

# Inhalt

|   |            |
|---|------------|
| <b>Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)</b>          | <b>18</b>  |
| Anwendungsbereich des AGG                                 | 18         |
| Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor?                 | 20         |
| Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse?      | 25         |
| <b>Bauliche Veränderungen durch den Mieter</b>            | <b>27</b>  |
| Ansprüche des Vermieters                                  | 27         |
| Ansprüche des Mieters                                     | 29         |
| Parabolantenne  | 33         |
| <b>Betriebskosten</b>                                     | <b>37</b>  |
| Definition Betriebskosten                                 | 37         |
| Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV)                    | 39         |
| Die Abrechnung der Betriebskosten                         | 61         |
| <b>RECHTS-CHECK</b> Die Abrechnung der Betriebskosten     | <b>85</b>  |
| <b>Bürgschaft</b>   | <b>93</b>  |
| Welche Formalien müssen eingehalten werden?               | 93         |
| <b>Eigentümerwechsel</b>                                  | <b>96</b>  |
| Kauf bricht nicht Miete                                   | 97         |
| Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer?  | 101        |
| Was ändert sich beim Nießbrauch?                          | 104        |
| Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung                  | 104        |
| <b>Einrichtungen</b>                                      | <b>106</b> |
| Darf der Mieter die Einrichtungen wieder wegnehmen?       | 106        |
| <b>Energieausweis</b>                                     | <b>109</b> |
| Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis?           | 109        |
| Ab wann ist ein Energieausweis erforderlich?              | 109        |
| Wer darf einen Energieausweis ausstellen?                 | 114        |
| Welche Ansprüche haben Mieter und Mietinteressenten?      | 114        |
| Können die Kosten für den Energieausweis umgelegt werden? | 115        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Ersatzmieter</b>   | <b>116</b> |
| Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?           | 117        |
| Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?              | 120        |
| Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters          | 121        |
| <b>Garage</b>   | <b>123</b> |
| Einheitliches Mietverhältnis                                | 123        |
| Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen       | 125        |
| <b>Heizkostenverordnung</b>                                 | <b>126</b> |
| Erfassungspflicht des Hauseigentümers                       | 126        |
| Wie werden die Kosten verteilt?                             | 127        |
| Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun?                     | 131        |
| <b>Kaution</b>  | <b>135</b> |
| Wie hoch darf die Kaution sein?                             | 135        |
| Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution          | 136        |
| Wie muss die Kaution angelegt werden?                       | 136        |
| Wann muss die Kaution abgerechnet und zurückgezahlt werden? | 141        |
| <b>Kündigung des Mietverhältnisses</b>                      | <b>147</b> |
| Was ist bei einer Kündigung zu beachten?                    | 147        |
| Kündigungsfristen   | 158        |
| Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters                     | 164        |
| Die Kündigung durch den Vermieter                           | 178        |
| <b>RECHTS-CHECK</b> Richtig kündigen                        | 245        |
| <b>Mängel</b>   | <b>250</b> |
| Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?                       | 251        |
| Rechtsfolgen des Mangels                                    | 255        |
| <b>Miete</b>  | <b>258</b> |
| Die Festsetzung der Miethöhe                                | 258        |
| <b>Mieterhöhung bei Wohnraum</b>                            | <b>260</b> |
| Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete           | 260        |
| Mieterhöhung bei Modernisierung                             | 292        |
| Betriebskostenerhöhung                                      | 305        |

|  |     |
|--|-----|
| Staffelmiete (§ 557a BGB)                        | 311 |
| Indexmiete (§ 557b BGB)                          | 312 |
| Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB) | 314 |

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE | Die Miete erhöhen |
|---------------------------|-------------------|

317

## Mietvertrag 320

|   |     |
|---|-----|
| Wer sind die Parteien des Mietvertrages?    | 321 |
| Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden? | 322 |
| Was wird vermietet?                         | 324 |
| Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?     | 325 |

## Minderung 328

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Wer hat den Mangel verursacht? | 328 |
|--------------------------------|-----|

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE | Minderung prüfen |
|---------------------------|------------------|

336

## Modernisierung 338

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Erhaltungsmaßnahmen                | 338 |
| Was sind Modernisierungsmaßnahmen? | 339 |

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| KOSTEN-CHECK | Ermittlung der Mieterhöhung |
|--------------|-----------------------------|

347

## Rückgabe 352

|  |     |
|--|-----|
| Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben? | 352 |
| Wie erfolgt die Rückgabe?                            | 353 |
| Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume?  | 356 |

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE | Die Wohnung abnehmen |
|---------------------------|----------------------|

357

## Schönheitsreparaturen 362

|  |     |
|--|-----|
| Was fällt unter Schönheitsreparaturen? | 362 |
| Was sind Abgeltungsklauseln?           | 368 |

## Selbstauskunft 379

|   |     |
|---|-----|
| Welche Folgen hat die falsche Beantwortung? | 380 |
|---|-----|

## Tierhaltung 382

|   |     |
|---|-----|
| Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig? | 383 |
|---|-----|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Untermiete</b>  | <b>386</b> |
| Wann darf der Mieter untervermieten?                             | 386        |
| Wann kann der Mieter kündigen?                                   | 389        |
| In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter?          | 390        |
| Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten? | 391        |
| <b>Verjährung</b>  | <b>393</b> |
| Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?                   | 393        |
| Hemmung und Neubeginn der Verjährung                             | 395        |
| <b>Verschlechterung der Mieträume</b>                            | <b>398</b> |
| Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?                 | 398        |
| Was bedeutet Vorteilsausgleichung?                               | 400        |
| Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?                    | 401        |
| <b>Wohnfläche</b>  | <b>403</b> |
| Vereinbarte Berechnungsmethode                                   | 403        |
| Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?               | 405        |
| <b>Zahlungsverzug</b>  | <b>408</b> |
| Wie wird die Frist berechnet?                                    | 408        |
| Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug?                 | 409        |
| Was sind die Folgen des Zahlungsverzuges?                        | 409        |
| <b>RECHTS-CHECK</b> Kündigen bei Zahlungsverzug                  | 413        |
| <b>Zeitmietvertrag</b>   | <b>416</b> |
| Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraum-mietverhältnis?       | 416        |
| Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?                   | 418        |
| Abkürzungsverzeichnis  | 421        |
| Nützliche Adressen und Websites                                  | 423        |
| <b>Neueste BGH-Urteile zum Mietrecht</b>                         | <b>425</b> |
| <b>Trinkwasserverordnung 2011</b>                                | <b>520</b> |
| <b>Neues Mietrecht</b>   | <b>524</b> |