

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

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 Kaution	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 Garagemietverhältnis	229
	Literaturverzeichnis	233
	Abkürzungsverzeichnis	235
	Stichwortverzeichnis	241