

Inhalt

Vorwort	9
----------------	----------

Was muss ich vor und bei Abschluss des Mietvertrags beachten?	11
--	-----------

Herr Günther mietet eine Vier-Zimmer-Wohnung mit Zentralheizung und freut sich, dass die Wohnung auch deshalb sehr günstig ist, weil er auf alle Betriebskosten monatlich nur DM 100 vor auszahlen muss.

Was ist bei den verschiedenen Vertragsformularen zu berücksichtigen?	11
Wann und in welchem Zustand soll die Wohnung übergeben werden?	16
Ist die Miete angemessen oder etwa zu hoch?	17
Muss ich Nebenkosten zahlen?	18
Wie lange läuft der Mietvertrag?	20
Was ist im Vertrag unter „Sonstiges“ vereinbart?	22
Ist ein Übergabeprotokoll notwendig?	24
Wann muss ich eine Maklerprovision bezahlen?	27
Wann muss ich einen neuen Vertrag unterschreiben?	29

Wann ist eine Mieterhöhung gerechtfertigt?	31
---	-----------

Frau Grau erhält ein Schreiben Ihres Vermieters. Darin teilt er ihr mit, dass in der letzten Zeit die Preise für alle möglichen Dinge deutlich gestiegen seien. Deshalb sieht sich der Vermieter gezwungen, die Miete für die Wohnung von Frau Grau anzuheben.

Wann ist grundsätzlich eine Mieterhöhung möglich?	31
Was bedeutet eine Mieterhöhung auf die örtliche Vergleichsmiete?	34
Wann ist die Kappungsgrenze zu beachten?	36
In welcher Form muss eine Mieterhöhung erfolgen?	37
Wie muss eine Mieterhöhung begründet sein?	39
Ab wann muss ich die erhöhte Miete bezahlen?	43
Kann ich vor der Mieterhöhung noch kündigen?	44

Ist meine Nebenkostenabrechnung in Ordnung?	47
<i>Frau Braun erhält eine Betriebskostenabrechnung und stellt fest, dass ihr Vermieter alle Kosten umlegt, die auch der Verwalter den Wohnungseigentümern umlegt, also sämtliche Reparaturkosten, Instandhaltungsrücklagen und Verwalterkosten.</i>	
Was ist im Mietvertrag vereinbart?	47
Welche Nebenkosten können überhaupt umgelegt werden?	49
Ist der Maßstab, mit dem der Vermieter die Kosten umlegt, nachvollziehbar?	54
Sind die angesetzten Kosten tatsächlich angefallen?	57
Was ist bei der Heizkostenabrechnung zu beachten?	60
Was tun, wenn ich keine Betriebskostenabrechnung erhalte?	63
Was ist bei Modernisierungsmaßnahmen zu regeln?	67
<i>Der Vermieter von Frau Görgens muss die Fassade des Hauses erneuern, weil der Putz runterfällt. Bei dieser Gelegenheit wird auch gleich ein Vollwärmeschutz angebracht.</i>	
Was ist eine Modernisierungsmaßnahme?	67
Was muss ich berücksichtigen, wenn ich selbst modernisiere?	70
Wie muss der Vermieter vorgehen, wenn er eine Modernisierungsmaßnahme durchführen will?	74
Muss ich jede Modernisierungsmaßnahme akzeptieren?	75
Welche Konsequenzen ergeben sich aus Modernisierungsmaßnahmen?	77
Mängel in der Wohnung – Was muss ich tun?	81
<i>Frau Wiesen hat wegen eines Mangels die Miete gemindert. Nun erhält sie die Kündigung ihres Mietverhältnisses, weil sie die Miete nicht gezahlt hat.</i>	
Wie gehe ich vor, wenn ich einen Mangel in der Wohnung entdecke?	81
Kann ich wegen eines Mangels in der Wohnung die Miete mindern?	84
Was ist ein Zurückbehaltungsrecht?	89
Habe ich eventuell Schadensersatzansprüche?	90
Wann kann ich selbst Reparaturen durchführen?	90

Was gilt bei Kleinreparaturen?	91
Kann ich kündigen, wenn in der Wohnung Mängel auftreten?	92
Wie gehe ich mit den vielen kleinen Alltagsproblemen um?	95
<i>Frau Bremer hängt ihre Wäsche zum Trocknen auf den Balkon. Ihr Vermieter beschwert sich, weil sein Haus dadurch verunstaltet wird.</i>	
Wie darf ich Balkon und Garten nutzen?	95
Darf ich in meiner Wohnung Tiere halten?	96
Wie oft darf ich Besuch empfangen?	100
Darf ich weitere Bewohner in meine Wohnung mit aufnehmen?	101
Darf ich eine Satellitenschüssel aufstellen?	103
Wo kann ich Fahrrad und Kinderwagen abstellen?	104
Darf der Vermieter einen Schlüssel für meine Wohnung haben?	104
Wie warm muss meine Wohnung im Winter sein?	105
Wie muss ich heizen und lüften, um Schimmelbildung zu vermeiden?	106
Was ist bei der Hausordnung zu beachten?	109
Was ist genossenschaftlicher Wohnungsbau?	111
Wann und wie muss ich Schönheitsreparaturen ausführen?	113
<i>Frau Grenzer zieht in eine Wohnung, die vor vier Jahren renoviert worden ist. Nun verlangt ihr Vermieter, dass sie nach einem Jahr die Wohnräume streicht, da dies laut Fristenplan alle fünf Jahre vorgesehen ist.</i>	
Was sind Schönheitsreparaturen?	114
Wie oft müssen Schönheitsreparaturen durchgeführt werden?	115
Wie ordentlich muss ich die Schönheitsreparaturen erledigen?	118
Welche Konsequenzen drohen, wenn ich keine Schönheitsreparaturen vornehme?	119
In welchen Fällen bin ich nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet?	123
Unter welchen Voraussetzungen kann der Vermieter mir kündigen?	125
<i>Herr Lehmer ist mit einer Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden, da ihm die angesetzten Kosten zu hoch erscheinen. Er teilt dies seinem Vermieter mit, der daraufhin sofort eine Kündigung ausspricht.</i>	

In welcher Form muss der Vermieter eine Kündigung aussprechen?	126
Muss der Vermieter eine Kündigung begründen?	128
Wann liegt Eigenbedarf vor?	128
Welche Kündigungsfristen gelten für mich?	132
Wann kann mein Vermieter ohne Einhaltung einer Frist kündigen?	133
Wie kann ich mich gegen eine Kündigung wehren?	134
Welche Sonderformen der Kündigung gibt es?	139
Wie kann ich mein Mietverhältnis beenden?	141
<i>Frau Gräfer hat Ihre Traumwohnung gefunden, die zudem nur halb so viel kostet wie ihre jetzige Wohnung. Sie unterschreibt den neuen Mietvertrag und zieht sofort um.</i>	
Welche Möglichkeiten gibt es, ein Mietverhältnis zu beenden?	141
In welcher Form muss ich eine Kündigung aussprechen?	145
Welche Sonderkündigungsrechte bestehen?	146
Unter welchen Voraussetzungen kann fristlos gekündigt werden?	147
Was muss ich bei Rückgabe der Wohnung beachten?	149
<i>Frau Renner ist in eine andere Stadt umgezogen. Nun will sie ihrem ehemaligen Vermieter die Schlüssel der alten Wohnung übergeben. Weil sie ihn zu Hause aber nicht antrifft und sowieso wenig Zeit hat, wirft sie den Wohnungsschlüssel einfach in den Briefkasten des Vermieters.</i>	
Was muss in der Wohnung verbleiben beziehungsweise aus ihr entfernt werden?	149
Muss ich die Wohnung vor dem Auszug renovieren?	151
Muss ich die Wohnung beim Auszug reinigen?	152
Was ist beim Übergabetermin zu beachten?	152
Wann muss ich die Schlüssel zurückgeben?	154
Was ist mit meiner Kautions?	155
Was muss ich beim Umzug berücksichtigen?	158
Stichwortverzeichnis	161