

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 Betriebskosten-vorauszahlungen leisten muss	107
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 111
 - 3.5.3 Verjährungsfrist beträgt drei Jahre..... 112
- 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 .. 120
 - 3.6.4 Einsichtsrecht des Mieters 121
 - 3.6.5 Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung..... 122
- 3.7 Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter beanstandet wird 123
 - 3.7.1 Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern 123
 - 3.7.2 Nachbesserung der Abrechnung..... 124
- 4 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 Bagatelldreparaturen 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	154
5.2.3	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	158
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen . .	162
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	164
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	165
5.3	Modernisierung durch den Mieter	166
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	174
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	204
7.1.5	Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden	205

7.1.6	Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	213
7.1.7	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss	217
7.1.8	Welche Fristen eingehalten werden müssen	218
7.1.9	Welche Rechte der Mieter hat	220
7.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	222
7.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	222
7.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	223
7.3	Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter	227
7.3.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf	228
7.3.2	Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden darf	229
7.3.3	Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	231
7.3.4	Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf	233
7.3.5	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss	237
7.3.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird	241
7.3.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	242
7.3.8	Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	242
8	WOHNUNGSMÄNGEL	245
8.1	Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	245
8.1.1	Wann ein Sachmangel vorliegt	245
8.1.2	Wann ein Rechtsmangel vorliegt	247
8.1.3	Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	248
8.1.4	Vermieter haftet auch ohne Verschulden	249
8.1.5	Wer was beweisen muss	249
8.2	Anzeigepflicht des Mieters	250

8.3	Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	251
8.3.1	Wenn der Mieter den Mangel kennt	252
8.3.2	Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	253
8.4	In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	254
8.4.1	Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	254
8.4.2	Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	255
8.4.3	Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete	256
8.4.4	Einzelfälle	257
8.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird	266
8.4.6	Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann	267
8.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat	270
8.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters	270
8.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	271
8.5.3	Anspruch auf Schadensersatz	272
9	BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES	275
9.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	275
9.1.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	275
9.1.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	278
9.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	283
9.1.4	Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	294
9.1.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	297
9.1.6	Kündigungsfristen	297
9.1.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	300

9.2	Fristlose Kündigung durch den Vermieter	304
9.2.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	305
9.2.2	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	310
9.2.3	Fristlose Kündigung wegen Störung des Haus- friedens	312
9.2.4	Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwer- wiegender Vertragsverletzungen.....	313
9.2.5	Abmahnung	314
9.2.6	Frist zur Kündigung	317
9.2.7	Begründung	317
9.3	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung ...	319
9.3.1	Form der Kündigung	319
9.3.2	Inhalt der Kündigungserklärung	320
9.3.3	Kündigung durch Bevollmächtigten	321
9.3.4	Zugang der Kündigung	322
9.3.5	Widerruf und Rücknahme der Kündigung.....	323
9.4	Kündigung durch den Mieter	324
9.4.1	Fristgemäße Kündigung durch den Mieter.....	324
9.4.2	Fristlose Kündigung durch den Mieter	324
9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	328
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	329
9.5.2	Inhalt des Vertrags	330
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	331
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	332
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung	336
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	344
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	345
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN.....	349
10.1	Einnahmen bei Vermietung.....	349
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?.....	349
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?.....	351
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	352

10.2	Werbungskosten bei Vermietung	364
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	365
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	367
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	370
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	380
10.2.5	ABC der Werbungskosten	403
10.2.6	Teilweise Vermietung	469
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	472
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	475
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe	476
10.4	Anlage V-FeWo: Ausfüllhilfe	492
10.5	Anlage V-Sonstige: Ausfüllhilfe	496
INDEX		503