

# 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
RECHTS-CHECK Die Abrechnung der Betriebskosten	85
<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 Richtig kündigen</b>	<b>245</b>
<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	
<b>SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE</b>	<b>Die Miete erhöhen</b>	317
<b>Mietvertrag</b>	<b>320</b>	
Wer sind die Parteien des Mietvertrages?	321	
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden?	322	
Was wird vermietet?	324	
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?	325	
<b>Minderung</b>	<b>328</b>	
Wer hat den Mangel verursacht?	328	
<b>SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE</b>	<b>Minderung prüfen</b>	336
<b>Modernisierung</b>	<b>338</b>	
Erhaltungsmaßnahmen	338	
Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	339	
<b>KOSTEN-CHECK</b>	<b>Ermittlung der Mieterhöhung</b>	347
<b>Rückgabe</b>	<b>352</b>	
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben?	352	
Wie erfolgt die Rückgabe?	353	
Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume?	356	
<b>SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE</b>	<b>Die Wohnung abnehmen</b>	357
<b>Schönheitsreparaturen</b>	<b>362</b>	
Was fällt unter Schönheitsreparaturen?	362	
Was sind Abgeltungsklauseln?	368	
<b>Selbstauskunft</b>	<b>379</b>	
Welche Folgen hat die falsche Beantwortung?	380	
<b>Tierhaltung</b>	<b>382</b>	
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
RECHTS-CHECK 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>