

Vorwort	15
Teil 1: Rechtliche Änderungen 2023/2024	17
1 Energieeinsparverordnungen	19
1.1 »Kurzfrist«-Verordnung (EnSikuMaV)	19
1.2 »Mittelfrist«-Verordnung (EnSimiMaV)	19
2 Aufteilung der CO₂-Abgabe	21
2.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz	21
2.2 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	21
3 Änderungen in der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung	27
3.1 Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wärmepumpen ab 1.1.2024	27
3.2 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht	28
3.3 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten	28
3.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway	28
3.5 Monatliche Verbrauchsinformationen	29
3.6 Jährliche Abrechnungsinformationen	29
3.7 Kürzungsrecht der Mieter bei Verstößen des Gebäudeeigentümers	30
3.8 Änderungen der Betriebskostenverordnung	30
4 Photovoltaikanlagen	31
4.1 Balkonkraftwerke: Solarpaket I seit 1.1.2024 in Kraft	31
4.2 Mieterstrommodelle und größere Photovoltaikanlagen	35
5 Anpassung der Heizkosten-Vorauszahlungen	41
6 Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	45
6.1 Änderungen des GEG, die zum 1.1.2024 in Kraft treten	45
6.1.1 Kommunale Wärmeplanung	45
6.1.2 Neubaugebiete	47
6.1.3 Bestandsimmobilien und Baulücken	47
6.1.4 Gasetagenheizungen und Einzelöfen	48
6.1.5 Weitere Übergangsvorschriften	48
6.1.6 Förderungen	49
6.1.7 Ausnahmen	50

6.1.8	Generelles Verbot von »fossilen« Heizungen ab 2045	50
6.1.9	Wartung und Instandhaltung, energetische Inspektionspflicht	50
6.1.10	Mietrechtliche Neuerungen	51
6.2	Änderungen des GEG, die zum 1.1.2023 in Kraft getreten sind	53
6.2.1	Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden	54
6.2.2	Verbot von Öl- und Gasheizungen	54
6.2.3	Kachelöfen, offene Kamine	54
6.2.4	Leitungen	55
6.2.5	Oberste Geschossdecken	55
6.2.6	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsysteme	56
6.2.7	Zentralheizungen	56
6.2.8	Heizungstechnische Anlagen	56
6.2.9	Mietrechtliche Auswirkungen	57
6.2.10	Steuerliche Auswirkungen	58
6.3	Anforderungen an Neubauten	59
6.3.1	Niedrigstenergiegebäude	59
6.3.2	Gesamtenergiebedarf	60
6.3.3	Baulicher Wärmeschutz	60
6.3.4	Mindestwärmeschutz	60
6.3.5	Wärmebrücken	60
6.3.6	Dichtigkeit	60
6.3.7	Sommerlicher Wärmeschutz	61
6.4	Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden	61
6.5	Ausnahmen, Befreiungen und Bußgeldvorschriften	62
7	Novelle des Telekommunikationsgesetzes – Wegfall der Kabelgebühren	63
7.1	Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Sonderkündigungsrecht	65
7.2	Was ist bei der Neuvermietung zu beachten?	67
8	Mietspiegelreform	69
8.1	Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter	69
8.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten	70
8.3	Mietspiegelverordnung	70
9	Neues im Bereich Steuerrecht	71
9.1	Wachstumschancengesetz	71
9.2	Grunderwerbsteuer	72
9.3	Werbungskosten	72
10	Basiswissen Technik und Umwelt	75
10.1	Einheitliche Eichfristen	75
10.2	Wärmezähler: Pflicht zum Einbau	75

10.3	Rauchwarnmelder	77
10.4	Smart Meter Pflicht bis 2032	85
10.5	Trinkwasserverordnung: Legionellenbeprobung	89
11	WEG-Reform	95
11.1	Sondereigentum auf Freiflächen	95
11.2	Öffnungsklauseln	95
11.3	Die werdende Eigentümergemeinschaft	96
11.4	Verband der Eigentümer	96
11.5	Verwaltungsbeirat	97
11.6	Beschlusskompetenz	97
11.7	Der Verwalter	97
11.8	Sonderkündigungsrecht für Wohnungseigentümer	98
11.9	Eigentümerversammlung	98
11.10	Umlaufbeschluss	99
11.11	Beschlusssammlung	99
11.12	Instandhaltung/Instandsetzung	99
11.13	Kostenverteilung	99
11.14	Bauliche Veränderung	100
11.15	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	101
11.16	Gerichtliches Verfahren	101
Teil 2:	Basiswissen Mietrecht	103
12	Mietersuche	105
12.1	Makler- und Bestellerprinzip	105
12.2	Antidiskriminierung: Was Vermieter beachten müssen	106
12.2.1	Für wen gilt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz?	106
12.2.2	Ablehnung eines Mietinteressenten	107
12.2.3	Schadensersatz und Schmerzensgeld	109
12.2.4	Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch während des Mietverhältnisses	110
12.3	Datenschutz: Was darf der Vermieter in der Selbstauskunft fragen?	111
12.3.1	Datenerhebung in 3 Stufen	111
12.3.2	Was passiert bei falschen Auskünften?	114
12.3.3	Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	115
12.4	Wohnungsgeberbestätigung	117
12.5	Energieausweis	119
12.6	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	120
12.7	Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	122
12.8	Ausstellung, Kosten, Steuer und Bußgeld	123

13	Befristung des Mietvertrags	125
13.1	Befristungsgründe für Zeitmietverträge	125
13.2	Kündigungsverzicht	127
14	Betriebskostenabrechnung	133
14.1	Welche Betriebskosten umlagefähig sind	133
14.1.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	135
14.1.2	Wasserversorgung	136
14.1.3	Entwässerung	139
14.1.4	Heizung	139
14.1.5	Warmwasserversorgung	145
14.1.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	145
14.1.7	Personen- oder Lastenaufzug	146
14.1.8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	147
14.1.9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	147
14.1.10	Gartenpflege	148
14.1.11	Beleuchtung	150
14.1.12	Schornsteinreinigung	150
14.1.13	Sach- und Haftpflichtversicherung	150
14.1.14	Hauswart	151
14.1.15	Antenne und Breitbandnetz	153
14.1.16	Einrichtungen für die Wäschepflege	154
14.1.17	Sonstige Betriebskosten	155
14.1.18	Umstrittene bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten	158
14.1.19	Verwaltungskosten	159
14.1.20	Instandhaltungskosten	160
14.1.21	Eigenleistung des Vermieters	161
14.2	Betriebskosten im Mietvertrag regeln	161
14.2.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	161
14.2.2	Betriebskostenpauschale	161
14.2.3	Betriebskostenvorauszahlung und Transparenzgebot	162
14.2.4	Änderung der Mietstruktur	165
14.3	Welche Fristen sind für die Betriebskostenabrechnung zu beachten?	166
14.3.1	Abrechnungsfrist	167
14.3.2	Ausschlussfrist	171
14.3.3	Wenn die Ausschlussfrist überschritten wurde	171
14.3.4	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	173
14.4	Inhalt der Abrechnung	176
14.4.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	176
14.4.2	Verteilerschlüssel richtig benennen und erläutern	178
14.4.3	Die verschiedenen Verteilerschlüssel	179
14.4.4	Vorwegabzug: Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Anwesen	183

14.4.5	Abzug der Vorauszahlungen	185
14.4.6	Einwendungen des Mieters	186
14.4.7	Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung einsehen will	189
14.4.8	Nachzahlung für die Betriebskosten sofort fällig	192
14.4.9	Verjährung von Betriebskosten	193
14.4.10	Wirtschaftlichkeitsgebot	194
14.5	Die Wohnfläche	197
14.5.1	Die Wohnflächenverordnung	198
14.5.2	Wie werden die Grundflächen berücksichtigt?	200
14.6	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	202
15	Wie viel Miete darf ich verlangen?	217
15.1	Die Mietpreisbremse im Detail	218
15.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	219
15.2.1	Vormiete	219
15.2.2	Besonderheiten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen	220
15.2.3	Neubauten	221
15.2.4	Umfassende Modernisierung	221
15.2.5	Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung	222
15.3	Auskunftspflicht des Vermieters	223
15.4	Rügepflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete	224
15.5	Wo gilt die Mietpreisbremse?	224
15.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse	226
16	Mieterhöhung, Index- und Staffelmiete	231
16.1	Vor- und Nachteile der Staffelmiete	231
16.2	Vor- und Nachteile einer Indexmiete	233
16.3	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	238
16.3.1	Jahresfrist	238
16.3.2	Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?	240
16.3.3	Kappungsgrenze	244
16.4	Form und Begründung der Mieterhöhung	253
16.4.1	Begründung der Mieterhöhung	254
16.4.2	Mietdatenbank	257
16.4.3	Sachverständigengutachten	258
16.4.4	Vergleichswohnungen	260
16.5	Anrechnung von Drittmitteln	263
16.6	Zustimmung zur Mieterhöhung	264
16.6.1	Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung	266
16.6.2	Wirkung der Zustimmung	269
16.7	Modernisierungsmaßnahmen	270

16.7.1	Duldungspflicht	273
16.7.2	Ankündigungserklärung	276
16.7.3	Aufwendungsersatz	278
16.7.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	279
16.8	Modernisierungsmieterhöhung	281
16.8.1	Voraussetzung für die Mieterhöhung	281
16.8.2	Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung	284
16.8.3	Kleine bzw. vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung	285
16.8.4	Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	286
16.8.5	Sonderkündigungsrecht	288
16.8.6	Besonderheiten beim Austausch von Heizungsanlagen	290
17	Mietermodernisierung	291
18	Mietminderung	293
18.1	Unberechtigte Mietminderung	294
18.2	Mietminderungstabelle von A bis Z	295
19	Kündigung	313
19.1	Kündigung durch Bevollmächtigten	313
19.2	Kauf bricht nicht Miete	314
19.3	Kündigungsfristen	315
19.4	Kündigung des Mieters	323
19.5	Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse	324
19.6	Kündigung wegen Eigenbedarfs	325
19.7	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	337
19.8	Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	342
19.9	Kündigung im Zweifamilienhaus	343
19.10	Die außerordentliche fristlose Kündigung	345
19.11	Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung	359
19.12	Kündigung von Garagenmietverträgen	360
19.13	Kündigung von Geschäftsräumen	361
Teil 3: Tipps rund ums Jahr		363
20	Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen	365
21	Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß	375
22	Herbst: Wer haftet für Sturmschäden?	379
23	Winter: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern	381

Abkürzungsverzeichnis 391

Der Autor 393

Stichwortverzeichnis 395