

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten .....</b>	<b>19</b>
<b>Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) .....</b>	<b>23</b>
Anwendungsbereich des AGG .....	23
Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor? .....	24
Welche Rechtsfolgen hat ein Verstoß gegen das AGG? .....	26
Wer muss den Verstoß beweisen? .....	27
Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse? .....	28
<b>Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....</b>	<b>29</b>
Ansprüche des Vermieters .....	31
Ansprüche des Mieters .....	32
Parabolantenne .....	35
Wann ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich? .....	35
Wann muss der Vermieter zustimmen? .....	36
Was ist bei ausländischen Mietern zu beachten? .....	36
Wann kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen? .....	37
<b>Betriebskosten .....</b>	<b>39</b>
Definition Betriebskosten .....	39
Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV) .....	42
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1) .....	42
Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2) .....	43
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3) .....	43
Die Kosten der Heizung (Nr. 4) .....	44
Die Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5) .....	48
Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen (Nr. 6) .....	49
Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7) .....	49
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8) .....	50
Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9) .....	51
Die Kosten der Gartenpflege (Nr. 10) .....	52
Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) .....	54
Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) .....	54

Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13) .....	54
Kosten für den Hauswart (Nr. 14) .....	57
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a) oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15b) .....	59
Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage (Nr. 15c) .....	60
Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16) .....	60
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17) .....	61
<b>Die Abrechnung der Betriebskosten .....</b>	<b>62</b>
Kann die Mietstruktur geändert werden? .....	63
Wie können Vorauszahlungen angepasst werden? .....	66
Welche Angaben müssen enthalten sein? .....	69
Angaben zum Verteilerschlüssel .....	72
Abzug der Vorauszahlungen .....	73
Leistungs- oder Abflussprinzip? .....	74
Wie wirkt sich eine vom Mieter während des Abrechnungsjahres vorgenommene Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung aus? .....	75
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 .....	89
Wie lange kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erheben? .....	91
Kann der Mieter hohe Nachzahlungen verweigern? .....	93
Welche Einwendungen kann der Mieter geltend machen? .....	94
Kann eine Abrechnung angefochten werden? .....	96
<b>Bürgschaft .....</b>	<b>103</b>
Welche Formalien müssen eingehalten werden? .....	103
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen .....	104
<b>Datenschutz .....</b>	<b>107</b>
Anbahnung eines Mietverhältnisses .....	108
Abschluss des Mietvertrags .....	109
Bestehende Mietverhältnisse .....	112
Löscherfristen .....	113
Allgemeine Informationspflichten, Auskunfts- und Beschwerderechte .....	114

<b>Eigentümerwechsel</b> .....	115
Kauf bricht nicht Miete .....	116
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer? .....	120
Was passiert beim Verkauf mit der Kaution? .....	121
Wer muss die Betriebskosten abrechnen? .....	124
Was ändert sich beim Nießbrauch? .....	124
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung .....	125
 <b>Einrichtungen</b> .....	127
 <b>Energieausweis</b> .....	131
Ausnahmen .....	131
Zwei Varianten des Energieausweises .....	132
Wahlrecht .....	133
Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG) .....	133
Hinweis in Immobilienanzeigen (§ 87 GEG) .....	134
Aussteller (§ 88 GEG) .....	135
Umlage der Kosten .....	135
Steuerliche Berücksichtigung der Kosten .....	135
Bußgeldvorschriften .....	135
 <b>Ersatzmieter</b> .....	137
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren? .....	138
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters? .....	141
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters .....	141
 <b>Garage</b> .....	143
Einheitliches Mietverhältnis .....	143
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen .....	144
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz .....	145
 <b>Heizkostenverordnung</b> .....	147
Erfassungspflicht des Hauseigentümers .....	147
Wie werden die Kosten verteilt? .....	148
Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun? .....	152
Ausnahmen und Befreiungen .....	152
Ansprüche des Mieters .....	154
 <b>Kaution</b> .....	155
Wie hoch darf die Kaution sein? .....	155
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution .....	157

Wie muss die Kaution angelegt werden? .....	158
Wem stehen die Zinsen zu? .....	162
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht .....	163
Wann muss die Kaution abgerechnet und zurückgezahlt werden? .....	163
Wie ist über die Kaution abzurechnen? .....	165
<b>Kündigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>169</b>
Was ist bei einer Kündigung zu beachten? .....	169
Die Erklärung muss eindeutig sein .....	169
Kündigung durch eine Personenmehrheit .....	170
Angabe des Beendigungstermins .....	171
Widerspruch gegen die Vertragsfortsetzung .....	171
Die Kündigungsgründe .....	171
Zustellung der Kündigung .....	173
Zurücknahme und Widerruf einer Kündigung .....	175
Unzulässige Teilkündigungen .....	175
Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht .....	176
Abwehr unberechtigter Kündigungen .....	180
Kündigungsfristen .....	180
Zusätzliche Kündigungssperrenfristen .....	183
Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters .....	185
Ordentliche Kündigung durch den Mieter .....	185
Außerordentliche Kündigung durch den Mieter .....	186
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	186
Die außerordentliche befristete Kündigung durch den Mieter .....	193
Die Kündigung durch den Vermieter .....	198
Schuldhafte Vertragsverletzungen durch den Mieter .....	198
Kündigung wegen Eigebedarf .....	202
Kündigungssperrenfristen .....	223
Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung .....	224
Die Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen .....	229
Ausnahmen vom Kündigungsschutz .....	231
Die Sozialklausel (§ 574 BGB) .....	235
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter .....	240
Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund .....	241
Außerordentliche befristete (vorzeitige) Kündigung durch den Vermieter .....	266
<b>Mängel .....</b>	<b>279</b>
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt? .....	279
Wann ist die Minderung ausgeschlossen? .....	281
Rechtsfolgen des Mangels .....	284
Betriebsuntersagungen aufgrund der Covid-19-Pandemie .....	285

<b>Miete</b> .....	287
Zahlung der Miete .....	287
Festsetzung der Miethöhe .....	287
<b>Mieterhöhung bei Wohnraum</b> .....	289
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	289
Jahresfrist .....	289
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	291
Kappungsgrenze .....	295
Ausschluß der Mieterhöhung .....	297
Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB) .....	298
Zustimmung und Klage .....	311
Gerichtliches Verfahren .....	315
Mieterhöhung bei Modernisierung .....	316
Voraussetzung der Erhöhung .....	317
Ausmaß der Mieterhöhung .....	318
Duldung des Mieters .....	320
Instandsetzung .....	321
Geltendmachung der Mieterhöhung .....	321
Ab wann ist die erhöhte Miete zu zahlen? .....	324
Modernisierungsvereinbarung .....	325
Härtefallabwägung .....	325
Geltendmachung der Vergleichsmiete .....	327
Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren .....	328
Betriebskostenerhöhung .....	329
Voraussetzungen und Ausschluß .....	329
Umlegungsmaßstab .....	331
Form und Inhalt .....	331
Zahlungspflicht des Mieters .....	332
Erhöhungsvorbehalt bei Inklusivmiete .....	333
Staffelmiete (§ 557a BGB) .....	334
Indexmiete (§ 557b BGB) .....	336
Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB) .....	337
Schonfrist bei Zahlungsverzug .....	338
<b>Mietpreisbremse</b> .....	343
Zweck- und Geltungsbereich .....	343
Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung .....	343
Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung .....	345
Ausnahmen .....	346
Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete .....	347
Staffelmiete, Indexmiete .....	351

<b>Mietvertrag</b> .....	353
Wohnraum oder Geschäftsraum? .....	353
Wer sind die Parteien des Mietvertrags? .....	354
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden? .....	355
Was wird vermietet? .....	356
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen? .....	358
<b>Minderung</b> .....	361
Wer hat den Mangel verursacht? .....	361
<b>Modernisierung</b> .....	371
Erhaltungsmaßnahmen .....	371
Was sind Modernisierungsmaßnahmen? .....	372
Wann muss der Mieter diese Arbeiten dulden? .....	374
Wie muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen? .....	376
Welche Rechte hat der Mieter bei Modernisierung? .....	379
Vereinfachtes Verfahren .....	379
Was ist eine Modernisierungsvereinbarung? .....	380
<b>Rauchwarnmelder</b> .....	385
Begriff, Einbaupflicht .....	385
Zuständigkeit für den Einbau .....	385
Wartung .....	385
Umlagefähigkeit .....	386
<b>Rückgabe</b> .....	387
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben? .....	387
Wie erfolgt die Rückgabe? .....	387
Was ist in Bezug auf das Abnahmeprotokoll zu beachten? .....	389
Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume? .....	390
<b>Schönheitsreparaturen</b> .....	397
Was fällt unter Schönheitsreparaturen? .....	397
Wie sind die Schönheitsreparaturen auszuführen? .....	398
Wie können Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden? .....	398
Was sind Abgeltungsklauseln? .....	403
Wie könnte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden? .....	403
Was fällt noch unter normale Abnutzung? .....	404
Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt? .....	405

Kann der Vermieter auch Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung umbaut? .....	407
Was hat der Vermieter weiter zu beachten? .....	408
Welche Folgen haben unwirksame Klauseln? .....	408
<b>Selbstauskunft</b> .....	411
<b>Tierhaltung</b> .....	413
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig? .....	414
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden? .....	415
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung? .....	415
<b>Trinkwasserverordnung</b> .....	417
Geltungsbereich .....	417
Prüfungs- und Informationspflichten .....	417
Kosten .....	418
<b>Untermiete</b> .....	419
Wann darf der Mieter untervermieten? .....	419
Wann kann der Mieter kündigen? .....	422
In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter? .....	422
Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten? .....	424
<b>Verjährung</b> .....	427
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht? .....	427
Aufrechnung mit verjährten Forderungen .....	428
Hemmung und Neubeginn der Verjährung .....	429
<b>Verschlechterung der Mieträume</b> .....	431
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten? .....	431
Was bedeutet Vorteilsausgleichung? .....	433
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten? .....	434
<b>Wohnfläche</b> .....	437
Vereinbarte Berechnungsmethode .....	437
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag? .....	439
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden? .....	440

<b>Zahlungsverzug</b> .....	441
Wie wird die Frist berechnet? .....	441
Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug? .....	441
Was sind die Folgen des Zahlungsverzugs? .....	442
Kann der Vermieter Mahnkosten verlangen? .....	442
Wann wird eine Kündigung unwirksam? .....	443
Kann bei ständiger Verspätung der Mietzahlung gekündigt werden? .....	444
 <b>Zeitmietvertrag</b> .....	449
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis? .....	449
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung? .....	451
 Nützliche Adressen und Websites .....	453
Stichwortverzeichnis .....	455
Die Autoren .....	465