

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 11 |
| Teil 1: Miete | 13 |
| 1 Allgemeines | 15 |
| 2 Mietstruktur | 17 |
| 2.1 Wie Sie die Mietstruktur gestalten können | 17 |
| 2.2 Änderung der Mietstruktur | 20 |
| 2.2.1 Wie funktioniert die gesetzliche Umstrukturierung gemäß § 556a Abs. 2 BGB? | 21 |
| 2.2.2 Wie wird die Umstrukturierung erklärt? | 24 |
| 3 Miethöhe | 27 |
| 3.1 Allgemeines | 27 |
| 3.2 Mietpreisbremse bei Wiedervermietung | 27 |
| 3.2.1 Allgemeines | 27 |
| 3.2.2 Verordnungsermächtigung (§ 556d BGB n. F.) | 29 |
| 3.2.3 Zulässige Miete bei Mietbeginn | 31 |
| 3.3 Berücksichtigung der Vormiete/Bestandsschutz | 43 |
| 3.3.1 Vormiete – 1. Tatbestand | 43 |
| 3.3.2 Vormiete und Mietpreisüberhöhung | 44 |
| 3.3.3 Vormiete und Minderung | 45 |
| 3.3.4 Vormiete und Eigentümerwechsel | 45 |
| 3.3.5 Vormiete und freiwillige Mieterhöhungsvereinbarung | 46 |
| 3.4 Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB n. F.) | 49 |
| 3.4.1 Maßgeblicher Modernisierungszeitraum | 49 |
| 3.4.2 Ermittlung der zulässigen Miete bei Modernisierung | 50 |
| 3.5 Ausnahmen | 51 |
| 3.5.1 Neubau | 51 |
| 3.5.2 Umfassend modernisierte Wohnungen | 52 |
| 3.6 Rechtsfolgen | 53 |
| 3.6.1 Reduzierung auf zulässige Miete | 53 |
| 3.6.2 Bereicherungsanspruch/Rügepflicht des Mieters | 55 |
| 3.7 Auskunft über die Miete | 60 |
| 3.7.1 Auskunft über Vormiete | 62 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.7.2 | Auskunft über Modernisierung | 62 |
| 3.7.3 | Unvollständige, fehlende oder fehlerhafte Auskunft | 63 |
| 3.8 | Sonstige Rechte des Mieters bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse | 64 |
| 3.8.1 | Aufrechnung mit überzahlten Mieten | 64 |
| 3.8.2 | Fristlose Kündigung wegen Pflichtverletzung | 64 |
| 3.8.3 | Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kautions | 64 |
| 4 | Schranken der Miete | 65 |
| 4.1 | Allgemeines | 65 |
| 4.2 | Mietpreisüberhöhung | 65 |
| 4.2.1 | Unangemessen hohes Entgelt | 65 |
| 4.2.2 | Zivilrechtliche Folgen | 66 |
| 4.3 | Wucher | 67 |
| 4.3.1 | Straftatbestand gemäß § 291 StGB | 67 |
| 4.3.2 | Sittenwidriges Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB | 68 |
| 4.3.3 | Wucher nach § 138 Abs. 2 BGB | 68 |
| 5 | Mietzahlung | 71 |
| 5.1 | Fälligkeit | 71 |
| 5.1.1 | Vertragsabschluss nach dem 1.9.2001 | 71 |
| 5.1.2 | Vertragsabschluss vor dem 1.9.2001 | 72 |
| 5.2 | Erfüllungsort | 73 |
| 5.3 | Verrechnungsbestimmung | 74 |
| 5.4 | Aufrechnung und Zurückbehaltung | 75 |
| 5.4.1 | Aufrechnung | 75 |
| 5.4.2 | Zurückbehaltungsrecht | 77 |
| 6 | Verzug | 79 |
| 6.1 | Schuldnerverzug | 79 |
| 6.2 | Rechtsfolgen | 83 |
| 6.2.1 | Verzugsschaden | 83 |
| 6.2.2 | Fristlose Kündigung | 83 |
| 7 | Verjährung bzw. Verwirkung von Ansprüchen | 87 |
| 7.1 | Verjährung | 87 |
| 7.2 | Berechnung der Verjährungsfrist | 88 |
| 7.3 | Neubeginn der Verjährung | 88 |
| 7.3.1 | Hemmung der Verjährung | 89 |
| 7.3.2 | Die wichtigsten Hemmungstatbestände | 89 |
| 7.4 | Verwirkung | 90 |

| | |
|--|------------|
| Teil 2: Mieterhöhung | 93 |
| 1 Allgemeines | 95 |
| 2 Staffelmiete | 97 |
| 2.1 Form und Laufzeit | 97 |
| 2.2 Ausschluss anderer Mieterhöhungen | 99 |
| 2.3 Kündigungsrecht des Mieters | 100 |
| 2.4 Kündigungsverzicht | 101 |
| 2.5 Grenzen der Staffelmiete | 102 |
| 2.6 Mietrechtsnovellierungsgesetz | 103 |
| 3 Indexmiete | 105 |
| 3.1 Voraussetzungen | 105 |
| 3.2 Andere Mieterhöhungen | 106 |
| 3.3 Form und Berechnung | 106 |
| 4 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete | 111 |
| 4.1 Allgemeines | 111 |
| 4.2 Jahresfrist | 111 |
| 4.3 Ortsübliche Vergleichsmiete | 114 |
| 4.4 Kappungsgrenze | 118 |
| 4.4.1 Abgesenkte Kappungsgrenze | 125 |
| 4.4.2 Wegfall der Preisbindung | 126 |
| 4.4.3 Modernisierungsmieterhöhung und Kappungsgrenze | 126 |
| 4.5 Ausschluss der Mieterhöhung | 130 |
| 4.6 Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB) | 132 |
| 4.6.1 Stellvertretung/Bevollmächtigung | 133 |
| 4.6.2 Textform | 134 |
| 4.6.3 Zustellung | 136 |
| 4.7 Begründung der Mieterhöhung | 138 |
| 4.7.1 Mietspiegel | 138 |
| 4.7.2 Mietdatenbank | 147 |
| 4.7.3 Sachverständigengutachten | 148 |
| 4.7.4 Vergleichbare Wohnungen | 151 |
| 4.8 Drittmittel | 156 |
| 4.9 Zustimmung | 157 |
| 4.10 Klage | 159 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|---|------------|
| 4.11 | Auswirkungen auf das Kündigungsrecht | 162 |
| 4.11.1 | Sonderkündigungsrecht des Mieters (§ 561 Abs. 1 BGB) | 162 |
| 4.11.2 | Schonfrist bei Zahlungsverzug (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB) | 164 |
| 5 | Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen | 165 |
| 5.1 | Erhaltungsmaßnahmen | 165 |
| 5.2 | Modernisierungsmaßnahmen | 167 |
| 5.3 | Energetische Modernisierung (§ 555b Nr. 1 und Nr. 2 BGB) | 168 |
| 5.4 | Modernisierungen gemäß § 555b Nr. 3 bis 5 und Nr. 7 BGB | 170 |
| 5.5 | Gemischte Maßnahmen | 171 |
| 5.6 | Härteeinwand | 173 |
| 5.6.1 | Frist für Härteeinwand | 174 |
| 5.6.2 | Folgen der Fristversäumnis | 175 |
| 5.7 | Ankündigungserklärung | 176 |
| 5.7.1 | Form und Frist der Ankündigung (§ 555c Abs. 1 Satz 1 BGB) | 176 |
| 5.7.2 | Inhalt der Ankündigung (§ 555c Abs. 1 Satz 2 BGB) | 176 |
| 5.7.3 | Bagatellmaßnahme | 187 |
| 5.8 | Aufwendungsersatz | 188 |
| 5.9 | Sonderkündigungsrecht des Mieters | 189 |
| 6 | Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB | 193 |
| 6.1 | Voraussetzung der Erhöhung | 193 |
| 6.2 | Berücksichtigungsfähige Kosten | 193 |
| 6.3 | Notwendige Kosten | 195 |
| 6.4 | Berücksichtigung von Drittmitteln | 195 |
| 6.5 | Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b BGB) | 196 |
| 6.5.1 | Zwingende Inhalte der Modernisierungsmieterhöhung | 196 |
| 6.5.2 | Form und Frist | 198 |
| 6.5.3 | Härteeinwand | 199 |
| 6.5.4 | Sonderkündigungsrecht | 200 |
| 7 | Modernisierungsvereinbarung | 203 |
| 8 | Anpassung der Betriebskosten | 211 |
| 8.1 | Anpassung von Vorauszahlungen | 211 |
| 8.2 | Anpassung der Betriebskostenpauschale | 214 |
| 8.2.1 | Erhöhung der Pauschale | 215 |
| 8.2.2 | Ermäßigung der Pauschale | 220 |

| | | |
|------------------------------|--|------------|
| 9 | Mieterhöhung bei Geschäftsräumen | 223 |
| 9.1 | Unbefristete Gewerberaummietverhältnisse | 223 |
| 9.2 | Befristete Gewerberaummietverhältnisse | 225 |
| 9.2.1 | Wertsicherungsklausel | 225 |
| 9.2.2 | Leistungsvorbehalt | 228 |
| 10 | Mieterhöhung bei Garagen | 229 |
| 10.1 | Einheitliches Wohnraummietverhältnis | 229 |
| 10.2 | Selbstständiges Garagenmietverhältnis | 229 |
| Literaturverzeichnis | | 233 |
| Abkürzungsverzeichnis | | 235 |
| Stichwortverzeichnis | | 241 |