschwerderechte	110

Eigentümerwechsel	113
Kauf bricht nicht Miete	114
Was ist bei Mängeln in der verkauften Wohnung zu beachten?	117
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer?	118
Was passiert beim Verkauf mit der Kautions?	119
Wer muss die Betriebskosten abrechnen?	122
Was ändert sich beim Nießbrauch?	123
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung	123
Einrichtungen	125
Darf der Mieter die Einrichtungen wieder wegnehmen?	125
Wegnahmerecht bei Einbauküche?	126
Energieausweis	129
Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis?	129
Ab wann ist ein Energieausweis erforderlich?	129
Welcher Ausweis ist besser?	130
Wie lange gilt ein Energieausweis?	131
Unbefristetes Wahlrecht	132
Befristetes Wahlrecht	133
Gebäudebezogene Ausstellung	133
Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	133
Welche Ansprüche haben Mieter und Mietinteressenten?	133
Können die Kosten für den Energieausweis umgelegt werden?	135
Ersatzmieter	137
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?	138
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?	141
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters	141
Garage	143
Einheitliches Mietverhältnis	143
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen	144
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz	145
Heizkostenverordnung	147
Erfassungspflicht des Hauseigentümers	147
Ausnahmen	148
Wie werden die Kosten verteilt?	149
Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun?	152
Ausnahmen und Befreiungen	152
Ansprüche des Mieters	154

Kaution	155
Wie hoch darf die Kaution sein?	155
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution	157
Wie muss die Kaution angelegt werden?	158
Wem stehen die Zinsen zu?	162
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht	162
Wann muss die Kaution abgerechnet und zurückgezahlt werden?	163
Wie ist über die Kaution abzurechnen?	165
Kündigung des Mietverhältnisses	169
Was ist bei einer Kündigung zu beachten?	169
Die Erklärung muss eindeutig sein	169
Kündigung durch eine Personenmehrheit	170
Angabe des Beendigungstermins	171
Widerspruch gegen die Vertragsfortsetzung	171
Die Kündigungsgründe	172
Zustellung der Kündigung	173
Zurücknahme und Widerruf einer Kündigung	175
Unzulässige Teilkündigungen	176
Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht	176
Abwehr unberechtigter Kündigungen	180
Kündigungsfristen	180
Zusätzliche Kündigungssperrfristen	183
Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters	185
Ordentliche Kündigung durch den Mieter	186
Außerordentliche Kündigung durch den Mieter	186
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	186
Die außerordentliche befristete Kündigung durch den Mieter	193
Die Kündigung durch den Vermieter	197
Schuldhaftige Vertragsverletzungen durch den Mieter	197
Kündigung wegen Eigenbedarf	200
Kündigungssperrfristen	221
Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	221
Die Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	227
Ausnahmen vom Kündigungsschutz	228
Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	232
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter	237
Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	238
Außerordentliche befristete (vorzeitige) Kündigung durch den Vermieter	262

Mängel	273
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?	273
Wann ist die Minderung ausgeschlossen?	274
Rechtsfolgen des Mangels	277
Miete	281
Die Festsetzung der Miethöhe	281
Mieterhöhung bei Wohnraum	283
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	283
Jahresfrist	283
Ortsübliche Vergleichsmiete	285
Kappungsgrenze	288
Ausschluss der Mieterhöhung	291
Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	292
Zustimmung und Klage	305
Gerichtliches Verfahren	309
Mieterhöhung bei Modernisierung	310
Voraussetzung der Erhöhung	311
Ausmaß der Mieterhöhung	312
Duldung des Mieters	314
Instandsetzung	315
Geltendmachung der Mieterhöhung	315
Ab wann ist die erhöhte Miete zu zahlen?	318
Modernisierungsvereinbarung	318
Härtefallabwägung	319
Geltendmachung der Vergleichsmiete	320
Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	321
Betriebskostenerhöhung	322
Voraussetzungen und Ausschluss	323
Umlegungsmaßstab	324
Form und Inhalt	324
Zahlungspflicht des Mieters	325
Erhöhungsvorbehalt bei Inklusivmiete	326
Staffelmiete (§ 557a BGB)	327
Indexmiete (§ 557b BGB)	329
Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB)	331
Schonfrist bei Zahlungsverzug	332
Mietpreisbremse	335
Zweck- und Geltungsbereich	335
Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung	335

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	337
Ausnahmen	338
Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	339
Staffelmiete, Indexmiete	342
Mietvertrag	343
Wohnraum oder Geschäftsraum?	343
Wer sind die Parteien des Mietvertrags?	344
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden?	345
Was wird vermietet?	346
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?	348
Minderung	351
Wer hat den Mangel verursacht?	351
Modernisierung	361
Erhaltungsmaßnahmen	361
Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	362
Wann muss der Mieter diese Arbeiten dulden?	364
Wie muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen?	366
Welche Rechte hat der Mieter bei Modernisierung?	368
Vereinfachtes Verfahren	369
Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?	370
Rauchwarnmelder	375
Begriff, Einbaupflicht	375
Zuständigkeit für den Einbau	375
Wartung	375
Umlagefähigkeit	376
Rückgabe	377
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben?	377
Wie erfolgt die Rückgabe?	377
Soll bei der Rückgabe ein Abnahmeprotokoll erstellt werden?	379
Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume?	380
Schönheitsreparaturen	385
Was fällt unter Schönheitsreparaturen?	385
Wie sind die Schönheitsreparaturen auszuführen?	386
Wie können die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden? ...	386
Was sind Abgeltungsklauseln?	391
Wie könnte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden? ...	391

Was fällt noch unter normale Abnutzung?	392
Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt?	393
Kann der Vermieter auch Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung umbaut?	395
Was hat der Vermieter weiter zu beachten?	396
Welche Folgen haben unwirksame Klauseln?	396
Selbstauskunft	399
Welche Folgen hat die falsche Beantwortung?	400
Tierhaltung	403
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig?	403
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden?	405
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung?	405
Trinkwasserverordnung	407
Geltungsbereich	407
Prüfungs- und Informationspflichten	407
Kosten	408
Untermiete	409
Wann darf der Mieter untervermieten?	409
Wann kann der Mieter kündigen?	412
In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter?	412
Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten?	414
Verjährung	417
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?	417
Aufrechnung mit verjährten Forderungen	418
Hemmung und Neubeginn der Verjährung	419
Verschlechterung der Mieträume	421
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?	421
Was bedeutet Vorteilsausgleichung?	423
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?	424
Wohnfläche	427
Vereinbarte Berechnungsmethode	427
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?	429
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden?	430

Zahlungsverzug	431
Wie wird die Frist berechnet?	431
Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug?	431
Was sind die Folgen des Zahlungsverzugs?	432
Kann der Vermieter Mahnkosten verlangen?	432
Wann wird eine Kündigung unwirksam?	433
Kann bei ständiger Verspätung der Mietzahlung gekündigt werden?	434
Zeitmietvertrag	437
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis?	437
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?	439
Was gilt bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträgen mit Verlängerungsklausel?	440
Nützliche Adressen und Websites	441
Die Autoren	443
Stichwortverzeichnis	445