

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Verzeichnis aller Musterbriefe, Verträge und Formulare	15
1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?	17
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
2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?	33
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 Garantiehftung 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

2.1.17	Öffentlich geförderte Wohnungen	84
2.1.18	Meldepflicht	86
2.1.19	Sonstige Vereinbarungen	86
2.2	Geschäftsraummietvertrag	94
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
2.3	Garagenmietvertrag	114
2.4	Hausordnung	119
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?	125
3.1	Übergabeprotokoll	125
3.2	Anlage der Mietkaution	130
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	135
4.1	Die Betriebskostenabrechnung	135
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

4.2	Die Heizkostenabrechnung	166
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
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	182
4.4	Änderung der Mietstruktur	186
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	186
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	187
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	191
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	193
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	193
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, Klagfrist	207
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	208
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	210
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	213
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	213
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	216
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	217
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	217
6.2	Der Energieausweis	219
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

6.3	Modernisierungsmaßnahmen	229
6.3.1	Modernisierungsmaßnahmen	229
6.3.2	Duldungspflicht	232
6.3.3	Ankündigungserklärung	234
6.3.4	Aufwendungsersatz	237
6.3.5	Sonderkündigungsrecht des Mieters	237
6.4	Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB	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
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	246
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	247
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	248
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	250
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	253
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	253
8.1.1	Mangelbegriff	254
8.1.2	Minderung	255
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	257
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	261
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	262
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	265
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	269
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen	272
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	274
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	278
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	281
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	287
11.1	Form der Kündigung	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

11.2	Die ordentliche Kündigung	295
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
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	331
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
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	356
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	359
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	361
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung	362
11.8	Parteiwechsel	365
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	366
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	366
11.8.2.1	Kraft Gesetzes	366
11.8.2.2	Kraft Vereinbarung	366
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	373
12.1	Abnahmeprotokoll	373
12.2	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	376
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
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	385
13.1	Abrechnung der Mietkaution	385
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	389
	Abkürzungsverzeichnis	391
	Autoren	395
	Stichwortverzeichnis	397