

1 Inhalt

Vorwort	3
1. Inhalt	5
2. Synopse – Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Regelung	9
2.1 Mietrechtsreform BGB	9
2.2 Mietrechtsreform MHG	74
3. Allgemeine Grundsätze	101
3.1 Notwendigkeit einer Mietrechtsreform	101
3.2 Zusammenfassung des privaten Mietrechts im BGB	102
3.3 Systematische Neuordnung und Vereinfachung des Mietrechts	102
4. Die einzelnen Gesetzesänderungen	105
4.1 Allgemeine Regelungen	105
4.1.1 Mietzahlungen	105
4.1.2 Verjährung	105
4.1.3 Textform	105
4.2 Miethöheregelungen	106
4.2.1 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	106
Sperrfrist für Mieterhöhungen 15 Monate	106
Kappungsgrenze 20 %	107
Qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank	107
Mietspiegel allgemein	107
Qualifizierter Mietspiegel	107
Mietdatenbanken	109

1 Inhalt

Zustimmung des Mieters und Klagefrist	110
Nachbesserung des mangelhaften Miet- erhöhungsverlangens	110
4.2.2 Modernisierungsumlage	111
Einsparungen von Energie	111
Wirksamwerden der erhöhten Miete	112
4.2.3 Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerung	112
4.2.4 Mietpreisüberhöhung	112
4.2.5 Staffelmiete und Indexmiete	113
Staffelmiete	113
Indexmiete	113
4.3 Betriebskosten	114
4.3.1 Umlage von Betriebskosten	114
4.3.2 Abrechnung von Vorauszahlungen auf Betriebs- kosten	114
Jährliche Abrechnung	114
Ausschluss von Nachforderungen	115
Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung	115
Abrechnungsmaßstab	116
4.3.3 Erhöhung der Vorauszahlungen	117
4.3.4 Erhöhung der Betriebskosten bei Betriebs- kostenpauschale oder bei Bruttomiete	118
4.3.5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	119
4.4 Mietkaution	119
4.4.1 Höhe der Kaution	119
4.4.2 Vereinbarung einer anderen Anlageform	120
4.4.3 Rückgewähr der Sicherheit	122
4.5 Modernisierung	122
4.5.1 Energiesparmaßnahmen	122
4.5.2 Härte für andere Haushaltsangehörige	123
4.5.3 Mitteilungspflicht des Vermieters	123

4.5.4 Aufwendungsersatz auch für Erhaltungsmaßnahmen	124
4.5.5 Mietmodernisierung: „Barrierefreiheit“	124
4.6 Tod des Mieters	126
4.6.1 Kündigung durch den Vermieter gegenüber dem Erben	126
4.6.2 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters	127
4.7 Kündigung des Mietverhältnisses	129
4.7.1 Allgemeine Fragen	129
4.7.2 Fristlose Kündigung	130
4.7.3 Kündigungsfristen bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses	133
4.7.4 Kündigungsbeschränkung bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ..	134
4.7.5 Sonderkündigungsrecht für Zweifamilienhäuser ..	135
4.7.6 Zeitmietvertrag	135
5. In-Kraft-Treten und Übergangsvorschriften	137
6. Gesetzestexte	141
6.1 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 535 – 580a BGB)	141
6.2 Auszug aus dem Einführungsgesetz vom Bürgerlichen Gesetzbuch	187