

Inhalt

9 So nutzen Sie dieses Buch

10 Die fünf häufigsten Probleme in der Mieterberatung

11 Mietvertrag

12 Für den schnellen Einstieg

13 Was genau regelt ein Mietvertrag?

13 Mündlich oder schriftlich?

14 Die wichtigsten Punkte im Mietvertrag

14 Die Vertragsparteien

15 Der Mietgegenstand

16 Die Miethöhe

17 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

19 Weitere Regelungen im Mietvertrag

22 Gesetzliche Regelungen und unwirksame Klauseln

23 Kautions, Provision, Abstand und Ablöse

24 Für den schnellen Einstieg

25 Die Mietkaution

25 Barkaution

26 Rückzahlung der Mietkaution

28 Die Maklerprovision

30 Abstand und Ablöse

31 Mieterhöhung und Mietpreisbremse

32 Für den schnellen Einstieg

33 Die Mieterhöhung

33 Die ortsübliche Vergleichsmiete

33 Form und Frist

38 Das Zustimmungsverfahren

41 Die Mietpreisbremse

41 Keine bundesweite Geltung

42 Ausnahmen

43 Wie müssen Mieter vorgehen?

45 Betriebs- und Heizkosten

46 Für den schnellen Einstieg

47 Die Betriebskosten

47 Was sind Betriebskosten?

50 Die Abrechnung

52 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser

53 Fristen

54 Prüfung der Abrechnung

57 Modernisierung

58 Für den schnellen Einstieg

59 Modernisierungsmaßnahmen

59 Die Modernisierung durch den Vermieter

66 Die Modernisierungs-Mieterhöhung

69 Die Modernisierung durch den Mieter

73 Mängel, Reparaturen und Mietminderung

74 Für den schnellen Einstieg

75 Wohnungsmängel

75 Was sind Wohnungsmängel?

77 Zugesicherte Eigenschaften

78 Mietminderung

78 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert

78 Mängelanzeige

79 Grund und Ursache spielen keine Rolle

80 Mietminderung ausgeschlossen

81 Berechnung der Mietminderung

82 Durchführung der Mietminderung

82 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

83 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

84 Zurückbehaltungsrecht

85 Schadensersatz

86 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen

87 Kündigungsrecht

89 Schönheits- und Kleinreparaturen

90 Für den schnellen Einstieg

91 Schönheitsreparaturen

91 Was sind Schönheitsreparaturen?

91 Unrenovierte Wohnung angemietet?

92 Renovierte Wohnung angemietet?

93 Renovierung beim Auszug

95 Richtig renovieren

95 Bunte Wände und Fototapeten

96 Kleinreparaturen

97 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

99 Rechte und Pflichten

100 Für den schnellen Einstieg

101 Mieterrechte – Mieterpflichten

105 Mieterkündigung

106 Für den schnellen Einstieg

107 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten

107 Ausnahme: Kündigungsverzicht

108 Form und Frist der Mieterkündigung

109 Zeitmietvertrag

109 Sonderkündigungsrechte

110 Nachmieter

112 Untervermietung

112 Fristlose Kündigung des Mieters

114 Schadensersatz

114 Mietaufhebungsvertrag

115 Vermieterkündigung und Umwandlung

116 Für den schnellen Einstieg

117 Die Vermieterkündigung

117 Form und Frist der Vermieterkündigung

119 Die „klassische“ Vermieterkündigung
wegen eines berechtigten Interesses

124 Kündigung wegen Hinderung
angemessener wirtschaftlicher
Verwertung

127 Sonstige berechnigte Interessen

127 Die Sozialklausel

128 Besondere Kündigungsrechte

130 Fristlose Kündigung des Vermieters

133 **Umwandlung**

133 Vorkaufsrecht

133 Kündigungssperrfrist

135 Adressen, Stichwort- verzeichnis, Impressum

136 **Stichwortverzeichnis**

138 **Adressen**

139 **Mietrechtsberatung**

140 **Impressum**