

# Schnellübersicht

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

# **Schnellübersicht**

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

## Inhalt

Was Mieter und Vermieter wissen müssen .....	15
Abkürzungen .....	16

<b>1</b> <b>Tips für die Wohnungs- bzw. Mietersuche .....</b>	<b>17</b>
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

<b>2</b> <b>Mietvertrag rechtssicher abschließen .....</b>	<b>27</b>
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, Kationen und sonstige Sonderzahlungen .....	42
Abstandszahlungen .....	42
Kationen .....	45



Mietzinsvorauszahlungen – Mieterdarlehen .....	52
Baukostenzuschuß .....	53
8. Die Mietvertragsparteien .....	53



<b>Miete, Neben- und Betriebskosten .....</b>	<b>57</b>
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



<b>Benutzung der Wohnung/Untervermietung .....</b>	<b>89</b>
1. Die vertragliche Vereinbarung ist entscheidend! .....	90
2. Ein Mieter, aber mehrere Personen bewohnen die Mieträume .....	90

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
<b>Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter ....</b>	<b>99</b>
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



## **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



## **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



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 .....**

1. Gesetzliche Grundlagen .....	170
Wann ist eine Mietminderung nicht möglich? .....	170
Keine vertragliche Einschränkung des Minderungsrechts .....	171
2. Mindern – aber wie? .....	172
Anzeigespflicht 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 .....**

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



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 Rückgabeverpflichtung des Mieters .....	232
Pflichten des Vermieters .....	236
Die Klage auf Räumung der Wohnung .....	238
Verjährung von Ansprüchen .....	240



## **Wohnungseigentum richtig übertragen .....**

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 .....**

1. Die (kostenlose) Rechtsberatung .....	252
Wann ist es Zeit für eine Rechtsberatung? .....	252
Wo sind die Anlaufstellen? .....	252
Wer bekommt kostenlose Rechtsberatung? .....	253





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 zuschufähige 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



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
Kündigungswiderspruch 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