

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten	17
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	23
Anwendungsbereich des AGG	23
Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor?	25
Welche Rechtsfolgen hat ein Verstoß gegen das AGG?	27
Wer muss den Verstoß beweisen?	28
Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse?	29
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	31
Ansprüche des Vermieters	32
Ansprüche des Mieters	33
Parabolantenne	36
Wann ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich?	37
Wann muss der Vermieter zustimmen?	37
Was ist bei ausländischen Mietern zu beachten?	38
Wann kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen?	38
Betriebskosten	41
Definition Betriebskosten	41
Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV)	44
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1)	44
Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2)	45
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3)	45
Die Kosten der Heizung (Nr. 4)	46
Die Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5)	51
Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6)	51
Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7)	51
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8)	53
Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)	54
Die Kosten der Gartenpflege (Nr. 10)	55
Kosten der Beleuchtung (Nr. 11)	56

Inhaltsverzeichnis

Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12)	57
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	57
Kosten für den Hauswart (Nr. 14)	59
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a) oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15b)	60
Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16)	61
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17)	62
Die Abrechnung der Betriebskosten	63
Kann die Mietstruktur geändert werden?	64
Wie können Vorauszahlungen angepasst werden?	67
Welche Angaben müssen enthalten sein?	69
Angaben zum Verteilerschlüssel	72
Abzug der Vorauszahlungen	72
Leistungs- oder Abflussprinzip?	74
Wie wirkt sich eine vom Mieter während des Abrechnungsjahres vorgenommene Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung aus?	75
Welche Unterlagen muss der Vermieter vorlegen?	75
Wie werden Betriebskosten verteilt?	77
Abrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden	79
Wie werden leer stehende Wohnungen behandelt?	81
Wie kann der Umlageschlüssel geändert werden?	82
Der Vermieter muss wirtschaftlich handeln	83
Abrechnungsfristen beachten!	84
Zustellung durch Boten	85
Abrechnung bei Geschäftsräumen	85
Wie lange kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erheben?	88
Kann der Mieter hohe Nachzahlungen verweigern?	89
Welche Einwendungen kann der Mieter geltend machen?	90
Kann eine Abrechnung angefochten werden?	92
Bürgschaft	97
Welche Formalien müssen eingehalten werden?	97
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen	98
Eigentümerwechsel	101
Kauf bricht nicht Miete	102
Was ist bei Mängeln in der verkauften Wohnung zu beachten?	104
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer?	105
Was passiert beim Verkauf mit der Kaution?	105
Wer muss die Betriebskosten abrechnen?	109

Was ändert sich beim Nießbrauch?	110
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung	110
Einrichtungen	111
Darf der Mieter die Einrichtungen wieder wegnehmen?	111
Wegnahmerecht bei Einbauküche?	112
Energieausweis	115
Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis?	115
Ab wann ist ein Energieausweis erforderlich?	115
Welcher Ausweis ist besser?	116
Wie lange gilt ein Energieausweis?	117
Unbefristetes Wahlrecht	118
Befristetes Wahlrecht	119
Gebäudebezogene Ausstellung	119
Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	119
Welche Ansprüche haben Mieter und Mietinteressenten?	120
Können die Kosten für den Energieausweis umgelegt werden?	121
Ersatzmieter	123
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?	124
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?	127
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters	127
Garage	129
Einheitliches Mietverhältnis	129
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen	130
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz	131
Heizkostenverordnung	133
Erfassungspflicht des Hauseigentümers	133
Ausnahmen	134
Wie werden die Kosten verteilt?	135
Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun?	138
Ausnahmen und Befreiungen	139
Ansprüche des Mieters	140
Kaution	143
Wie hoch darf die Kaution sein?	144
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution	145

Inhaltsverzeichnis

Wie muss die Kaution angelegt werden?	146
Wem stehen die Zinsen zu?	149
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht	150
Wann muss die Kaution abgerechnet und zurückgezahlt werden?	151
Wie ist über die Kaution abzurechnen?	153
Kündigung des Mietverhältnisses	157
Was ist bei einer Kündigung zu beachten?	157
Die Erklärung muss eindeutig sein	157
Kündigung durch eine Personenmehrheit	158
Angabe des Beendigungstermins	159
Widerspruch gegen die Vertragsfortsetzung	159
Die Kündigungsgründe	159
Zustellung der Kündigung	161
Zurücknahme und Widerruf einer Kündigung	163
Unzulässige Teilkündigungen	164
Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht	164
Abwehr unberechtigter Kündigungen	167
Kündigungsfristen	168
Zusätzliche Kündigungssperrfristen	171
Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters	173
Ordentliche Kündigung durch den Mieter	173
Außerordentliche Kündigung durch den Mieter	173
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	174
Die außerordentliche befristete Kündigung durch den Mieter	180
Die Kündigung durch den Vermieter	185
Schuldhafte Vertragsverletzungen durch den Mieter	185
Kündigung wegen Eigenbedarf	188
Kündigungssperrfristen	202
Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	202
Die Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	207
Ausnahmen vom Kündigungsschutz	209
Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	213
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter	217
Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	218
Außerordentliche befristete (vorzeitige) Kündigung durch den Vermieter	237

Mängel	247
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?	248
Wann ist die Minderung ausgeschlossen?	248
Rechtsfolgen des Mängels	251
Miete	255
Die Festsetzung der Miethöhe	255
Mieterhöhung bei Wohnraum	257
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	257
Jahresfrist	257
Ortsübliche Vergleichsmiete	259
Kappungsgrenze	263
Ausschluss der Mieterhöhung	266
Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	267
Zustimmung und Klage	280
Gerichtliches Verfahren	283
Mieterhöhung bei Modernisierung	284
Voraussetzung der Erhöhung	285
Ausmaß der Mieterhöhung	287
Duldung des Mieters	289
Instandsetzung	289
Geltendmachung der Mieterhöhung	290
Ab wann ist die erhöhte Miete zu zahlen?	293
Modernisierungsvereinbarung	293
Härtefallabwägung	293
Geltendmachung der Vergleichsmiete	295
Betriebskostenerhöhung	296
Voraussetzungen und Ausschluss	296
Umlegungsmaßstab	298
Form und Inhalt	298
Zahlungspflicht des Mieters	299
Erhöhungsvorbehalt bei Inklusivmiete	300
Staffelmiete (§ 557a BGB)	301
Indexmiete (§ 557b BGB)	303
Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB)	304
Schonfrist bei Zahlungsverzug	305

Inhaltsverzeichnis

Mietvertrag	309
Wohnraum oder Geschäftsräum?	309
Wer sind die Parteien des Mietvertrags?	310
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden?	310
Was wird vermietet?	312
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?	314
Minderung	317
Wer hat den Mangel verursacht?	317
Modernisierung	327
Erhaltungsmaßnahmen	327
Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	328
Wann muss der Mieter diese Arbeiten dulden?	330
Wie muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen?	332
Welche Rechte hat der Mieter bei Modernisierung?	334
Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?	335
Rückgabe	339
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben?	339
Wie erfolgt die Rückgabe?	340
Soll bei der Rückgabe ein Abnahmeprotokoll erstellt werden?	341
Was versteht man unter Vorenthalten der Mieträume?	342
Schönheitsreparaturen	347
Was fällt unter Schönheitsreparaturen?	347
Wie sind die Schönheitsreparaturen auszuführen?	348
Wie können die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden?	349
Was sind Abgeltungsklauseln?	353
Wie könnte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden?	355
Was fällt noch unter normale Abnutzung?	356
Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt?	356
Kann der Vermieter auch Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung umbaut?	359
Was hat der Vermieter weiter zu beachten?	359
Welche Folgen haben unwirksame Klauseln?	360

Selbstauskunft	363
Welche Folgen hat die falsche Beantwortung?	364
Tierhaltung	365
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig?	366
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden?	367
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung?	368
Untermiete	369
Wann darf der Mieter untervermieten?	369
Wann kann der Mieter kündigen?	372
In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter?	372
Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten?	374
Verjährung	375
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?	375
Aufrechnung mit verjährten Forderungen	376
Hemmung und Neubeginn der Verjährung	377
Verschlechterung der Mieträume	379
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?	379
Was bedeutet Vorteilsausgleichung?	381
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?	382
Wohnfläche	385
Vereinbarte Berechnungsmethode	385
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?	387
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden?	388
Zahlungsverzug	391
Wie wird die Frist berechnet?	391
Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug?	392
Was sind die Folgen des Zahlungsverzuges?	392
Kann der Vermieter Mahnkosten verlangen?	393
Wann wird eine Kündigung unwirksam?	393
Kann bei ständiger Verspätung der Mietzahlung gekündigt werden?	394

Inhaltsverzeichnis

Zeitmietvertrag	399
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis?	399
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?	401
Was gilt bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträgen mit Verlängerungsklausel?	403
Abkürzungsverzeichnis	405
Nützliche Adressen und Websites	407
Stichwortverzeichnis	409