

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 gesunkenener 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**