

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten	17
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	23
Anwendungsbereich des AGG	23
Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor?	25
Welche Rechtsfolgen hat ein Verstoß gegen das AGG?	27
Wer muss den Verstoß beweisen?	28
Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse?	29
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	31
Ansprüche des Vermieters	32
Ansprüche des Mieters	33
Parabolantenne	36
Wann ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich?	37
Wann muss der Vermieter zustimmen?	37
Was ist bei ausländischen Mietern zu beachten?	38
Wann kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen?	38
Betriebskosten	41
Definition Betriebskosten	41
Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV)	44
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1)	44
Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2)	45
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3)	45
Die Kosten der Heizung (Nr. 4)	46
Die Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5)	51
Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6)	51
Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7)	51
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8)	53
Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)	54
Die Kosten der Gartenpflege (Nr. 10)	55
Kosten der Beleuchtung (Nr. 11)	56
Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12)	57
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	57

Inhaltsverzeichnis

Kosten für den Hauswart (Nr. 14)	59
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a) oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15b)	61
Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16)	62
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17)	62
Die Abrechnung der Betriebskosten	63
Kann die Mietstruktur geändert werden?	65
Wie können Vorauszahlungen angepasst werden?	67
Welche Angaben müssen enthalten sein?	70
Angaben zum Verteilerschlüssel	73
Abzug der Vorauszahlungen	73
Leistungs- oder Abflussprinzip?	74
Wie wirkt sich eine vom Mieter während des Abrechnungsjahres vorgenommene Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung aus?	76
Welche Unterlagen muss der Vermieter vorlegen?	76
Wie werden Betriebskosten verteilt?	78
Abrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden	81
Wie werden leer stehende Wohnungen behandelt?	83
Wie kann der Umlageschlüssel geändert werden?	85
Der Vermieter muss wirtschaftlich handeln	86
Abrechnungsfristen beachten!	87
Zustellung durch Boten	88
Abrechnung bei Geschäftsräumen	88
Wie lange kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erheben?	91
Kann der Mieter hohe Nachzahlungen verweigern?	92
Welche Einwendungen kann der Mieter geltend machen?	93
Kann eine Abrechnung angefochten werden?	95
Bürgschaft	101
Welche Formalien müssen eingehalten werden?	101
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen	102
Eigentümerwechsel	105
Kauf bricht nicht Miete	106
Was ist bei Mängeln in der verkauften Wohnung zu beachten?	108
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer?	109
Was passiert beim Verkauf mit der Kautions?	110
Wer muss die Betriebskosten abrechnen?	113
Was ändert sich beim Nießbrauch?	114
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung	115

Einrichtungen	117
Darf der Mieter die Einrichtungen wieder wegnehmen?	117
Wegnahmerecht bei Einbauküche?	118
Energieausweis	121
Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis?	121
Ab wann ist ein Energieausweis erforderlich?	122
Welcher Ausweis ist besser?	122
Wie lange gilt ein Energieausweis?	124
Unbefristetes Wahlrecht	124
Befristetes Wahlrecht	125
Gebäudebezogene Ausstellung	125
Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	126
Welche Ansprüche haben Mieter und Mietinteressenten?	126
Können die Kosten für den Energieausweis umgelegt werden?	128
Ersatzmieterr	129
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?	130
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?	133
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters	133
Garage	135
Einheitliches Mietverhältnis	135
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen	136
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz	137
Heizkostenverordnung	139
Erfassungspflicht des Hauseigentümers	139
Ausnahmen	140
Wie werden die Kosten verteilt?	141
Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun?	144
Ausnahmen und Befreiungen	145
Ansprüche des Mieters	146
Kaution	149
Wie hoch darf die Kaution sein?	150
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution	151
Wie muss die Kaution angelegt werden?	152
Wem stehen die Zinsen zu?	156
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht	157
Wann muss die Kaution abgerechnet und zurückgezahlt werden?	158
Wie ist über die Kaution abzurechnen?	160

Kündigung des Mietverhältnisses	163
Was ist bei einer Kündigung zu beachten?	163
Die Erklärung muss eindeutig sein	163
Kündigung durch eine Personenmehrheit	164
Angabe des Beendigungstermins	165
Widerspruch gegen die Vertragsfortsetzung	165
Die Kündigungsgründe	165
Zustellung der Kündigung	167
Zurücknahme und Widerruf einer Kündigung	169
Unzulässige Teilkündigungen	170
Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht	170
Abwehr unberechtigter Kündigungen	174
Kündigungsfristen	174
Zusätzliche Kündigungssperrfristen	177
Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters	180
Ordentliche Kündigung durch den Mieter	180
Außerordentliche Kündigung durch den Mieter	180
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	181
Die außerordentliche befristete Kündigung durch den Mieter	187
Die Kündigung durch den Vermieter	192
Schuldhafte Vertragsverletzungen durch den Mieter	192
Kündigung wegen Eigenbedarf	195
Kündigungssperrfristen	214
Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	214
Die Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	220
Ausnahmen vom Kündigungsschutz	221
Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	225
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter	230
Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	230
Außerordentliche befristete (vorzeitige) Kündigung durch den Vermieter	253
Mängel	263
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?	264
Wann ist die Minderung ausgeschlossen?	264
Rechtsfolgen des Mangels	267
Miete	271
Die Festsetzung der Miethöhe	271
Mieterhöhung bei Wohnraum	273
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	273

Jahresfrist	273
Ortsübliche Vergleichsmiete	275
Kappungsgrenze	279
Ausschluss der Mieterhöhung	282
Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	283
Zustimmung und Klage	296
Gerichtliches Verfahren	300
Mieterhöhung bei Modernisierung	301
Voraussetzung der Erhöhung	302
Ausmaß der Mieterhöhung	303
Duldung des Mieters	305
Instandsetzung	306
Geltendmachung der Mieterhöhung	307
Ab wann ist die erhöhte Miete zu zahlen?	309
Modernisierungsvereinbarung	310
Härtefallabwägung	310
Geltendmachung der Vergleichsmiete	312
Betriebskostenerhöhung	313
Voraussetzungen und Ausschluss	313
Umlegungsmaßstab	315
Form und Inhalt	315
Zahlungspflicht des Mieters	316
Erhöhungsvorbehalt bei Inklusivmiete	317
Staffelmiete (§ 557a BGB)	318
Indexmiete (§ 557b BGB)	320
Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB)	321
Schonfrist bei Zahlungsverzug	322
Mietpreisbremse	327
Zweck- und Geltungsbereich	327
Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung	327
Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	329
Ausnahmen	331
Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	331
Staffelmiete, Indexmiete	334
Mietvertrag	335
Wohnraum oder Geschäftsraum?	335
Wer sind die Parteien des Mietvertrags?	336
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden?	337

Was wird vermietet?	339
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?	340
Minderung	343
Wer hat den Mangel verursacht?	343
Modernisierung	353
Erhaltungsmaßnahmen	353
Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	354
Wann muss der Mieter diese Arbeiten dulden?	356
Wie muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen?	358
Welche Rechte hat der Mieter bei Modernisierung?	360
Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?	361
Rauchwarnmelder	365
Begriff, Einbaupflicht	365
Zuständigkeit für den Einbau	365
Wartung	366
Umlagefähigkeit	366
Rückgabe	369
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben?	369
Wie erfolgt die Rückgabe?	370
Soll bei der Rückgabe ein Abnahmeprotokoll erstellt werden?	371
Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume?	372
Schönheitsreparaturen	377
Was fällt unter Schönheitsreparaturen?	377
Wie sind die Schönheitsreparaturen auszuführen?	378
Wie können die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden?	379
Was sind Abgeltungsklauseln?	383
Wie könnte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden?	384
Was fällt noch unter normale Abnutzung?	385
Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt?	386
Kann der Vermieter auch Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung umbaut?	389
Was hat der Vermieter weiter zu beachten?	389
Welche Folgen haben unwirksame Klauseln?	390

Selbstauskunft	393
Welche Folgen hat die falsche Beantwortung?	394
Tierhaltung	397
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig?	398
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden?	399
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung?	400
Trinkwasserverordnung	401
Geltungsbereich	401
Prüfungs- und Informationspflichten	401
Kosten	402
Untermiete	403
Wann darf der Mieter untervermieten?	403
Wann kann der Mieter kündigen?	406
In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter?	407
Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten?	408
Verjährung	411
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?	411
Aufrechnung mit verjährten Forderungen	412
Hemmung und Neubeginn der Verjährung	413
Verschlechterung der Mieträume	415
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?	415
Was bedeutet Vorteilsausgleichung?	417
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?	418
Wohnfläche	421
Vereinbarte Berechnungsmethode	421
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?	423
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden?	424
Zahlungsverzug	427
Wie wird die Frist berechnet?	427
Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug?	428
Was sind die Folgen des Zahlungsverzuges?	428
Kann der Vermieter Mahnkosten verlangen?	429
Wann wird eine Kündigung unwirksam?	429
Kann bei ständiger Verspätung der Mietzahlung gekündigt werden?	430

Inhaltsverzeichnis

Zeitmietvertrag	435
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis?	435
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?	437
Was gilt bei vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Zeitmietverträgen mit Verlängerungsklausel?	439
Abkürzungsverzeichnis	441
Nützliche Adressen und Websites	443
Stichwortverzeichnis	445