

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
 Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten	 19
 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	 23
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
 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	 29
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
 Betriebskosten	 39
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
Die Abrechnung der Betriebskosten	62
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
Bürgschaft	103
Welche Formalien müssen eingehalten werden?	103
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen	104
Datenschutz	107
Anbahnung eines Mietverhältnisses	108
Abschluss des Mietvertrags	109
Bestehende Mietverhältnisse	112
Löschfristen	113
Allgemeine Informationspflichten, Auskunfts- und Beschwerderechte	114

Eigentümerwechsel	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
 Einrichtungen	 127
 Energieausweis	 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
 Ersatzmieter	 137
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?	138
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?	141
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters	141
 Garage	 143
Einheitliches Mietverhältnis	143
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen	144
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz	145
 Heizkostenverordnung	 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
 Kaution	 155
Wie hoch darf die Kaution sein?	155
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution	157

Wie muss die Kautions angelegt werden?	158
Wem stehen die Zinsen zu?	162
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht	163
Wann muss die Kautions abgerechnet und zurückgezahlt werden?	163
Wie ist über die Kautions abzurechnen?	165
Kündigung des Mietverhältnisses	169
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 Kündigungssperrfristen	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
Schuldhaftes Vertragsverletzungen durch den Mieter	198
Kündigung wegen Eigenbedarf	202
Kündigungssperrfristen	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
Mängel	279
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?	279
Wann ist die Minderung ausgeschlossen?	281
Rechtsfolgen des Mangels	284
Betriebsuntersagungen aufgrund der Covid-19-Pandemie	285

Miete	287
Zahlung der Miete	287
Festsetzung der Miethöhe	287
Mieterhöhung bei Wohnraum	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
Mietpreisbremse	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

Mietvertrag	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
 Minderung	 361
Wer hat den Mangel verursacht?	361
 Modernisierung	 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
 Rauchwarnmelder	 385
Begriff, Einbaupflicht	385
Zuständigkeit für den Einbau	385
Wartung	385
Umlagefähigkeit	386
 Rückgabe	 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
 Schönheitsreparaturen	 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
Selbstauskunft	411
Tierhaltung	413
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig?	414
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden?	415
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung?	415
Trinkwasserverordnung	417
Geltungsbereich	417
Prüfungs- und Informationspflichten	417
Kosten	418
Untermiete	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
Verjährung	427
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?	427
Aufrechnung mit verjährten Forderungen	428
Hemmung und Neubeginn der Verjährung	429
Verschlechterung der Mieträume	431
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?	431
Was bedeutet Vorteilsausgleichung?	433
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?	434
Wohnfläche	437
Vereinbarte Berechnungsmethode	437
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?	439
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden?	440

Zahlungsverzug	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
Zeitmietvertrag	449
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis?	449
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?	451
Nützliche Adressen und Websites	453
Stichwortverzeichnis	455
Die Autoren	465