

Inhaltsverzeichnis

1.	Beginn des Mietverhältnisses	13
1.1.	Die Suche nach einer Wohnung	13
1.2.	Die Wohnungsvermittlung durch einen Makler	13
1.2.1.	Der Provisionsanspruch	14
1.2.2.	Höhe der Maklerprovision	15
1.2.3.	Unwirksame Zahlungsverpflichtungen	16
1.3.	Wohnungssuche per Zeitungsinserat oder im Internet	17
1.4.	Besichtigung der Wohnung	18
1.4.1.	Die erste Begehung der Wohnung	18
1.4.2.	Worauf Sie unbedingt achten sollten	20
2.	Eingehung des Mietvertrages	26
2.1.	Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter	26
2.2.	Übergabeprotokoll - die zweite Begehung der Wohnung	26
2.3.	Zusicherungen	28
2.4.	Vereinbarungen mit dem Vormieter	29
3.	Der Mietvertrag	31
3.1.	Form des Mietvertrags	31
3.2.	Inhalt des Mietvertrags	32
3.3.	Allgemeine Geschäftsbedingungen	34
3.4.	Die einzelnen Regelungen des Mietvertrags und ihre Wirksamkeiten	35
3.4.1.	Die Vertragsparteien	36
3.4.2.	Wohnungsgröße	36
3.4.3.	Dauer des Mietvertrags	38
3.4.3.1.	Befristeter Mietvertrag	38
3.4.3.2.	Neues Mietrecht seit dem 01.09.2001	39
3.4.3.3.	Kündigungsausschluss	39
3.4.3.4.	Unbefristeter Mietvertrag	41

3.4.4.	Haftungsausschluss wegen nicht rechtzeitigen Freiwerdens einer Wohnung	42
3.4.5.	Betriebs- und Nebenkosten	42
3.4.6.	Mietzins	45
3.4.7.	Staffelmieten	46
3.4.8.	Kündigungsfristen	47
3.4.9.	Tierhaltung	47
3.4.10.	Kleinreparaturen	48
3.4.11.	Schönheitsreparaturen	49
3.4.12.	Kaution	50
3.4.13.	Nachmieterklausel	52
3.4.14.	Einbauten	52
3.4.15.	Unterschrift	53
3.4.16.	Individualvereinbarung	54
3.4.17.	Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz	55
3.4.18.	Datenschutz	55
4.	Während des Mietverhältnisses	56
4.1.	Die Nebenkostenabrechnung	56
4.1.1.	Welche Nebenkosten sind umlegbar?	56
4.1.2.	Welche Nebenkosten sind nicht auf den Mieter umlegbar?	66
4.1.3.	Die Prüfung der Nebenkostenabrechnung	67
4.1.4.	Abrechnungszeitraum	68
4.1.5.	Wie muss die Abrechnung aussehen?	68
4.1.6.	Der Verteilerschlüssel	72
4.1.7.	Vorauszahlungen	75
4.1.8.	Fälligkeit der Nachzahlung	75
4.1.9.	Zeitpunkt der Abrechnungsvorlage	76
4.1.10.	Betriebskosten bei einer Mietminderung	78
4.1.11.	Wie Sie die Nebenkostenabrechnung Schritt für Schritt prüfen	78
4.1.12.	Erhöhung der Vorauszahlungen	84
4.1.13.	Probleme mit Bruttomieten und Nebenkostenpauschalen	85
4.1.14.	Nebenkostenpauschalen	86
4.1.15.	Die Heizkostenabrechnung	86
4.1.15.1.	Umlagefähige Kosten der zentralen Heizungsanlage	88
4.1.15.2.	Nicht umlagefähige Kosten der Heizungsanlage	91
4.1.15.3.	Warmwasser	91

Inhaltsverzeichnis

4.2.	Schönheitsreparaturen	92
4.2.1.	Umfang der Schönheitsreparaturen	92
4.2.2.	Die mietvertraglichen Regelungen und die Fristen	94
4.2.3.	Unwirksame Regelungen zu Schönheitsreparaturen	95
4.2.3.1.	Regelungen zur Ein- oder Auszugsrenovierung	96
4.2.3.2.	Regelungen, bei denen nach Fristen zu renovieren ist	97
4.2.3.3.	Regelungen über die Ausführungsart	99
4.2.4.	Wirksame Klauseln	100
4.2.5.	Anteilige Kostenübernahme	102
4.2.6.	Zeitpunkt der Schönheitsreparaturen	103
4.2.7.	Unterlassen der Schönheitsreparaturen und Schaden-Ersatzanspruch des Vermieters	106
4.2.8.	Schadenersatzanspruch des Mieters	109
4.3.	Mängel	111
4.3.1.	Mietminderung wegen Mietmängeln	111
4.3.2.	Zeitraum der Mietminderung	113
4.3.3.	Beweisbarkeit der Mängel	113
4.3.4.	Die Mängel und die Höhe der Mietminderung im Einzelnen	115
4.3.5.	Ausschluss der Mietminderung	123
4.3.6.	Zurückbehaltungsrecht	124
4.3.7.	Ersatzvornahme zur Beseitigung der Mängel	125
4.3.8.	Mängelbeseitigungsklage	127
4.3.9.	Kündigungsrecht wegen Mängeln	127
4.4.	Rechte und Pflichten des Mieters, die Sie kennen sollten	128
4.4.1.	Besuch	128
4.4.2.	Besichtigungsrecht des Vermieters	129
4.4.3.	Duschen	129
4.4.4.	Garagen und Stellplätze	129
4.4.5.	Grillen und Gartenfeste	130
4.4.6.	Hausflur	130
4.4.7.	Hausordnung	130
4.4.8.	Hausmusik	131
4.4.9.	Hunde	131
4.4.10.	Kinder	131

4.4.11.	Markise	131
4.4.12.	Partys	132
4.4.13.	Parabolantenne	132
4.4.14.	Räum- und Streupflichten	133
4.4.15.	Schlüssel	133
4.4.16.	Untervermietung	134
4.5.	Modernisierung	136
4.5.1.	Modernisierung oder Instandsetzung?	136
4.5.2.	Objektive Wohnwertverbesserung	136
4.5.3.	Energieeinsparung	137
4.5.4.	Abgrenzung zur Instandhaltung	137
4.5.5.	Ankündigungspflicht des Vermieters	138
4.5.6.	Wie prüfen Sie die Modernisierungskündigung?	138
4.5.7.	Die Duldungspflicht des Mieters	139
4.5.8.	Modernisierung durch den Mieter	140
4.6.	Mieterhöhung	143
4.6.1.	Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete	143
4.6.2.	Zustimmung des Mieters	148
4.6.3.	Überlegungsfrist	148
4.6.4.	Mieterhöhung trotz Mängel?	148
4.6.5.	Was passiert, wenn Sie nicht zustimmen?	150
4.6.6.	So prüfen Sie die Wirksamkeit der Mieterhöhung anhand der Formvorschriften	151
4.6.7.	Die Mieterhöhung wegen Modernisierung	154
4.7.	Zahlungsverzug	160
5.	Beendigung des Mietvertrags	162
5.1.	Vermieterwechsel	162
5.2.	Kündigung durch den Vermieter	163
5.2.1.	Kündigung wegen Vertragsverletzung des Mieters	164
5.2.2.	(Fristlose) Kündigung wegen Zahlungsverzug	165
5.2.3.	Eigenbedarfskündigung	166
5.2.4.	Was ist bei einer Eigenbedarfskündigung zu tun?	167
5.2.5.	Vorgetäuschter Eigenbedarf	170
5.2.6.	Schadenersatz wegen vorgetäuschem Eigenbedarf	172

5.2.7.	Der Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Verwertung	173
5.2.8.	Kündigung des Vermieters bei einem Zweifamilienhaus	175
5.2.9.	Kündigungsfristen bei Kündigungen des Vermieters	175
5.2.10.	Was können Sie gegen eine Kündigung des Vermieters tun?	176
5.2.11.	Stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags	179
5.3.	Kündigung durch den Mieter	180
5.3.1.	Die ordentliche Kündigung	180
5.3.2.	Kündigungsfrist	180
5.3.3.	Zugang der Kündigung	181
5.3.4.	Sonderkündigungsrechte und kürzere Fristen	182
5.3.5.	Zeitmietverträge	183
5.3.6.	Nachmieterstellung	184
5.3.7.	Kündigung wegen verweigerter Untervermietung	186
5.3.8.	Fristlose Kündigungen des Mieters	187
5.3.9.	Fristlose Kündigung nach vorheriger Abmahnung	189
5.3.10.	Rücktritt vom Mietvertrag	190
5.3.11.	Umwandlung und Wohnungsverkauf	191
5.4.	Aufhebungsvertrag	193
6.	Die Abwicklung des Mietverhältnisses	195
6.1.	Schönheitsreparaturen	195
6.2.	Rückzahlung der Kaution	195
6.3.	Wertersatz für bauliche Änderungen während der Mietzeit	198
6.4.	Verjährung	199
6.5.	Post vom Gericht	200
6.5.1.	Mahnbescheid	202
6.5.2.	Wann Sie gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen sollten	202
7.	Die 12 häufigsten Irrtümer, die Sie kennen sollten	204
8.	Die wichtigsten Fristen auf einen Blick	208
	Stichwortverzeichnis	211