

Inhalt

1	MIETERSUCHE RICHTIG VORBEREITEN	15
1.1	Miete festlegen	15
1.1.1	Grundsatz: Freie Vereinbarung der Miete	15
1.1.2	Miete richtig kalkulieren	22
1.1.3	Zusammensetzung der Miete	30
1.1.4	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	32
1.1.5	Verjährung der Miete	33
1.2	Mietdauer festlegen	35
1.2.1	Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	35
1.2.2	Zeitmietvertrag	36
1.2.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	38
1.3	Den richtigen Mieter finden	40
1.3.1	Mieter suchen	40
1.3.2	Mieter auswählen	42
1.3.3	Bonitätsprüfung	44
1.4	Energieausweis beschaffen	49
1.4.1	Vorlage des Energieausweises	49
1.4.2	Arten von Energieausweisen	50
1.4.3	Gültigkeitsdauer	52
2	ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	53
2.1	Form des Mietvertrags	53
2.1.1	Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag	53
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung	54
2.1.3	Checkliste der wichtigsten Regelungen im Mietvertrag	56
2.2	Vertragspartner des Mietvertrags	57
2.2.1	Vermieter	57
2.2.2	Mieter	58

2.3	Mieträume	59
2.3.1	Beschreibung des Mietobjekts	59
2.3.2	Berechnung der Wohnungsfläche	63
2.4	Mietkaution	66
2.4.1	Keine Kautions ohne Vereinbarung.....	66
2.4.2	Art der Sicherheitsleistung	66
2.4.3	Höhe der Kautions	69
2.4.4	Durch die Mietkaution abgedeckte Forderungen	70
2.4.5	Zugriff des Vermieters auf die Kautions	70
2.5	Hausordnung	71
2.5.1	Wirksame und unwirksame Regelungen	72
2.5.2	Verbindlichkeit	73
2.5.3	Änderung.....	74
2.6	Übergabe der Wohnung	74
2.6.1	Aushändigung der Wohnungsschlüssel	74
2.6.2	Wohnungsübergabeprotokoll	76
3	BETRIEBSKOSTEN RICHTIG ABRECHNEN	79
3.1	Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat.....	79
3.2	Wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde	81
3.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten.....	81
3.2.2	Erhöhung der Betriebskostenpauschale.....	82
3.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen	82
3.3.1	Voraussetzungen.....	83
3.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	84
3.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten.....	85
3.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten	98
3.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören ...	105
3.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leisten muss	106
3.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	107
3.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	107
3.4.3	Änderung der Vorauszahlungen.....	108

3.5	Wann die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorgelegt werden muss	109
3.5.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	110
3.5.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	110
3.5.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.	111
3.6	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss	112
3.6.1	Mindestangaben	112
3.6.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	116
3.6.3	Formelle Anforderungen, Verbraucherinformationen ..	119
3.6.4	Einsichtsrecht des Mieters	121
3.6.5	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung.	121
3.7	Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter beanstandet wird	122
3.7.1	Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern	122
3.7.2	Nachbesserung der Abrechnung.	123

‡ INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHNUNG 125

4.1	Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung	125
4.1.1	Inhalt der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.3	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	128
4.2	Verkehrssicherungspflicht	129
4.3	Kosten für Bagatellreparaturen können auf den Mieter übertragen werden	131
4.3.1	Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparaturklausel«	132
4.3.2	Unwirksame Klauseln.	133

4.4	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	134
4.4.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht.	134
4.4.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss	136
4.4.3	Wie die Renovierung durchzuführen ist	140
4.4.4	Wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind	142
4.4.5	Wenn der Mieter Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht rechtzeitig ausführt	143
5	ERHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	145
5.1	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	145
5.1.1	Was unter Erhaltungsmaßnahmen zu verstehen ist.	145
5.1.2	Duldungspflicht des Mieters	146
5.1.3	Ankündigungspflicht des Vermieters	147
5.1.4	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz	148
5.2	Modernisierung durch den Vermieter	148
5.2.1	Modernisierungsmaßnahmen.	149
5.2.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	153
5.2.3	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	158
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	162
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	163
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	165
5.3	Modernisierung durch den Mieter	165
5.3.1	Wann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters benötigt	166
5.3.2	Vermieter entscheidet über Mietermodernisierung nach seinem Ermessen.	168
5.3.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	169
5.3.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe	173
5.3.5	Modernisierungsvereinbarung	174
6	STÖRUNGEN DES MIETGEBRAUCHS DURCH DEN MIETER.	175
6.1	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	175
6.1.1	Obhutspflicht des Mieters	175
6.1.2	Anzeigepflicht des Mieters.	177

6.2	Gewerbliche Nutzung der Wohnung	178
6.2.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	179
6.2.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	179
6.3	Tierhaltung in der Wohnung	180
6.3.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung	180
6.3.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	181
6.3.3	Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet	182
6.3.4	Wenn der Mietvertrag die Erlaubnis des Vermieters verlangt.	183
6.3.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	184
6.4	Überlassung der Wohnung an Dritte	185
6.4.1	Erlaubnis des Vermieters	186
6.4.2	Berechtigtes Interesse des Mieters	187
6.4.3	Verweigerung der Erlaubnis	188
6.4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	188
6.4.5	Untermietzuschlag	189
6.4.6	Keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters	190
6.5	Störungen des Hausfriedens	191
6.6	Verstöße gegen die Hausordnung	192
6.6.1	Regelungen in der Hausordnung	192
6.6.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	193
6.6.3	Änderung der Hausordnung	194
6.6.4	Unwirksame Regelungen in der Hausordnung	194
6.6.5	Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung	195
7	ERHÖHUNG DER MIETE WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSES.....	197
7.1	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	197
7.1.1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	198
7.1.2	Höchstgrenze für die Mieterhöhung ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«	199
7.1.3	Welche Wartefrist eingehalten werden muss	202
7.1.4	In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist	203
7.1.5	Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden	205

7.1.6	Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	212
7.1.7	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss.....	216
7.1.8	Welche Fristen eingehalten werden müssen	217
7.1.9	Welche Rechte der Mieter hat	219
7.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	221
7.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	222
7.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	222
7.3	Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter	226
7.3.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf.....	227
7.3.2	Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden darf	228
7.3.3	Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren.....	230
7.3.4	Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf	231
7.3.5	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss.....	235
7.3.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird	239
7.3.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	240
7.3.8	Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage.....	241

8 WOHNUNGSMÄNGEL 243

8.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	243
8.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt	243
8.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt	245
8.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	246
8.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden	247
8.1.5	Wer was beweisen muss.....	247
8.2	Anzeigepflicht des Mieters	248

8.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	249
8.3.1	Wenn der Mieter den Mangel kennt	250
8.3.2	Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	251
8.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	252
8.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	252
8.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	253
8.4.3	Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete	254
8.4.4	Einzelfälle	255
8.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird	264
8.4.6	Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann	265
8.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat	268
8.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters	268
8.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	269
8.5.3	Anspruch auf Schadensersatz	270
9	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	273
9.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	273
9.1.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	273
9.1.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	276
9.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	281
9.1.4	Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	292
9.1.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	294
9.1.6	Kündigungsfristen	295
9.1.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	297

9.2	Fristlose Kündigung durch den Vermieter	302
9.2.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	303
9.2.2	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	307
9.2.3	Fristlose Kündigung wegen Störung des Haus- friedens	310
9.2.4	Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwer- wiegender Vertragsverletzungen.	310
9.2.5	Abmahnung	311
9.2.6	Frist zur Kündigung	314
9.2.7	Begründung	315
9.3	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung ...	317
9.3.1	Form der Kündigung	317
9.3.2	Inhalt der Kündigungserklärung	318
9.3.3	Kündigung durch Bevollmächtigten	319
9.3.4	Zugang der Kündigung	320
9.3.5	Widerruf und Rücknahme der Kündigung.	321
9.4	Kündigung durch den Mieter	321
9.4.1	Fristgemäße Kündigung durch den Mieter.	322
9.4.2	Fristlose Kündigung durch den Mieter	322
9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	326
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	327
9.5.2	Inhalt des Vertrags	328
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	329
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	329
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung	334
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	342
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	343
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN	347
10.1	Einnahmen bei Vermietung.	347
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	347
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	349
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	350

10.2	Werbungskosten bei Vermietung	363
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	363
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	365
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	368
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	378
10.2.5	ABC der Werbungskosten	402
10.2.6	Teilweise Vermietung	466
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	470
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	472
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe	473
10.4	Anlage V-FeWo: Ausfüllhilfe	488
10.5	Anlage V-Sonstige: Ausfüllhilfe	492
INDEX		497