

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?	15
1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter	15
1.2 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?	17
1.2.1 Anwendungsbereich	17
1.2.2 Verstöße gegen das AGG	19
1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	22
1.2.4 Beweislastverteilung	22
1.2.5 Verjährungsfristen	23
1.2.6 Empfehlungen	23
1.2.7 Übergangsregelung	23
1.3 Selbstauskunft des Mieters	24
2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?	31
2.1 Wohnraummietvertrag	31
2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags	33
2.1.2 Die Mieträume	38
2.1.3 Mietzeit	39
2.1.4 Außerordentliche Kündigung	45
2.1.5 Miete	45
2.1.6 Miethöhe	48
2.1.7 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen	55
2.1.8 Kautions	63
2.1.9 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	67
2.1.10 Benutzung der Mieträume	70
2.1.11 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache	71
2.1.12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	72
2.1.13 Pfandrecht des Vermieters	84
2.1.14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter	85
2.1.15 Beendigung der Mietzeit	86
2.1.16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	87
2.1.17 Personenmehrheit als Mieter	88
2.1.18 Öffentlich geförderte Wohnungen	89
2.1.19 Meldepflicht	90

2.1.20	Datenschutz	91
2.1.21	Sonstige Vereinbarungen	94
2.2	Geschäftsraummietvertrag	103
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	104
2.2.2	Die Mieträume	105
2.2.3	Mietzeit	106
2.2.4	Miete	108
2.2.5	Kautions	110
2.2.6	Garantiehaftung	111
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	112
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	114
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume	115
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	118
2.2.11	Betretens der Mieträume durch den Vermieter	118
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	119
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	120
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	121
2.2.15	Datenschutz-Information	121
2.2.16	Sonstige Vereinbarungen	124
2.3	Garagemietvertrag	126
2.4	Hausordnung	133
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kautions zu beachten?	139
3.1	Übergabeprotokoll	139
3.2	Anlage der Mietkautions	143
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	149
4.1	Die Betriebskostenabrechnung	149
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	159
4.1.2	Abrechnungszeitraum	160
4.1.3	Ausschlussfrist	162
4.1.4	Korrektur der Abrechnung	164
4.1.5	Inhalt der Abrechnung	165
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen	172
4.1.7	Leerstand	173
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	174
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	175
4.1.10	Fälligkeit	177
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	179
4.1.12	Haushaltsnahe Dienstleistungen	179

4.2	Die Heizkostenabrechnung	182
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	184
4.2.2	Warmwasserkostenabrechnung	188
4.2.3	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?	195
4.2.4	Gradtagstabelle	195
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	196
4.4	Änderung der Mietstruktur	200
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	200
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	201
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	205
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	209
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	209
5.1.1	Mietspiegel	217
5.1.2	Mietdatenbanken	219
5.1.3	Sachverständigengutachten	219
5.1.4	Vergleichswohnungen	220
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	221
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist	222
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	223
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	224
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	226
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	226
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	229
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	231
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	231
6.2	Der Energieausweis	234
6.2.1	Ausnahmen	235
6.2.2	Zwei Varianten des Energieausweises	235
6.2.3	Wahlrecht	236
6.2.4	Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	236
6.2.5	Hinweis in Immobilienanzeigen (§ 87 GEG)	237
6.2.6	Aussteller (§ 88 GEG)	238
6.2.7	Umlage der Kosten	238
6.2.8	Steuerliche Berücksichtigung der Kosten	239
6.2.9	Bußgeldvorschriften	239
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	239
6.3.1	Die Maßnahmen im Einzelnen	240
6.3.2	Duldungspflicht	243
6.3.3	Ankündigungserklärung	245
6.3.4	Ankündigung im vereinfachten Verfahren	249

6.3.5	Aufwendungsersatz	251
6.3.6	Sonderkündigungsrecht des Mieters	251
6.4	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB	258
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	258
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	259
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b BGB)	261
6.4.4	Besonderheiten für das vereinfachte Verfahren (§ 559c BGB)	262
6.4.5	Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen	263
6.4.6	Sonderkündigungsrecht	264
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	268
6.6	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	268
6.6.1	Vermieterinteressen	269
6.6.2	Sicherheitsleistung	269
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	271
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	273
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit ..	274
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	277
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	277
8.1.1	Ausschlussgründe einer Mietminderung	278
8.1.2	Minderung	281
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	285
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	289
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	290
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	292
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	297
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens, Lärm-/Ruhestörungen oder Rauchens	302
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	305
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger Nutzung	308
9.7	Abmahnung wegen Verweigerung einer Besichtigung	312
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	315
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	321
11.1	Form der Kündigung	321
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	322
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	323
11.1.3	Zugang der Kündigung	324
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	328

11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	328
11.2	Die ordentliche Kündigung	329
11.2.1	Kündigungsfristen	331
11.2.2	Kündigungssperrfristen	334
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	337
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	343
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	351
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB)	357
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	361
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .	367
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen	376
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	379
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	385
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	388
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	390
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung und Widerrufsrecht des Mieters	391
11.8	Parteiwechsel	398
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	398
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	398
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	405
12.1	Abnahmeprotokoll	405
12.2	Ablesung von Zählerständen	407
12.3	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	408
12.3.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	408
12.3.2	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	409
12.3.3	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	411
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	415
13.1	Abrechnung der Mietkaution	415
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	419
	Abkürzungsverzeichnis	421
	Die Autorinnen und Autoren	423
	Stichwortverzeichnis	425