

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 Kusion, 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 Unter Vermietung
- 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 berechtigte Interessen
- 127 Die Sozialklausel
- 128 Besondere Kündigungsrechte
- 130 Fristlose Kündigung des Vermieters

- 133 **Umwandlung**
- 133 Vorkaufsrecht
- 133 Kündigungssperrfrist

135 Adressen, Stichwortverzeichnis, Impressum

- 136 Stichwortverzeichnis**
- 138 Adressen**
- 139 Mietrechtsberatung**
- 140 Impressum**