

Inhalt

1	Wie lässt sich ein passender Mieter finden?	17
1.1	Die Suche nach dem richtigen Mieter	17
1.2	Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?	19
1.2.1	Anwendungsbereich	20
1.2.2	Verstöße gegen das AGG	22
1.2.3	Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	25
1.2.4	Beweislastverteilung	25
1.2.5	Verjährungsfristen	26
1.2.6	Empfehlungen	26
1.2.7	Übergangsregelung	27
1.3	Selbstauskunft des Mieters	27
2	Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?	33
2.1	Wohnraummietvertrag	33
2.1.1	Die Parteien des Mietvertrags	36
2.1.2	Die Mieträume	41
2.1.3	Mietzeit	43
2.1.4	Außerordentliche Kündigung	48
2.1.5	Miete	48
2.1.6	§ 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen	53
2.1.7	Kaution	61
2.1.8	Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	66
2.1.9	Benutzung der Mieträume	69
2.1.10	Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache	70
2.1.11	Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	71
2.1.12	Pfandrecht des Vermieters	83
2.1.13	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	84
2.1.14	Beendigung der Mietzeit	85
2.1.15	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	86

Inhalt

2.1.16	Personenmehrheit als Mieter	87
2.1.17	Öffentlich geförderte Wohnungen	88
2.1.18	Meldepflicht	90
2.1.19	Sonstige Vereinbarungen	90
2.2	Geschäftsraummietvertrag	99
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	100
2.2.2	Die Mieträume	101
2.2.3	Mietzeit	102
2.2.4	Miete	104
2.2.5	Kaution	106
2.2.6	Garantiehaftung	107
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	108
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	110
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume	111
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	114
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	114
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	115
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	116
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	117
2.2.15	Sonstige Vereinbarungen	117
2.3	Garagenmietvertrag	120
2.4	Hausordnung	125
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?	129
3.1	Übergabeprotokoll	129
3.2	Anlage der Mietkaution	134
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	139
4.1	Die Betriebskostenabrechnung	139
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	145
4.1.2	Abrechnungszeitraum	146
4.1.3	Ausschlussfrist	148
4.1.4	Korrektur der Abrechnung	151
4.1.5	Inhalt der Abrechnung	152
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen	159
4.1.7	Leerstand	160
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	161

4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	162
4.1.10	Fälligkeit	164
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	166
4.2	Die Heizkostenabrechnung	169
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	170
4.2.2	Welche Kosten gehören in die Warmwasserkostenabrechnung?	175
4.2.3	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?	181
4.2.4	Gradtagstabelle	182
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	183
4.4	Änderung der Mietstruktur	187
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	188
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	189
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	193
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	195
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	195
5.1.1	Mietspiegel	205
5.1.2	Mietdatenbanken	207
5.1.3	Sachverständigengutachten	208
5.1.4	Vergleichswohnungen	208
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	209
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist	210
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	212
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	213
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	217
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	217
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	220
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	221
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	221
6.2	Der Energieausweis	223
6.2.1	Ausnahmen	223
6.2.2	Übergangsfristen	223
6.2.3	Zwei Varianten	223
6.2.4	Gültigkeitsdauer	224
6.2.5	Unbefristetes Wahlrecht	225

Inhalt

6.2.6	Befristetes Wahlrecht	225
6.2.7	Gebäudebezogene Ausstellung	225
6.2.8	Aussteller	225
6.2.9	Vor- und Nachteile der Varianten	226
6.2.10	Anspruch von Mietern und Mietinteressenten	227
6.2.11	Umlage der Kosten	229
6.2.12	Steuerliche Berücksichtigung	229
6.2.13	Bußgeldvorschriften	229
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	235
6.3.1	Duldungspflicht	237
6.3.2	Ankündigungserklärung	238
6.3.3	Aufwendungsersatz	241
6.3.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	242
6.4	Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB	244
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	244
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	246
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung, § 559 b BGB	247
6.4.4	Sonderkündigungsrecht	248
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	251
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	252
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	254
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	257
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	257
8.1.1	Mangelbegriff	258
8.1.2	Minderung	258
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	260
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	263
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	264
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	267
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	271

9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen	274
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	277
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	281
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	285
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	291
11.1	Form der Kündigung	291
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	292
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	293
11.1.3	Zugang der Kündigung	295
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	299
11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	299
11.2	Die ordentliche Kündigung	300
11.2.1	Kündigungsfristen	304
11.2.2	Kündigungssperrfristen	307
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	312
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	319
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	329
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)	336
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	342
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	349
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen	358
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	361
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	369
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	372
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	374
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung	376
11.8	Parteiwechsel	379

Inhalt

11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	379
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	379
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	385
12.1	Abnahmeprotokoll	385
12.2	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	388
12.2.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	388
12.2.2	Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen	390
12.2.3	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	391
12.2.4	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	394
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	397
13.1	Abrechnung der Mietkaution	397
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	402
	Abkürzungsverzeichnis	403
	Stichwortverzeichnis	405
	Anhang	417
	Verträge und Musterformulare	417
	Neueste BGH-Urteile zum Mietrecht	465
	Die neue Trinkwasserverordnung 2011	547
	Neues Mietrecht – zweiter Anlauf	550