

Inhaltsverzeichnis

1 ANBAHNUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	9
1.1 Anforderungen an die richtige Wohnung	9
1.2 Besichtigung der Wohnung	9
1.3 Energiekosten	11
1.4 Gespräch mit dem Vermieter	12
1.5 Prüfung der Bonität des Mietinteressenten.....	13
1.5.1 Selbstauskunft des Mietinteressenten	13
1.5.2 Vorlage einer Vormieterbescheinigung.....	15
1.6 Rückforderung einer unberechtigten Vermittlungsprovision.....	16
2 ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	18
2.1 Inhalt des Mietvertrags.....	18
2.2 Vorsicht Falle: Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag.....	19
2.3 Wichtige Regelungen im Mietvertrag.....	20
2.3.1 Vertragsparteien	20
2.3.2 Mieträume	21
2.3.3 Aushändigung der Wohnungsschlüssel.....	23
2.3.4 Mietzeit.....	24
2.3.5 Miete	25
2.3.6 Staffelmiete.....	27
2.3.7 Indexmiete	28
2.3.8 Betriebskosten.....	29
2.3.9 Mietsicherheit	31
2.3.10 Zustand der Mieträume	32
2.3.11 Benutzung der Mieträume.....	33
2.3.12 Instandhaltung der Mieträume	34
2.3.13 Übertragung von Kleinreparaturen auf den Mieter.....	35
2.3.14 Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	36
2.3.15 Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters und bauliche Veränderungen	37
2.3.16 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	38
2.3.17 Tierhaltung	39
2.3.18 Betreten der Mieträume	40
2.3.19 Rückgabe der Mietsache	41
2.3.20 Personenmehrheit als Mieter	42
2.3.21 Hausordnung	43
2.4 Unwirksame Regelungen im Mietvertrag	44
2.5 Mieterfreundlicher Mietvertrag	46
3 WOHNUNGSÜBERGABE	55
3.1 Wohnungsübergabeprotokoll	55
3.2 Aufforderung zur Wohnungsübergabe.....	57
3.3 Fristlose Kündigung und Geltendmachung von Schadenersatz wegen nicht erfolgter Wohnungsübergabe	58

4 DAS LAUFENDE MIETVERHÄLTNIS	61
4.1 Rückforderung überzahlter Miete und Mietkaution	61
4.1.1 Rückforderung einer überhöhten Miete	61
4.1.2 Auskunftsverlangen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse	63
4.1.3 Rüge wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse	64
4.1.4 Rückzahlung eines Teils der Miete wegen falscher Wohnflächenberechnung.....	66
4.1.5 Verweigerung der Zahlung einer verjährten Miete	67
4.1.6 Rückzahlung einer überhöhten Mietkaution	69
4.2 Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung	70
4.2.1 Geltendmachung der Instandhaltung und -setzung durch Mieter	70
4.2.2 Ablehnung von vom Vermieter vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen.....	71
4.2.3 Ablehnung von vom Vermieter geforderten Schönheitsreparaturen	73
4.2.4 Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	74
4.2.5 Ablehnung des Aufwendungsersatzes für Kleinreparaturen	76
4.2.6 Rückforderung der für Kleinreparaturen gezahlten Rechnung	77
4.3 Überlassung der Wohnung an Dritte/Unter Vermietung	78
4.3.1 Anzeige der Aufnahme einer Person in die Wohnung	79
4.3.2 Anzeige und Einholung der Erlaubnis zur Aufnahme des Lebensgefährten in die Wohnung	80
4.3.3 Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Unter Vermietung eines Teils der Wohnung	81
4.3.4 Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Unter Vermietung der gesamten Wohnung.....	82
4.4 Tierhaltung.....	84
4.5 Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	85
4.5.1 Überprüfung der Betriebskostenabrechnung.....	85
4.5.2 Umlagefähige Betriebskosten	87
4.5.3 Verteilung der Kosten auf die Mieter	89
4.5.4 Überprüfung der Heizkostenabrechnung	89
4.5.5 Aufforderung zur Erteilung einer Abrechnung	91
4.5.6 Verweigerung einer Nachzahlung wegen verspäteter Abrechnung.....	92
4.5.7 Belegeinsicht	93
4.5.8 Beanstandung der Abrechnung	94
4.5.9 Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen	96
4.6 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter	97
4.6.1 Härteeinwand des Mieters gegen Modernisierungsmaßnahme.....	98
4.6.2 Geltendmachung von Aufwendungsersatz	100
4.6.3 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung	101
4.7 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	104
4.7.1 Einholung der Erlaubnis für bauliche Veränderungen durch den Mieter	104
4.7.2 Modernisierungsvereinbarung	105
4.7.3 Einholung der Erlaubnis für eine behindertengerechte Einrichtung	111
4.8 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	113
4.8.1 Voraussetzungen für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	113
4.8.2 Einzu haltende Fristen bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	115
4.8.3 Ablehnung bzw. teilweise Zustimmung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen falscher Berechnung der Vergleichsmiete	116
4.8.4 Teilweise Zustimmung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen Überschreiten der Kappungsgrenze	118
4.8.5 Ablehnung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen Nichteinhaltung der Sperrfrist	119

4.9	Mieterhöhung wegen Modernisierung der Wohnung durch den Vermieter	121
4.9.1	Mieterhöhung durch Umlegung der aufgewendeten Kosten	121
4.9.2	Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung.....	122
4.9.3	Ablehnung der Modernisierungsmieterhöhung.....	123
4.10	Wohnungsmängel	125
4.10.1	Mängelanzeige und Aufforderung zur Beseitigung des Mangels.....	125
4.10.2	Mängelanzeige mit Mietminderung.....	126
4.10.3	Mietminderungstabelle	128
4.10.4	Mängelanzeige mit Zahlung der Miete unter Vorbehalt.....	137
4.10.5	Zurückbehaltung der Miete nach erfolgloser Mängelanzeige	138
4.10.6	Beseitigung des Mangels durch den Mieter und Anforderung des Aufwendungsersatzes	140
4.11	Ablehnung einer Wohnungsbesichtigung des Vermieters.....	141
5	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	143
5.1	Ordentliche (fristgemäße) Kündigung durch den Mieter.....	143
5.2	Außerordentliche Kündigung des Mieters mit gesetzlicher Frist.....	144
5.2.1	Kündigung des Mieters wegen Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	144
5.2.2	Kündigung des Mieters wegen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters	145
5.2.3	Kündigung des Mieters wegen Verweigerung der Untervermietung	146
5.2.4	Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters	148
5.2.5	Kündigung der Erben bei Tod des Mieters	149
5.3	Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	150
5.3.1	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs	150
5.3.2	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung.....	152
5.3.3	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Störung des Hausfriedens	153
5.4	Widerspruch gegen die Kündigung des Vermieters wegen sozialer Härte	155
5.5	Befristeter Mietvertrag	157
5.5.1	Auskunftsverlangen über Fortbestand des Befristungsgrunds.....	157
5.5.2	Fortsetzungsverlangen des Mieters	159
5.6	Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses.....	160
5.6.1	Inhalt des Mietaufhebungsvertrags	160
5.6.2	Mietaufhebungsvereinbarung.....	161
5.7	Abwicklung des Mietverhältnisses	163
5.7.1	Wohnungsabnahmeprotokoll	163
5.7.2	Ablehnung von vom Vermieter geforderten Schönheitsreparaturen	165
5.7.3	Inrechnungstellung von Kosten für nicht geschuldete Schönheitsreparaturen	167
5.7.4	Abrechnung der Mietkaution	169