

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
Teil 1: Miete	15
1 Allgemeines	17
2 Mietstruktur	19
2.1 Gestaltung der Mietstruktur	19
2.1.1 Mietbegriffe	19
2.1.2 Vorauszahlungen versus Pauschale	21
2.1.3 Überbürdung auf Mieter	22
2.2 Änderung der Mietstruktur	22
2.2.1 § 2 HeizKV	23
2.2.2 § 556a Abs. 2 BGB	23
2.3 Einführung neuer Betriebskosten	29
2.3.1 Veränderungen bei Betriebskosten durch gesetzliche Vorgaben	29
2.3.2 Weitergabe an den Mieter	31
2.4 Konkludente Anpassungen	32
3 Miethöhe, Begrenzung der Miethöhe	35
3.1 Mietpreisbremse bei Wiedervermietung (§ 556d ff. BGB)	35
3.1.1 Rechtsverordnung der Länder – Liste aller Gemeinden mit Mietpreisbremse	36
3.1.2 Voraussetzungen	47
3.1.3 Ausnahmen	66
3.1.4 Vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters, Mietvertragsabschluss ab dem 1.1.2019	73
3.1.5 Rügepflicht des Mieters, Rückzahlung überzahlter Miete	75
3.2 Sonstige Rechte des Mieters bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse	81
3.2.1 Aufrechnung mit überzahlten Mieten	81
3.2.2 Fristlose Kündigung wegen Pflichtverletzung	81
3.2.3 Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kautions	81
4 Schranken der Miete	83
4.1 Mietpreisüberhöhung	83
4.1.1 Unangemessen hohes Entgelt	83
4.1.2 Zivilrechtliche Folgen	84
4.1.3 Ordnungswidrigkeit	85

4.2	Wucher	85
4.2.1	Straftatbestand gemäß § 291 StGB	85
4.2.2	Sittenwidriges Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB	86
4.2.3	Nichtiges Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 2 BGB	86
5	Mietzahlung	89
5.1	Fälligkeit	89
5.1.1	Vertragsabschluss nach dem 1.9.2001	89
5.1.2	Vertragsabschluss vor dem 1.9.2001	90
5.2	Erfüllungsort	91
5.3	Verrechnungsbestimmung	92
5.4	Aufrechnung und Zurückbehaltung	93
5.4.1	Aufrechnung	93
5.4.2	Zurückbehaltungsrecht	94
6	Verzug	97
6.1	Schuldnerverzug	97
6.2	Rechtsfolgen	99
6.2.1	Verzugsschaden	99
6.2.2	Kündigung wegen dauerhaft verspäteter Mietzahlungen	100
6.2.3	Kündigung wegen Zahlungsverzugs	101
7	Verjährung bzw. Verwirkung von Ansprüchen	105
7.1	Verjährung	105
7.2	Berechnung der Verjährungsfrist	105
7.3	Neubeginn der Verjährung	106
7.4	Hemmung	107
7.5	Verwirkung	108
Teil 2: Mieterhöhung		109
1	Allgemeines	111
2	Das Widerrufsrecht	113
2.1	Fernabsatzgeschäft	114
2.2	Haustürgeschäft	115
2.3	Der Widerruf	115
3	Staffelmiete	119
3.1	Voraussetzungen der Staffelveinbarung	119

3.2	Ausschluss anderer Mieterhöhungen	121
3.2.1	Mieterhöhung gemäß § 559 bis 559b BGB	122
3.2.2	Mieterhöhung gemäß §§ 558 bis 558e BGB	123
3.2.3	Mieterhöhung gemäß § 559e BGB	123
3.3	Kündigungsrecht des Mieters	124
3.4	Kündungsverzicht	124
3.5	Grenzen der Staffelmiete	125
3.6	Staffelmiete und Mietpreisbremse	126
4	Indexmiete	129
4.1	Voraussetzungen der Indexvereinbarung im Wohnraummietvertrag	129
4.1.1	Inhalt der Indexklausel	129
4.1.2	Indexklausel im Formalmietvertrag	130
4.1.3	Schriftform	130
4.1.4	Zeitpunkt	130
4.2	Andere Mieterhöhungen	131
4.3	Mieterhöhungserklärung	132
4.4	Berechnung und Darstellung	133
4.5	Grenzen und Mietpreisbremse	135
5	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	139
5.1	Jahresfrist	139
5.2	Ortsübliche Vergleichsmiete	142
5.3	Kappungsgrenze	144
5.3.1	Ausnahme von der Anwendung der Kappungsgrenze	144
5.3.2	Gesenkte Kappungsgrenze	145
5.3.3	Modernisierungsmieterhöhung und Kappungsgrenze	154
5.4	Ausschluss der Mieterhöhung	157
5.5	Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	158
5.5.1	Stellvertretung/Bevollmächtigung	159
5.5.2	Textform	160
5.5.3	Zustellung	162
5.6	Begründung der Mieterhöhung	164
5.7	Drittmittel	167
5.8	Zustimmung	168
5.8.1	Konkludente Zustimmung	169
5.8.2	Widerruf der Zustimmung	170
5.9	Klage	170
5.10	Auswirkungen auf das Kündigungsrecht	173
5.10.1	Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 561 Abs. 1 BGB)	173
5.10.2	Schonfrist bei Zahlungsverzug (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB)	175

6	Modernisierungsmaßnahmen	177
6.1	Allgemeiner Überblick	178
6.2	Erhaltungsmaßnahmen	179
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	182
6.3.1	Energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1, 1a und 2 BGB	183
6.3.2	Modernisierungen gemäß § 555b Nr. 3 bis 5 und 7 BGB	190
6.3.3	Modernisierung gemäß § 555b Nr. 4a BGB	191
6.3.4	Gemischte Maßnahmen	192
6.4	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	193
6.4.1	Form und Frist (§ 555c Abs. 1 Satz 1 BGB)	193
6.4.2	Inhalt (§ 555c Abs. 1 Satz 2 BGB)	194
6.4.3	Bagatelldmaßnahmen	216
6.4.4	Ankündigung im vereinfachten Verfahren	217
6.4.5	Duldungspflicht und Nichterfüllung der Ankündigungspflicht	218
6.5	Härteeinwand	219
6.5.1	Frist	220
6.5.2	Folgen der Fristversäumnis	221
6.6	Aufwendungsersatz	222
6.7	Sonderkündigungsrecht des Mieters	223
7	Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB	235
7.1	Ansatzfähige Kosten	235
7.2	Berücksichtigung von Drittmitteln	237
7.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b BGB)	238
7.3.1	Zwingende Inhalte der Modernisierungsmieterhöhung	238
7.3.2	Form und Frist	240
7.3.3	Härteeinwand	241
7.3.4	Besonderheiten für das vereinfachte Verfahren (§ 559c BGB)	242
7.3.5	Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen	245
7.3.6	Sonderkündigungsrecht	247
7.3.7	Modernisierungsmieterhöhung/Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	247
7.4	Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559e BGB	248
7.4.1	Muster für Mieterhöhungen	250
7.4.2	Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	253
7.5	Prozessuales	254
8	Modernisierungsvereinbarung	257

9	Anpassung der Betriebskosten	267
9.1	Anpassung von Vorauszahlungen	267
9.2	Anpassung der Betriebskostenpauschale	270
9.2.1	Erhöhung	271
9.2.2	Ermäßigung	276
10	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen	279
10.1	Unbefristete Gewerberaummietverhältnisse	279
10.2	Befristete Gewerberaummietverhältnisse	280
10.2.1	Wertsicherungsklausel	281
10.2.2	Leistungsvorbehalt	284
11	Mieterhöhung bei Garagen	285
11.1	Selbstständiges Garagemietverhältnis	285
11.2	Einheitliches Wohnraummietverhältnis	286
	Anhang	289
	§ 71 GEG, Anforderungen an eine Heizungsanlage	289
	§ 71o GEG, Regelungen zum Schutz von Mietern	292
	Literaturverzeichnis	295
	Stichwortverzeichnis	297
	Abkürzungsverzeichnis	303
	Die Autorinnen	305