

# INHALT

---

## 01 DER MIETVERTRAG UND DIE MIETPARTEIEN – WAS SIE DABEI BEACHTEN MÜSSEN

- 14 **Regeln, die für alle gelten: Das Mietrecht**
- 18 **Ihr Mietvertrag – Die Verfassung Ihres Mietverhältnisses**
- 20 Vorverträge
- 21 Mündliche und schriftliche Mietverträge
- 25 Stillschweigende Vertragsschlüsse
- 27 »Nicht das Kleingedruckte lesen! Ist schlecht für die Augen!« – Vertragsformulare und allgemeine Geschäftsbedingungen
- 31 **Die Vertragsparteien: Mieter und Vermieter**
- 33 Die Mieter
- 34 Eigentümer und Vermieter
- 37 Die Hausverwaltung
- 39 Doppelvermietung – Wer zuerst kommt, mahlt zuerst?
- 39 **Vor Abschluss des Vertrages – Checkliste der wichtigsten Punkte**

## 02 WIE, MIT WELCHER AUSSTATTUNG UND WELCHEM STANDARD SIE IHRE MIETWOHNUNG NUTZEN DÜRFEN

- 46 **»Vertragsgemäßer Gebrauch« der Mietsache**
- 51 **Ihr Besitzrecht an den Wohnräumen**
- 51 Hausrecht und Schlüsselgewalt
- 53 Einschränkungen Ihres Hausrechts: Besichtigungsrechte des Vermieters
- 55 **Die Nutzung der Wohnung**
- 55 Mitvermietet: Die Ausstattung der Wohnung
- 58 Bauliche Maßnahmen und andere Veränderungen der Mietwohnung
- 64 Leben und leben lassen – Wer darf wen wie sehr stören?
- 66 **Die Nutzung von Räumen und Flächen außerhalb der Wohnung**
- 67 Räume und Flächen, deren Nutzung einzelnen Mietparteien zusteht

- 70 Räume und Flächen, deren Nutzung der Hausgemeinschaft zusteht
- 74 Wer darf in die Wohnung einziehen?
- 77 Tierhaltung

## 03

## IHRE RECHTE BEI MIETMÄNGELN

- 83 **Mietmängel: Wenn die Wohnung nicht so ist, wie sie sein sollte**
- 84 **Wie Sie Ihren Vermieter auf den Weg bringen: Die Mängelanzeige**
- 87 **Die Pflicht des Vermieters, die Mietsache (wieder)herzustellen**
- 88 **Wann und wie man die Miete sinnvoll mindert**
- 89 Wie hoch darf gemindert werden?
- 93 Rückwirkend mindern?
- 94 **Druck machen: Ihr Zurückbehaltungsrecht**
- 96 **Wann und wie Sie Mängel selbst beseitigen können**
- 98 **Wenn alles nicht hilft: fristlose Kündigung**
- 98 In welchen Fällen darf fristlos gekündigt werden?
- 101 Wie Sie richtig fristlos kündigen
- 103 **Schadensersatz – wenn Mängel zu eigenen Schäden führen**
- 105 **Bei Mängelbeseitigung: Ihr Aufwendungsersatzanspruch**
- 107 **Grenzen der Gewährleistung: Wenn Mieterrechte eingeschränkt sind**
- 108 Möglichkeiten des Vermieters, seine Pflichten vertraglich einzuschränken
- 109 Die Mieter kannten den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages
- 111 Beeinträchtigungen, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat
- 112 Mieter können ihre Rechte verwirken
- 112 Wenn Mieter die Mängelbeseitigung nicht dulden
- 113 Wann müssen Mieter die Mängelbeseitigung selbst bezahlen?
- 116 **Besonders häufige und problematische Mängel**
- 117 Baulärm
- 119 Störungen anderer Mieter
- 120 Feuchtigkeitsschäden, Schimmel und Fogging
- 122 Wenn Ihr Mietvertrag eine falsche Wohnfläche nennt
- 126 **Schönheitsreparaturen**

**04****IHRE RECHTE UND PFLICHTEN BEI DER MIETZAHLUNG**

- 133** Wann ausnahmsweise keine Miete zu zahlen ist
- 133** Wie sich Ihre Miete zusammensetzt
- 134** Wie man die Miete zahlt
- 137** Wann Sie die Miete zahlen müssen
- 138** Gefahr bei unpünktlicher Zahlung: Kündigung
- 141** Wann Mietforderungen verjähren

**05****WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN? – MIETHÖHE UND MIETERHÖHUNGEN**

- 144** Ihre Miete bei Anmietung einer freifinanzierten Wohnung
- 145** Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen
- 146** Oft ungewollt: Mieterhöhungsvereinbarungen nach Mietvertragsschluss
- 149** Die Anpassung Ihrer Miete an das ortsübliche Mietniveau
- 162** Die vorprogrammierte Mieterhöhung: Staffelmieten
- 164** Die Anpassung der Miete an die allgemeine Preisentwicklung: die Indexmiete
- 166** Miethöhe und Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau
- 168** Schnell kündigen, wenn die Miete zu teuer wird

**06****OFT EINE ZWEITE MIETE: BETRIEBSKOSTEN UND BETRIEBSKOSTENERHÖHUNGEN**

- 172** Welche Kosten auf Mieter umgelegt werden können
- 175** Wurde eine wirksame Umlage vereinbart?
- 179** Oft die Stunde der Wahrheit: Die Betriebskostenabrechnung
- 179** Wer wann über welchen Zeitraum abrechnen muss
- 181** Wie abgerechnet werden muss
- 188** Betriebskostenabrechnungen prüfen
- 188** Die Anpassung gestiegener oder gesunkener Betriebskosten
- 190** Betriebskosten von der Steuer absetzen

**07**

---

**MODERNISIERUNG: WENN DIE WOHNUNG NICHT (NUR) SCHÖNER, SONDERN TEURER WIRD**

- 192 Mieterrechte bei Modernisierungen**
- 192 Was genau ist eine Modernisierung?
- 197 Härteeinwände gegen Modernisierung und Mieterhöhung
- 202 Wie der Vermieter seine Modernisierung ankündigen muss
- 207 Was tun, wenn die Modernisierung geduldet werden muss?
- 209 Mieterhöhungen nach der Modernisierung**
- 210 Wie hoch darf eine Modernisierungsmieterhöhung sein?
- 211 Wie muss eine Modernisierungsmieterhöhung aussehen?
- 212 Folgen der Modernisierungsmieterhöhung
- 213 Modernisierungsmieterhöhungen durch Absprache
- 214 Mietermodernisierung**
- 214 Vor Mietermodernisierung unbedingt die Erlaubnis des Vermieters einholen
- 215 Die Modernisierungsvereinbarung

---

**08****UNTERVERMIETUNG UND WEITERE MÖGLICHKEITEN, DIE WOHNUNG ANDEREN ZU ÜBERLASSEN**

- 219 Ihr Recht, neue Mitbewohner in die Mietwohnung aufzunehmen**
- 226 Beziehungen zwischen Vermieter und Mitbewohnern, die nicht Mieter sind**
- 229 Beziehungen zwischen Mietern und ihren Mitbewohnern ohne Untermietvertrag**
- 231 Beziehungen zwischen Mietern und ihren Untermietern**

---

**09****WENN IHR VERMIETER WECHSELT: VERKAUF UND VERSTEIGERUNG**

- 234 Die Veräußerung der Mieträume**
- 234 »Kauf bricht nicht Miete«
- 235 Wann wird der Erwerber Vermieter?

- 240 Im Notfall: Zahlungsverzug durch Hinterlegung verhindern
- 241 Der Erwerber als neuer Vermieter
- 243 Besonderheiten, wenn Ihr Vermieter ohne Kaufvertrag wechselt

## 10

## WAS SIE ALS MIETER EINER EIGENTUMSWOHNUNG WISSEN SOLLTEN

- 248 Vom Mieter zum Wohnungseigentümer: Ihr Vorkaufsrecht
- 249 Ihr Kündigungsschutz nach Umwandlungen
- 250 Was bei Betriebskostenabrechnungen in Eigentumswohnungen zu beachten ist

## 11

## DEN ERNSTFALL MIETPROZESS VORBEREITEN: BEWEISE RECHTZEITIG SICHERN

- 255 Wer zum Zeugen taugt
- 257 Wie man Schreiben und Erklärungen beweissicher zugehen lässt
- 261 Wer muss was beweisen? – die Beweis- und Darlegungslast
- 265 Wenn es komplizierter wird: das Sachverständigengutachten

## 12

## ANHANG

- 267 Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund
- 267 Persönliche Beratung
- 269 Telefon-Hotline
- 269 Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung
- 269 Gesetzliche Grundlagen: Link-Liste
  
- 270 Stichwortverzeichnis
- 272 Impressum