

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorwort</b>   | <b>13</b> |
| <b>Verzeichnis aller Musterbriefe, Verträge und Formulare</b>                                | <b>15</b> |
| <b>1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?</b>   | <b>17</b> |
| 1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter  | 17        |
| 1.2 AGG: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?                       | 19        |
| 1.2.1 Anwendungsbereich  | 19        |
| 1.2.2 Verstöße gegen das AGG   | 22        |
| 1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG  | 23        |
| 1.2.4 Beweislastverteilung   | 24        |
| 1.2.5 Verjährungsfristen   | 25        |
| 1.2.6 Empfehlungen   | 25        |
| 1.2.7 Übergangsregelung  | 25        |
| 1.3 Selbstauskunft des Mieters   | 26        |
| <b>2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?</b>                                | <b>33</b> |
| 2.1 Wohnraummietvertrag  | 33        |
| 2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags  | 36        |
| 2.1.2 Die Mieträume  | 40        |
| 2.1.3 Mietzeit   | 42        |
| 2.1.4 Außerordentliche Kündigung   | 47        |
| 2.1.5 Miete  | 47        |
| 2.1.6 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen  | 52        |
| 2.1.7 Kaution  | 59        |
| 2.1.8 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete | 63        |
| 2.1.9 Benutzung der Mieträume  | 66        |
| 2.1.10 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache                              | 67        |
| 2.1.11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume                                       | 68        |
| 2.1.12 Pfandrecht des Vermieters   | 80        |
| 2.1.13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter  | 81        |
| 2.1.14 Beendigung der Mietzeit   | 82        |
| 2.1.15 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit  | 83        |
| 2.1.16 Personenmehrheit als Mieter   | 83        |

# Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| 2.1.17 Öffentlich geförderte Wohnungen  | 84         |
| 2.1.18 Meldepflicht   | 86         |
| 2.1.19 Sonstige Vereinbarungen  | 86         |
| <b>2.2 Geschäftsraummietvertrag</b>   | <b>94</b>  |
| 2.2.1 Die Parteien des Mietvertrags   | 96         |
| 2.2.2 Die Mieträume   | 97         |
| 2.2.3 Mietzeit  | 97         |
| 2.2.4 Miete   | 99         |
| 2.2.5 Kaution   | 101        |
| 2.2.6 Garantiehaftung   | 102        |
| 2.2.7 Benutzung der Mieträume und Untervermietung                                   | 103        |
| 2.2.8 Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache                        | 105        |
| 2.2.9 Instandhaltung und -setzung der Mieträume                                     | 106        |
| 2.2.10 Pfandrecht des Vermieters  | 109        |
| 2.2.11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter                                   | 109        |
| 2.2.12 Beendigung der Mietzeit  | 110        |
| 2.2.13 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit   | 110        |
| 2.2.14 Personenmehrheit als Mieter  | 111        |
| 2.2.15 Sonstige Vereinbarungen  | 112        |
| <b>2.3 Garagenmietvertrag</b>   | <b>114</b> |
| <b>2.4 Hausordnung</b>  | <b>119</b> |
| <b>3 Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?</b> | <b>125</b> |
| 3.1 Übergabeprotokoll   | 125        |
| 3.2 Anlage der Mietkaution  | 130        |
| <b>4 Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?</b>                                 | <b>135</b> |
| <b>4.1 Die Betriebskostenabrechnung</b>   | <b>135</b> |
| 4.1.1 Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale                                    | 143        |
| 4.1.2 Abrechnungszeitraum   | 144        |
| 4.1.3 Ausschlussfrist   | 146        |
| 4.1.4 Korrektur der Abrechnung  | 148        |
| 4.1.5 Inhalt der Abrechnung   | 149        |
| 4.1.6 Abzug der Vorauszahlungen   | 155        |
| 4.1.7 Leerstand   | 157        |
| 4.1.8 Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist                                      | 157        |
| 4.1.9 Einsichtsrecht des Mieters/Belege   | 159        |
| 4.1.10 Fälligkeit   | 160        |
| 4.1.11 Das Gebot der Wirtschaftlichkeit   | 162        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>4.2</b> | <b>Die Heizkostenabrechnung</b>                               | <b>166</b> |
| 4.2.1      | Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?            | 167        |
| 4.2.2      | Welche Kosten gehören in die Warmwasserkostenabrechnung?      | 172        |
| 4.2.3      | Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?                  | 180        |
| 4.2.4      | Gradtagstabelle   | 181        |
| <b>4.3</b> | <b>Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung</b>              | <b>182</b> |
| <b>4.4</b> | <b>Änderung der Mietstruktur</b>                              | <b>186</b> |
| 4.4.1      | Bei einem gewerblichen Mietvertrag                            | 186        |
| 4.4.2      | Bei einem Wohnraummietvertrag                                 | 187        |
| <b>4.5</b> | <b>Neueinführung von Betriebskosten</b>                       | <b>191</b> |
| <b>5</b>   | <b>Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?</b>                | <b>193</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Mieterhöhung bei Wohnraum</b>                              | <b>193</b> |
| 5.1.1      | Mietspiegel   | 203        |
| 5.1.2      | Mietdatenbanken   | 205        |
| 5.1.3      | Sachverständigengutachten                                     | 205        |
| 5.1.4      | Vergleichswohnungen   | 205        |
| 5.1.5      | Qualifizierter Mietspiegel                                    | 206        |
| 5.1.6      | Überlegungsfrist, Klagefrist                                  | 207        |
| 5.1.7      | Wohnraum mit Staffelmiete                                     | 208        |
| 5.1.8      | Wohnraum mit Indexmiete                                       | 210        |
| <b>5.2</b> | <b>Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen</b>           | <b>213</b> |
| 5.2.1      | Erhöhung der Miete für Geschäftsräume                         | 213        |
| 5.2.2      | Erhöhung der Garagenmiete                                     | 216        |
| <b>6</b>   | <b>Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?</b> | <b>217</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Erhaltungsmaßnahmen</b>                                    | <b>217</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Der Energieausweis</b>                                     | <b>219</b> |
| 6.2.1      | Ausnahmen   | 219        |
| 6.2.2      | Übergangsfristen  | 219        |
| 6.2.3      | Zwei Varianten  | 219        |
| 6.2.4      | Gültigkeitsdauer  | 220        |
| 6.2.5      | Unbefristetes Wahlrecht                                       | 220        |
| 6.2.6      | Befristetes Wahlrecht   | 221        |
| 6.2.7      | Gebäudebezogene Ausstellung                                   | 221        |
| 6.2.8      | Aussteller  | 221        |
| 6.2.9      | Vor- und Nachteile der Varianten                              | 221        |
| 6.2.10     | Anspruch von Mietern und Mietinteressenten                    | 223        |
| 6.2.11     | Umlage der Kosten   | 224        |
| 6.2.12     | Steuerliche Berücksichtigung                                  | 224        |
| 6.2.13     | Bußgeldvorschriften   | 225        |

## Inhaltsverzeichnis

|             |  |     |
|-------------|--|-----|
| <b>6.3</b>  | <b>Modernisierungsmaßnahmen</b>  | 229 |
| 6.3.1       | Modernisierungsmaßnahmen   | 229 |
| 6.3.2       | Duldungspflicht  | 232 |
| 6.3.3       | Ankündigungserklärung  | 234 |
| 6.3.4       | Aufwendungersatz   | 237 |
| 6.3.5       | Sonderkündigungsrecht des Mieters  | 237 |
| <b>6.4</b>  | <b>Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB</b>                   | 241 |
| 6.4.1       | Voraussetzung der Erhöhung   | 241 |
| 6.4.2       | Berechnung der Mieterhöhung  | 242 |
| 6.4.3       | Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559 b BGB)                            | 243 |
| 6.4.4       | Sonderkündigungsrecht  | 244 |
| <b>6.5</b>  | <b>Modernisierungsvereinbarungen</b>                                     | 246 |
| <b>7</b>    | <b>Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?</b>         | 247 |
| 7.1         | Vereinbarung über eine Parabolantenne                                    | 248 |
| 7.2         | Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit  | 250 |
| <b>8</b>    | <b>Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?</b>   | 253 |
| <b>8.1</b>  | <b>Zurückweisen einer Mietminderung</b>                                  | 253 |
| 8.1.1       | Mangelbegriff  | 254 |
| 8.1.2       | Minderung  | 255 |
| <b>8.2</b>  | <b>Ablehnen von Schadens- und Aufwendungersatzansprüchen</b>             | 257 |
| <b>9</b>    | <b>Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?</b>                           | 261 |
| <b>9.1</b>  | <b>Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung</b>                           | 262 |
| <b>9.2</b>  | <b>Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung</b>                           | 265 |
| <b>9.3</b>  | <b>Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte</b>       | 269 |
| <b>9.4</b>  | <b>Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen</b> | 272 |
| <b>9.5</b>  | <b>Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten</b>            | 274 |
| <b>9.6</b>  | <b>Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung</b>                 | 278 |
| <b>10</b>   | <b>Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?</b>                | 281 |
| <b>11</b>   | <b>Wie wird ein Mietverhältnis beendet?</b>                              | 287 |
| <b>11.1</b> | <b>Form der Kündigung</b>  | 287 |
| 11.1.1      | Kündigung durch einen Bevollmächtigten                                   | 288 |
| 11.1.2      | Kündigung bei Personenmehrheit   | 289 |
| 11.1.3      | Zugang der Kündigung   | 290 |
| 11.1.4      | Widerruf und Rücknahme der Kündigung                                     | 294 |
| 11.1.5      | Unzulässigkeit von Teilkündigungen                                       | 294 |

|                              |   |            |
|------------------------------|---|------------|
| <b>11.2</b>                  | <b>Die ordentliche Kündigung</b>  | <b>295</b> |
| 11.2.1                       | Kündigungsfristen   | 298        |
| 11.2.2                       | Kündigungssperrfristen  | 301        |
| 11.2.3                       | Die Sozialklausel (§ 574 BGB)   | 304        |
| 11.2.4                       | Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)                                       | 310        |
| 11.2.5                       | Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) | 320        |
| 11.2.6                       | Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)   | 326        |
| <b>11.3</b>                  | <b>Die außerordentliche fristlose Kündigung</b>   | <b>331</b> |
| 11.3.1                       | Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)                          | 337        |
| 11.3.2                       | Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen                                 | 346        |
| 11.3.3                       | Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)               | 349        |
| <b>11.4</b>                  | <b>Teilkündigung von Nebenräumen</b>  | <b>356</b> |
| <b>11.5</b>                  | <b>Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen</b>                              | <b>359</b> |
| <b>11.6</b>                  | <b>Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch</b>                                     | <b>361</b> |
| <b>11.7</b>                  | <b>Mietaufhebungsvereinbarung</b>   | <b>362</b> |
| <b>11.8</b>                  | <b>Parteiwechsel</b>  | <b>365</b> |
| 11.8.1                       | Gesamtrechtsnachfolge   | 366        |
| 11.8.2                       | Einzelrechtsnachfolge   | 366        |
| 11.8.2.1                     | Kraft Gesetzes  | 366        |
| 11.8.2.2                     | Kraft Vereinbarung  | 366        |
| <b>12</b>                    | <b>Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?</b>                                     | <b>373</b> |
| <b>12.1</b>                  | <b>Abnahmeprotokoll</b>   | <b>373</b> |
| <b>12.2</b>                  | <b>Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen</b>   | <b>376</b> |
| 12.2.1                       | Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter  | 376        |
| 12.2.2                       | Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen   | 378        |
| 12.2.3                       | Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende   | 379        |
| 12.2.4                       | Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau  | 382        |
| <b>13</b>                    | <b>Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?</b>   | <b>385</b> |
| <b>13.1</b>                  | <b>Abrechnung der Mietkaution</b>   | <b>385</b> |
| <b>13.2</b>                  | <b>Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben</b>                        | <b>389</b> |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> | <b>391</b>  |            |
| <b>Autoren</b>               | <b>395</b>  |            |
| <b>Stichwortverzeichnis</b>  | <b>397</b>  |            |