

# Schnellübersicht

Einleitung . . . . .	7
Inhalt . . . . .	9
Abkürzungen . . . . .	17
<b>Kapitel 1</b>	
Wohnungssuche . . . . .	19
<b>Kapitel 2</b>	
Mietvertragsabschluss und Einzug in die Wohnung . . . . .	27
<b>Kapitel 3</b>	
Der Alltag in der Mietwohnung . . . . .	48
<b>Kapitel 4</b>	
Mieterhöhungen . . . . .	64
<b>Kapitel 5</b>	
Mängel in der Wohnung . . . . .	91
<b>Kapitel 6</b>	
Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .	105
<b>Kapitel 7</b>	
Schönheitsreparaturen und Rückgabe der Mietwohnung . . . . .	135
<b>Kapitel 8</b>	
Mietprozess . . . . .	154
Anhang . . . . .	189
Stichwortverzeichnis . . . . .	211

# Inhalt

## Kapitel 1 Wohnungssuche

<b>Tipp 1</b>	
Ich will eine neue Wohnung – Worauf muss ich besonders achten? . . . . .	19
<b>Tipp 2</b>	
Wohnungssuche – Wie finde ich eine neue Wohnung? . . . . .	20
<b>Tipp 3</b>	
Wohnungsbesichtigung – Ein zweiter Besichtigungstermin ohne Stress ermöglicht oft eine genauere Begutachtung! . . . . .	21
<b>Tipp 4</b>	
Wer keine Maklergebühren zahlen will, sollte sich auf Anzeigen, in denen Makler Wohnungen anbieten, nicht melden! . . . . .	21
<b>Tipp 5</b>	
Der Maklerlohn darf zwei Monatskaltmieten nicht übersteigen! . . . . .	23
<b>Tipp 6</b>	
Vorsicht bei einer gemieteten Eigentumswohnung: Der Eigentümer kann wegen Eigenbedarfs kündigen! . . . . .	23
<b>Tipp 7</b>	
Erkundigen Sie sich, ob Sie die Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen! . . . . .	24
<b>Tipp 8</b>	
Die Entscheidung für eine neue Wohnung ist gefallen – Wie geht es nun weiter? .	25

## Kapitel 2 Mietvertragsabschluss und Einzug in die Wohnung

<b>Tipp 9</b>	
Der Ort des Vertragsabschlusses ist meistens beim Vermieter! . . . . .	27
<b>Tipp 10</b>	
Der Mietvertrag! . . . . .	28
<b>Tipp 11</b>	
Eine professionelle Überprüfung des Mietvertrages vor seinem Abschluss durch einen Fachmann ist ratsam! . . . . .	30
<b>Tipp 12</b>	
Wer ist Vermieter? . . . . .	31
<b>Tipp 13</b>	
Vermieterwechsel – Was kann mir als Mieter in einem solchen Fall passieren? . .	32
<b>Tipp 14</b>	
Wer ist Mieter? . . . . .	33

<b>Tipp 15</b>	
Sowohl Vermieter als auch Mieter können sich bei Abschluss des Mietvertrages vertreten lassen! . . . . .	35
<b>Tipp 16</b>	
Die Miethöhe – Ein nicht unwesentliches Kriterium für den Abschluss des Mietvertrages! . . . . .	36
<b>Tipp 17</b>	
Vorsicht bei Staffelmietvereinbarungen! . . . . .	38
<b>Tipp 18</b>	
Indexmiete – Anpassung kann nur im Jahresrhythmus erfolgen! . . . . .	39
<b>Tipp 19</b>	
Zeitmietverträge sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden! . . . . .	39
<b>Tipp 20</b>	
Wohnungsgröße – Vorsicht: Tatsächliche Wohnungsgröße und Quadratmeterzahl im Mietvertrag stimmen manchmal nicht überein! . . . . .	41
<b>Tipp 21</b>	
Die Wohnung ist noch nicht fertig – Was nun? . . . . .	42
<b>Tipp 22</b>	
Wohnungsübergabe – Was sollte alles in das Übernahmeprotokoll aufgenommen werden? . . . . .	43
<b>Tipp 23</b>	
Abstandszahlungen – Lassen Sie sich keinen wertlosen »Kram« andrehen! . . . .	45
<b>Tipp 24</b>	
Grundrechtsschutz auch für den Mieter! . . . . .	46

## **Kapitel 3**

### **Der Alltag in der Mietwohnung**

<b>Tipp 25</b>	
Hausverwaltung – Ohne Vollmacht geht gar nichts! . . . . .	48
<b>Tipp 26</b>	
Der Hauswart kümmert sich um die Einhaltung der Hausordnung! . . . . .	49
<b>Tipp 27</b>	
Bei Problemen mit anderen Hausbewohnern sollte möglichst eine einvernehmliche Lösung gefunden werden! . . . . .	50
<b>Tipp 28</b>	
Lärm – Einige Belästigungen muss man auch während der Ruhezeiten hinnehmen! . . . . .	52
<b>Tipp 29</b>	
Auch Kinder haben (Miet-)Rechte! . . . . .	53
<b>Tipp 30</b>	
Untermieter – Der Hauptmieter muss die Genehmigung des Vermieters einholen! . . . . .	54
<b>Tipp 31</b>	
Ehepartner – Im Fall einer Scheidung kann es zu erheblichen mietrechtlichen Problemen kommen! . . . . .	56

<b>Tipp 32</b>	
Der Lebenspartner kann ohne Genehmigung des Vermieters in die Wohnung einziehen! . . . . .	57
<b>Tipp 33</b>	
Wohngemeinschaft – Es muss zwischen dem Verhältnis zum Vermieter und dem Verhältnis der Mieter untereinander unterschieden werden! . . . . .	58
<b>Tipp 34</b>	
Haustiere – Ein generelles Verbot der Tierhaltung im Mietvertrag ist unwirksam!	60
<b>Tipp 35</b>	
Fernsehen – Entweder Kabelanschluss oder Satellitenschüssel – beides geht nicht!	60
<b>Tipp 36</b>	
Zugangsrecht des Vermieters – Nur in Ausnahmefällen darf der Vermieter die Wohnung betreten! . . . . .	62

## **Kapitel 4**

### **Mieterhöhungen**

<b>Tipp 37</b>	
Wie setzt sich die Miete zusammen? . . . . .	64
<b>Tipp 38</b>	
Grundmieterhöhung – Achtung: Kappungsgrenze liegt seit dem 1.9.2001 bei 20 %!	65
<b>Tipp 39</b>	
Wie kann man die ortsübliche Vergleichsmiete feststellen? . . . . .	67
<b>Tipp 40</b>	
Mietpreisüberhöhung – Wie können Sie sich als Mieter wehren? . . . . .	68
<b>Tipp 41</b>	
Betriebskostenmieterhöhung – Für leer stehende Wohnungen muss der Vermieter selbst die Kosten übernehmen! . . . . .	71
<b>Tipp 42</b>	
Was sind Betriebskosten? . . . . .	71
<b>Tipp 43</b>	
Wie werden die Betriebskosten abgerechnet? . . . . .	73
<b>Tipp 44</b>	
Heizkosten – Ein Teil muss immer verbrauchsabhängig abgerechnet werden! . . .	76
<b>Tipp 45</b>	
Was sind Heizkosten? . . . . .	77
<b>Tipp 46</b>	
Heizkostenabrechnung – Kostenpositionen immer genau prüfen, notfalls Belege anfordern! . . . . .	77
<b>Tipp 47</b>	
Mieterhöhung nach Modernisierung – Viele Wohnungssuchende gehen dadurch bei der Suche nach günstigen Wohnungen leer aus! . . . . .	79

<b>Tipp 48</b>	
Maßnahmen, die den »Wohnwert verbessern«, können Mieterhöhungen nach sich ziehen! . . . . .	80
<b>Tipp 49</b>	
Modernisierungsmaßnahmen müssen vom Vermieter vorher angekündigt werden! . . . . .	82
<b>Tipp 50</b>	
Stellt die mit der Modernisierung verbundene Mieterhöhung eine soziale Härte für den Mieter dar, muss er der Maßnahme nicht zustimmen! . . . . .	85
<b>Tipp 51</b>	
Der übliche Standard verdrängt die soziale Härte – Das bedeutet: Sie müssen die Modernisierung doch hinnehmen! . . . . .	86
<b>Tipp 52</b>	
Die Mieterhöhung nach der Modernisierung bedarf einer Mieterhöhungs- erklärung in Textform! . . . . .	86
<b>Tipp 53</b>	
Letzter Ausweg: Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 561 BGB! . . . . .	88
<b>Tipp 54</b>	
Auch im sozialen Wohnungsbau ist mit Mieterhöhungen zu rechnen! . . . . .	89

## **Kapitel 5**

### **Mängel in der Wohnung**

<b>Tipp 55</b>	
Nicht alles, was Sie als Mangel empfinden, ist auch ein Mangel im Sinne des Gesetzes! . . . . .	91
<b>Tipp 56</b>	
Bei Bagatellmängeln hat der Vermieter die Möglichkeit, die Kosten der Mängelbeseitigung auf den Mieter abzuwälzen! . . . . .	93
<b>Tipp 57</b>	
Mängelanzeige – Immer schriftlich und unverzüglich nach Auftreten des Mangels! . . . . .	94
<b>Tipp 58</b>	
Mängelbeseitigungsanspruch – Dieser Anspruch besteht nicht, wenn der Mieter den Mangel schuldhaft verursacht hat! . . . . .	95
<b>Tipp 59</b>	
Vorsicht bei einer Ersatzvornahme – Sie können auf Ihren Kosten sitzenbleiben! . . . . .	97
<b>Tipp 60</b>	
Die Mängelbeseitigungsklage ist die beste Methode, den Vermieter zum Handeln zu zwingen! . . . . .	98
<b>Tipp 61</b>	
Die Kosten für die Ersatzvornahme können mit der Miete verrechnet werden! . . . . .	99
<b>Tipp 62</b>	
Mietminderung – Seien Sie lieber vorsichtig und legen die Minderungsquote nicht zu hoch fest! . . . . .	101

**Tipp 63**

Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter bestehen nur, wenn dieser die Folgeschäden zu vertreten hat! . . . . .	103
--	-----

## **Kapitel 6**

### **Beendigung des Mietverhältnisses**

**Tipp 64**

Zeitmietvertrag – Nach Ablauf der Frist müssen Sie ausziehen! . . . . .	105
---	-----

**Tipp 65**

Fristlose Kündigung durch den Vermieter – Wann ist sie zulässig und was kann der Mieter dagegen tun? . . . . .	107
--	-----

**Tipp 66**

Fristlose Kündigung bei Mietrückständen – Wie kann sich der Mieter dagegen wehren? . . . . .	110
--	-----

**Tipp 67**

Die ordentliche Kündigung des Vermieters – Genau nachrechnen, ob die gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten wurden! . . . . .	112
---	-----

**Tipp 68**

Der Vermieter kann für sich selbst, für Familienangehörige und Angehörige des Haushalts eine Eigenbedarfskündigung aussprechen! . . . . .	114
---	-----

**Tipp 69**

Widersprechen Sie der Kündigung, wenn diese für Sie oder Ihre Angehörigen eine besondere Härte darstellt! . . . . .	116
---	-----

**Tipp 70**

Bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt ein Kündigungsverbot für die Dauer von drei Jahren! . . . . .	118
---	-----

**Tipp 71**

Eine fristlose Kündigung durch den Mieter ist nur in besonderen Härtefällen zulässig! . . . . .	119
---	-----

**Tipp 72**

Die maximale Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch den Mieter beträgt drei Monate! . . . . .	121
---	-----

**Tipp 73**

Der Aufhebungsvertrag sollte aus Beweisgründen immer schriftlich gefasst werden! . . . . .	124
--	-----

**Tipp 74**

Nachmieterkündigung – Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die vom Vormieter vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren! . . . . .	125
--	-----

**Tipp 75**

Untervermietung der gesamten Wohnung – Der Vermieter muss hierzu seine Zustimmung geben! . . . . .	127
--	-----

**Tipp 76**

Kündigung bei Mietermehrheit – Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, kann einer allein nicht einfach kündigen! . . . . .	129
---	-----

**Tipp 77**

Scheidung – Das Familiengericht entscheidet, wer in der Wohnung verbleiben darf! 131

**Tipp 78**

Tod des Mieters – Wer nicht in das Mietverhältnis eintreten will, obwohl er berechtigt ist, muss dies ausdrücklich erklären! . . . . . 132

## **Kapitel 7**

### **Schönheitsreparaturen und Rückgabe der Mietwohnung**

**Tipp 79**

Was sind Schönheitsreparaturen? . . . . . 135

**Tipp 80**

Schönheitsreparaturen sind nicht nur am Ende, sondern auch während des Mietverhältnisses zu erbringen! . . . . . 137

**Tipp 81**

Die Mieterpflicht zur Erbringung von Schönheitsreparaturen ist unabhängig vom Zustand der Wohnung bei Einzug! . . . . . 139

**Tipp 82**

Schönheitsreparaturen sind fachgerecht zu erbringen, was nicht heißt, dass sie von einem Fachmann zu erbringen sind! . . . . . 139

**Tipp 83**

Erbringt der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht, kann der Vermieter auf Schadensersatz klagen! . . . . . 142

**Tipp 84**

Abgeltungsklauseln – Sie sollten gut überlegen, ob Sie eine solche Klausel im Mietvertrag akzeptieren! . . . . . 144

**Tipp 85**

Besenrein – Die Wohnung muss sauber verlassen werden! . . . . . 145

**Tipp 86**

Einbauten vom Vermieter – Sie sollten unbedingt in das Wohnungsübernahmeprotokoll aufgenommen werden! . . . . . 145

**Tipp 87**

Einbauten des Mieters – Vorsicht: Die Wohnung muss immer in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem sie übernommen wurde! . . . . . 148

**Tipp 88**

Bei der Wohnungsübergabe sollte auf jeden Fall ein Übernahmeprotokoll angefertigt werden! . . . . . 149

**Tipp 89**

Die Rückzahlung der Kaution kann sich um Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses hinauszögern! . . . . . 151

## Kapitel 8

### Mietprozess

<b>Tipp 90</b>	
Als Laie sollte man nie auf den rechtlichen Beistand verzichten! . . . . .	153
<b>Tipp 91</b>	
Alle Prozesse im Wohnraummietrecht beginnen vor den Amtsgerichten! . . . . .	154
<b>Tipp 92</b>	
Rechtsentscheide – Sie stellen die obergerichtliche Meinung dar und sind für die Landgerichte verbindlich! . . . . .	156
<b>Tipp 93</b>	
Wer ist Kläger? Wer ist Beklagter? Wie muss der Klageantrag formuliert werden?	158
<b>Tipp 94</b>	
Zwischen Rechtsanwalt und Mandant muss die Chemie stimmen – Also nicht gleich den Erstbesten beauftragen! . . . . .	160
<b>Tipp 95</b>	
Aus dem Streitwert ergeben sich die Anwaltsgebühren und Gerichtskosten! . . . .	162
<b>Tipp 96</b>	
Gerichtskosten und Anwaltsgebühren werden in der Regel nach der Gebühren-tabelle berechnet! . . . . .	163
<b>Tipp 97</b>	
Scheuen Sie sich nicht, gegen Ihren Anwalt vorzugehen, wenn er einen Fehler gemacht hat und Sie dadurch den Prozess verlieren! . . . . .	165
<b>Tipp 98</b>	
Beratungs- und Prozesskostenhilfe – Wer weniger als ca. 1500 DM monatlich verdient, hat einen Anspruch auf diese Leistungen! . . . . .	167
<b>Tipp 99</b>	
Rechtsschutzversicherung – Die einzige vernünftige Möglichkeit, sich gegen die Kosten eines Prozesses abzusichern! . . . . .	168
<b>Tipp 100</b>	
Der örtliche Mieterverein stellt eine gute und kostengünstigere Alternative zur Rechtsschutzversicherung dar! . . . . .	169
<b>Tipp 101</b>	
Der Prozess beginnt mit der Einreichung der Klage und endet durch Urteil oder Vergleich! . . . . .	171
<b>Tipp 102</b>	
Der Kläger bzw. sein Anwalt müssen die Tatsachen, auf die sie den Anspruch stützen, genau und ausführlich vortragen! . . . . .	172
<b>Tipp 103</b>	
Kann man seinen Vortrag nicht beweisen, sollte man sich einen Prozess ersparen!	174
<b>Tipp 104</b>	
Der Normalfall, einen Prozess zu beenden, ist ein so genanntes streitiges Urteil! .	177
<b>Tipp 105</b>	
Will man gegen das Urteil des Amtsgerichts Berufung einlegen, muss man hierfür einen Anwalt beauftragen! . . . . .	178



**Tipp 106**

Rechtskraft – Das Urteil kann nun nicht mehr mit der Berufung angegriffen werden! . . . . . 180

**Tipp 107**

Vollstreckung des Urteils – In vielen Fällen kommt hier der Gerichtsvollzieher ins Spiel! . . . . . 180

**Tipp 108**

Beauftragen Sie einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung, beginnt ein langer und beschwerlicher Weg! . . . . . 182

**Tipp 109**

Mieterhöhungsprozess – Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, muss der Vermieter klagen! . . . . . 184

**Tipp 110**

Mängelbeseitigungsprozess – Hier tritt der Mieter als Kläger auf! . . . . . 186

**Tipp 111**

Gewinnt der Vermieter den Räumungsprozess, muss der Mieter innerhalb der Räumungsfrist aus der Wohnung ausziehen! . . . . . 187