

Schnellübersicht

Inhalt	7
Was Mieter und Vermieter wissen müssen	15
Abkürzungen	16
1. Tips für die Wohnungs- bzw. Mietersuche	17
2. Mietvertrag rechtssicher abschließen ...	27
3. Miete, Neben- und Betriebskosten.....	57
4. Benutzung der Wohnung/ Unter Vermietung	89
5. Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter	99
6. Bagatell- und Schönheitsreparaturen	113
7. Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	131
8. Mieterhöhungsverfahren: Voraussetzungen, Formalien	145

Schnellübersicht

9.	<i>Mietminderung – wenn der Putz von der Decke bröckelt</i>	169
10.	<i>Kündigung und Räumung der Wohnung</i>	189
11.	<i>Wohnungseigentum richtig übertragen</i>	245
12.	<i>Der Gang zu Anwalt und Gericht</i>	251
13.	<i>Besonderheit: Wohngeld</i>	265
14.	<i>Musterverträge, Musterschreiben, nützliche Adressen</i>	277
	<i>Stichwortverzeichnis</i>	303

Inhalt

Was Mieter und Vermieter wissen müssen	15
Abkürzungen	16

Tips für die Wohnungs- bzw. Mietersuche 17

1. Wohnungs- bzw. Mietersuche per Zeitungsannonce ...	18
2. Wohnungssuche über das Wohnungsamt	18
3. Die Suche mittels Makler	19
Courtage bzw. Maklervergütung: wann?	20
Wer zahlt den Makler?	21
Die Höhe der Maklercourtage.....	24
Über's Ohr gehauen – was tun?	25

Mietvertrag rechtssicher abschließen 27

1. Diese Formvorschriften sollten Sie kennen!	28
2. Preisfreier und preisgebundener Wohnraum	29
3. Was im Mietvertrag stehen muß	31
Bezeichnung der Wohnung.....	33
Vertragsbeginn	35
Miete und Nebenkosten	35
Verpflichtungen der Vertragspartner	36
4. Wohnraum- oder Geschäftsraummietvertrag	37
5. Zeitmietvertrag bzw. befristeter Mietvertrag	38
6. Die Hausordnung	41
7. Abstandszahlungen, Kautionen und sonstige Sonderzahlungen	42
Abstandszahlungen	42
Kautionen	45



Inhalt

Mietzinsvorauszahlungen – Mieterdarlehen	52
Baukostenzuschuß	53
8. Die Mietvertragsparteien	53
■ Miete, Neben- und Betriebskosten 57	
1. Höhe der Miete	58
Begrenzung der Miethöhe	58
Ortsübliche Vergleichsmiete	59
Geschäftsraummiete	60
Miete bei Sozialwohnungen	60
Arten und Formen des Mietzinses	61
Staffelmiete	61
Mietpreisgleitklauseln	63
2. Fälligkeit der Miete	64
3. Mit der Miete in Verzug	66
4. Gegenansprüche des Mieters, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht	67
Aufrechnung	67
Zurückbehaltungsrecht	67
5. Neben- und Betriebskosten	69
Die vertragliche Regelung	70
Was sind umlagefähige Betriebskosten?	70
Welche Formen der Nebenkostenzahlung gibt es?	73
Abrechnung von Heizungs- und Warmwasserkosten?	78
■ Benutzung der Wohnung/Untervermietung 89	
1. Die vertragliche Vereinbarung ist entscheidend!	90
2. Ein Mieter, aber mehrere Personen bewohnen die Mieträume	90

Inhalt

Nur Besuch	91
Enge Familienangehörige	91
Teiluntervermietung	92
3. Tierhaltung in der Wohnung	94
4. Andere Nutzungsrechte des Mieters	96
Garten, Balkone oder Blumen in den Fenstern	96
Meinungsäußerung durch Plakatierung	96
Gewerbliche Nutzung	97
Bauliche Veränderungen	97

■ Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter 99

1. Pflichten des Mieters	100
Duldungspflichten	100
Anzeigepflichten	101
Obhuts- und Sorgfaltspflichten	101
2. Pflichten des Vermieters	103
Überlassen der Mieträume	103
Haftung für Dritte, Fürsorgepflicht und Verkehrssicherungspflichten	104
Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Beheizung	106
Sonstige Verpflichtungen	106
3. Pfandrecht des Vermieters	107
Welche Wirkungen hat das Pfandrecht?	107
Welche Sachen unterliegen dem Pfandrecht?	108
Was sichert das Pfandrecht?	109
Wann erlischt das Pfandrecht?	109



Inhalt

	Bagatell- und Schönheitsreparaturen	113
1.	Wer trägt die Kosten?	114
2.	Bagatellreparaturen	115
3.	Schönheitsreparaturen	117
	Einzugs- bzw. Erstrenovierung	120
	Auszugs- bzw. Endrenovierung	120
	Anteilige Kostenübernahme	123
	Rechtsfolgen der schuldhaften Nichtvornahme der Reparaturen	125
	7 Bauliche Veränderungen und Modernisierungen ...	131
1.	Bauliche Maßnahmen und Modernisierungen des Vermieters	132
	Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme: wann?	132
	Mitwirkungs- und Duldungspflichten des Mieters	133
	Ankündigungspflicht des Vermieters	137
	Kostentragung und Umlagefähigkeit	139
2.	Bauliche Maßnahmen und Modernisierungen des Mieters	140
	Mieterhöhungsverfahren: Voraussetzungen, Formalien	145
1.	Gesetzliche Grundlagen	146
	Geltungsbereich des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe	146
2.	Schriftformerfordernis und andere Formalien	148
3.	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ...	149
	Einjährige Wartefrist beachten!	150



Inhalt

Vorsicht! Kappungsgrenze	151
Ortsüblichkeit der Vergleichsmiete	151
Mietspiegel	152
Sachverständigengutachten	153
Nennung von Vergleichswohnungen	153
4. Mieterhöhung nach Modernisierung	156
5. Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	160
6. Mieterhöhung wegen erhöhter Kapitalkosten	161

**■ Mietminderung –
wenn der Putz von der Decke bröckelt** 169

1. Gesetzliche Grundlagen	170
Wann ist eine Mietminderung nicht möglich?	170
Keine vertragliche Einschränkbarkeit des Minderungsrechts	171
2. Mindern – aber wie?	172
Anzeigepflicht des Mieters	173
Durchführung der Minderung	174
Höhe der Minderung	176
Besondere Problematik: Schimmelbildung, Heizen, Lüften	178
3. Prozentuale Bestimmung der Mietminderung	182
Die Minderungsquoten im einzelnen	183

■ Kündigung und Räumung der Wohnung 189

1. Ordentliche Kündigung	190
Formerfordernisse der Kündigung	190
Kündigungsgründe	195
Kündigungsfristen	214



Inhalt

Kündigungswiderspruch des Mieters – Sozialklausel	217
Befristeter Mietvertrag und Kündigung	219
Mietaufhebungsvertrag	220
2. Fristlose Kündigung	222
Kündigungsgründe des Mieters	222
Kündigungsgründe durch den Vermieter	223
Formvorschriften	230
3. Räumung der Wohnung	232
Umfang der Räumungs- und Rückgabe-verpflichtung des Mieters	232
Pflichten des Vermieters	236
Die Klage auf Räumung der Wohnung	238
Verjährung von Ansprüchen	240
  Wohnungseigentum richtig übertragen	245
1. Vorsicht! Eigentümerwechsel	246
Der Grundsatz	246
Die Ausnahme	246
2. Was passiert mit der Kaution?	247
3. Und die Mietzinsvorauszahlung?	248
4. Was sonst noch wichtig ist	248
  Der Gang zu Anwalt und Gericht	251
1. Die (kostenlose) Rechtsberatung	252
Wann ist es Zeit für eine Rechtsberatung?	252
Wo sind die Anlaufstellen?	252
Wer bekommt kostenlose Rechtsberatung?	253

Inhalt

2.	Prozeßkostenhilfe	254
	Wann stellt man den Antrag und wer ist berechtigt?	255
3.	Noch vor dem Prozeß – das Mahnverfahren	256
4.	Die Klage	257
	Die Erhebung einer Klage.....	257
	Wenn eine Klage zugestellt wird	259
5.	Die Kosten des Prozesses	261
6.	Die Stellung des Rechtsanwalts	263

Besonderheit: Wohngeld 265

1.	Ohne Antrag kein Wohngeld!	266
2.	Formen des Wohngeldes	266
3.	Wer erhält Wohngeld?	268
4.	Wer zählt als Familienmitglied?	269
5.	Wie hoch ist Ihr Familieneinkommen?	270
6.	Was können Sie davon absetzen?	271
7.	Woraus ergibt sich die zuschußfähige Miete bzw. Belastung?	272
8.	Die Wohngeldbewilligung	274

Musterverträge, Musterschreiben, nützliche Adressen 277

1.	Mustermietvertrag	278
2.	Übergabeprotokoll	281
3.	Zusatzvertrag zum Mietvertrag	282
4.	Betriebskosten-Aufstellung	283
5.	Hausordnung	284



Inhalt

6.	Musterschreiben	285
	Mietminderung wegen bestehender Mängel der Mietwohnung	285
	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch Nennung von drei Vergleichswohnungen (Zustimmungsverlangen)	286
	Ankündigung der Modernisierungsarbeiten	288
	Fristgemäße Kündigung	289
	Kündigungs widerspruch des Mieters (Sozialklausel)	291
	Verwendungsabsicht des Vermieters bei befristeten Mietverträgen (Fortsetzungswiderspruch)	292
	Abmahnung vor fristloser Kündigung	293
	Fristlose Kündigung	294
	Aufhebungsvertrag	295
	Kautionsabrechnung nach Vertragsende	297
	Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	298
7.	Nützliche Adressen	299
	Haus & Grund Deutschland und Mitgliedsverbände	299
	Mieterverein	302
8.	Zeitschriften	302
	Stichwortverzeichnis	303