

# Inhaltsverzeichnis

Über die Autorin	7
<b>Einführung</b>	<b>21</b>
Über dieses Buch	21
Konventionen in diesem Buch	23
Was Sie nicht lesen müssen	24
Törichte Annahmen über den Leser	25
Wie dieses Buch aufgebaut ist	25
Teil I: Von der Wohnungssuche bis zum Einzug	25
Teil II: Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist	26
Teil III: Mieterhöhung – das Schreckgespenst für Mieter	26
Teil IV: Das Ende des Mietverhältnisses – von der Kündigung bis zum Auszug	27
Teil V: Der Top-Ten-Teil	27
Wie es weitergeht	27
<b>Teil I</b>	
<b><i>Von der Wohnungssuche bis zum Einzug</i></b>	<b>29</b>
<b>Kapitel 1</b>	
<b><i>Tipps zur Wohnungssuche und Mietersuche ohne Makler</i></b>	<b>31</b>
Wohnung suchen und finden – gar nicht so einfach	32
Kosten im Blick behalten	32
Ebenfalls ganz wichtig: Die Lage	33
Mieter suchen und finden – gar nicht so einfach	36
Vorsicht vor Mietnomaden	37
Nachmietervorschlag durch den Vermieter	39
<b>Kapitel 2</b>	
<b><i>Wohnungssuche per Makler</i></b>	<b>43</b>
Wann Mieter Maklerprovision zahlen müssen	44
Bis zu zwei Monatsmieten sind erlaubt	44
Makler müssen einen verbindlichen Auftrag haben	46

Das Provisionsverlangen muss eindeutig sein	47
Am Schluss muss ein Mietvertrag stehen	48
Wann Mieter keine Provision zahlen müssen	49

### **Kapitel 3**

#### **Mietersuche und was Vermieter alles fragen dürfen** 51

Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...	51
Allzu neugierig dürfen Vermieter nicht sein	52
Darüber muss der Mietinteressent Auskunft erteilen	54
Wenn der Mietinteressent schummelt	54
Unzulässige Fragen dürfen falsch beantwortet werden	54
Zulässige Fragen lieber nicht falsch beantworten	55
Was Vermieter sich sonst noch einfallen lassen, um den idealen Mieter zu finden	56
Bonitätsauskunft von der Schufa	56
Mietschuldenbefreiungserklärung vom früheren Vermieter	58

### **Kapitel 4**

#### **Beim Abschluss des Mietvertrags** 59

Formvorschriften einhalten	60
Wer im Vertrag genannt werden muss	60
Den Vertrag Punkt für Punkt durchgehen	61
Die Beschreibung der Mietsache	62
Die Höhe der Miete und Fälligkeit der Mietzahlung	63
Regelmäßige geplante Mieterhöhungen	65
Das Mietende	66
Die Haustierhaltung regeln	67
Renovierung und Reparaturen	68
Die Mietkaution	69
Mitvermietetes Mobiliar	70
Modernisierungen durch den Mieter vertraglich regeln	70

## **Teil II**

### ***Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist* 71**

#### ***Kapitel 5***

#### ***Was Mieter in ihrer Wohnung dürfen und was nicht* 73**

Die zulässige Nutzung der Wohnung	73
Arbeiten in der Wohnung	74
Besuch in der Wohnung	75
Balkon- und Gartennutzung klären	76
Tierhaltung in der Wohnung ist nicht immer gern gesehen	79
Das Treppenhaus ist kein Abstellplatz	80
Untervermietung kann nicht ohne Weiteres verboten werden	80
Wäsche waschen und trocknen muss möglich sein	81
So viel Lärm dürfen Mieter machen	82

#### ***Kapitel 6***

#### ***Wenn Vermieterbesuch droht* 85**

Wann der Vermieter Ihre Wohnung betreten darf	86
Ablesung von Zählerständen	86
Durchführung von Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen	87
Wann der Vermieter ein »Besichtigungsrecht« hat	88
Konkrete Anlässe für Besichtigungen	89

#### ***Kapitel 7***

#### ***Alle Jahre wieder: Die Nebenkostenabrechnung* 91**

Nebenkostenumlage auf den Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung	92
Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln	94
Wie eine korrekte Nebenkostenabrechnung aussehen muss	94
Für Laien verständlich	94
Abrechnungsfrist unbedingt beachten	95
Kosten, die im Einzelnen abgerechnet werden dürfen	98
Die Verteilung der Nebenkosten	99
Wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche nicht stimmt	100
Mieter dürfen die Abrechnungsunterlagen einsehen	101

Bei falscher Abrechnung aktiv werden	102
Typische Fehlerquellen überprüfen	102
Abrechnungsfehler rechtzeitig beanstanden	103
Das ABC der umlegbaren Betriebskosten	105

## **Kapitel 8**

### **Die Heizkostenabrechnung – (k)ein Buch mit sieben Siegeln**

**109**

Heizkostenabrechnung versus Betriebskostenabrechnung	109
Die Heizkostenverordnung: Vermieter und Mieter in der Pflicht	111
Ohne Ablesegeräte läuft nichts	111
Den Ablesetermin nicht platzen lassen	112
Wie Mieter die Abrechnung prüfen können	113
Diese Mindestbestandteile müssen sein	113
Was abgerechnet werden darf	114
Das hat in der Heizkostenabrechnung nichts zu suchen	115
Aufteilung der Heizkosten in Grund- und Verbrauchskosten	116
Wenn der Mieter auszieht	117
Heizen und Heizkosten abrechnen ganz modern	118

## **Kapitel 9**

### **Modernisierungsmaßnahmen – des einen Freud, des anderen Leid**

**119**

Reparatur oder Modernisierung, das ist hier die Frage	120
Keine Modernisierung ohne feste Spielregeln	121
Rechtzeitige Ankündigung	122
Wann Mieter Modernisierungen ablehnen dürfen	125
Wie Mieter ihre persönliche Reißleine ziehen können	127
Sonderkündigungsrecht nach Modernisierungsankündigung	127
Recht auf Mietminderung	128

## **Kapitel 10**

### ***Mietminderung – das gute Recht des Mieters, wenn die Wohnung Mängel hat*** **129**

Bei Mangel Minderung – aber nicht immer	130
Die Verantwortung für Mietmängel klären	133
Die Beseitigung festgestellter Mängel einfordern	135
Untätige Vermieter unter Druck setzen	136
Keine Mietminderung bei energetischer Modernisierung in den ersten drei Monaten	138
Die zeitliche Begrenzung von Mietminderungen	140
Die Höhe der Minderung	140
Wie die Minderung berechnet wird	141
Schäden müssen zusätzlich ersetzt werden	142

## **Teil III**

### ***Mieterhöhung, das Schreckgespenst für Mieter*** **143**

## **Kapitel 11**

### ***Die »ortsübliche Vergleichsmiete« als Maß aller Dinge*** **145**

Mieterhöhungen: Was geht und was nicht geht	145
Unbedingt die Wartefrist einhalten	146
Was unter »ortsüblicher Vergleichsmiete« zu verstehen ist	147
Die fünf Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete	147
Immer die Form wahren	150
Mündlich reicht nicht	150
Alle Vermieter und Mieter nennen	150
Das Mieterhöhungsschreiben muss eine Aufforderung zur Zustimmung sein	151
Keine Mieterhöhung ohne vernünftige Begründung	151
Mietspiegel: Die einfachste Lösung	152
Sachverständigengutachten: Gut, aber teuer	155
Die Kappungsgrenze: Höher geht's nicht	156
Wie der Mietspiegel als Begründungsmittel funktioniert	158
Auf Mieterhöhungen richtig reagieren	161
Wenn die Mieterhöhung (teilweise) berechtigt ist	161
Eingeschränkte Zustimmung	162

Wenn die Mieterhöhung in Ordnung, aber für den Mieter nicht bezahlbar ist	162
Wenn die Mieterhöhung formal nicht in Ordnung ist	163
Wenn die Sache vor Gericht geht	163
Fristen einhalten	164

## **Kapitel 12**

### ***Mieterhöhung wegen Modernisierung*** **165**

Keine Modernisierung ohne Mieterhöhung	166
Die Mieterhöhung kritisch prüfen	166
Nicht jede Baumaßnahme ist eine Modernisierung	167
Modernisierungs- und Baumaßnahmen ankündigen	169
Wie die neue Miete ermittelt wird	170
Was die Mieterhöhungserklärung enthalten muss	175
Die Berechnung der Mieterhöhung muss nachvollziehbar sein	176
Wie sich Mieter gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung wehren können	178
Rechnungsbelege prüfen	179
Die Mieterhöhung verweigern	179
Das Mietverhältnis kündigen	179
Der letzte Rettungsanker: Die Härtefallregelung	180

## **Kapitel 13**

### ***Ein Staffelmietvertrag lässt die Miete stetig steigen*** **181**

Vor- und Nachteile von Staffelmietverträgen	181
Planungssicherheit ist für alle gut	182
Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters	183
Mietstaffeln dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen	183
Andere Mieterhöhungen ausgeschlossen	184
Voraussetzungen für einen wirksamen Vertrag	185
Die Festlegung der Staffeln	185
Die Laufzeit von Staffelmietverträgen	187
Wie es nach Auslaufen der Vereinbarung weitergeht	188

**Kapitel 14****Mit der Indexmiete die Miethöhe der allgemeinen  
Preisentwicklung anpassen****189**

Vor- und Nachteile der Indexmiete	190
Wirksame Vereinbarung der Indexmiete	190
Genaue Bezeichnung des Index im Vertrag	191
Zeitliche Befristung der Indexmiete	192
Wie die Mieterhöhung funktioniert	192

**Teil IV****Das Ende des Mietverhältnisses****195****Kapitel 15****Den Mietvertrag formgerecht kündigen****197**

Kündigung – Vermieter haben es schwer	198
Keine Kündigung ohne Kündigungsgrund	200
Kündigung immer schriftlich	200
Wenn mehrere Personen Vertragspartner sind	200
Kündigungsfristen für Vermieter können ganz schön lang sein	203
Die Ermittlung des Vertragsendes	204
Kein Begründungszwang bei Sonderkündigungsrecht	206
Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters	206
Die letzte Hürde: Der Zugang der Kündigung	207
Der Mieter hat es einfacher	209
Kündigungsfrist unbedingt einhalten	209
Ohne Schriftform geht es auch für Mieter nicht	210
Alle Mieter müssen allen Vermietern kündigen	210

**Kapitel 16****Rechtfertigung einer ordentlichen Kündigung****211**

Die ordentliche Kündigung: Für Mieter nur eine Formfrage	211
Vermieter brauchen überzeugende Kündigungsgründe	213
Kündigung wegen Vertragsverletzung	213
Kündigung wegen Eigenbedarf	215

Kündigung zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung	221
Wann kein Kündigungsgrund erforderlich ist	223
Sich gegen eine ordentliche Kündigungen wehren	224

## **Kapitel 17**

### ***Fristlose Kündigung: Die Rote Karte im Mietrecht*** **225**

Wichtige Gründe für eine fristlose Kündigung	226
»Vertragswidriger Gebrauch«	227
Mietzahlungsverzug	229
Störung des Hausfriedens	232
»Sonstige schwerwiegende Vertragsverstöße«	233
Die Frage der Abmahnung	233
Wie eine Abmahnung aussehen muss	234
Wie sich Mieter gegen eine fristlose Kündigung wehren können	236
Wenn der Mieter fristlos aus dem Vertrag aussteigen will	237
Nicht immer wird auf die Kündigungsfrist verzichtet	238

## **Kapitel 18**

### ***Der letzte Rettungsanker: Die Sozialklausel*** **239**

Das Widerspruchsrecht in Härtefällen	240
Ausnahmen vom Widerspruchsrecht	240
Ohne Härtefall kein Widerspruchsrecht	241
Weitere anerkannte Härtefallgründe	243
Formalien, die widerspruchswillige Mieter beachten müssen	245
Widerspruch auf jeden Fall schriftlich einlegen	246
Einen Kompromiss suchen	248

## **Kapitel 19**

### ***Wann Mieter mit Nachmietern aus dem Vertrag aussteigen können*** **249**

Der vorzeitige Vertragsausstieg durch den Mieter	249
Wann ein Nachmietervorschlag den vorzeitigen Vertragsausstieg ermöglicht	251
Die Nachmieterklausel	251
Das »berechtigte Interesse« des Mieters an einem vorzeitigen Auszug	253
Wie es mit dem Nachmietervorschlag funktioniert	254
Nachmieterstellung, wenn kein Anspruch darauf besteht	258



## **Kapitel 20**

### **Schönheitsreparaturen: Nicht immer Sache des Mieters 259**

Nicht alles, was die Wohnung verschönert, ist eine Schönheitsreparatur	259
Renovierung ist eigentlich Vermietersache, uneigentlich aber nicht	261
Unwirksame Renovierungsklauseln in Standardmietverträgen	262
Was Vermieter von renovierungspflichtigen Mietern erwarten dürfen	264
Wenn die Wohnung zu Mietbeginn nicht renoviert wurde	266
Renovierungsarbeiten während des laufenden Mietverhältnisses	267
Fristen sind zulässig, solange sie flexibel bleiben	268
Sinnlose Schönheitsreparaturen kann der Vermieter nicht verlangen	270
Geld statt Endrenovierung	271
Schadensersatzansprüche des Vermieters trotz durchgeführter Endrenovierung	272
Wenn Mieter nicht ordentlich renoviert haben	272
Wenn Mieter Schäden verursacht haben	273
Schadensersatzansprüche des Mieters, wenn er renoviert hat, ohne dazu verpflichtet zu sein	274

## **Kapitel 21**

### **Tod des Mieters 275**

Wenn der Mieter verheiratet war oder in eingetragener Lebensgemeinschaft gelebt hat	275
Der hinterbliebene Partner möchte in der Wohnung bleiben	276
Wenn der verstorbene Mieter Kinder als Mitbewohner hatte	278
Wenn Mieter mit Verwandten oder einem Lebenspartner in der Wohnung gelebt haben	279
Ausnahmsweise hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht	280
Wenn der verstorbene Mieter allein gelebt hat	280

## **Kapitel 22**

### **Vom Auszug bis zur Zurückzahlung der Kaution 285**

Der richtige Auszugszeitpunkt kann Probleme machen	285
Ein vorzeitiger Auszug des Mieters	286
Räumung – ein dehnbarer Begriff	287

Was Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe beachten sollten	288
An der Kautions kann sich der Vermieter schadlos halten	292
Wie die Kautions abgerechnet wird	294

## ***Teil V***

### ***Der Top-Ten-Teil*** **295**

#### ***Kapitel 23***

##### ***Die zehn häufigsten Fehler bei der Betriebskostenabrechnung*** **297**

#### ***Kapitel 24***

##### ***Zehn hilfreiche Tipps für Mieter*** **309**

#### ***Kapitel 25***

##### ***Zehn hilfreiche Tipps für Vermieter*** **319**

##### ***Stichwortverzeichnis*** **331**