

Inhalt

1	MIETERSUCHE RICHTIG VORBEREITEN	15
1.1	Miete festlegen	15
1.1.1	Grundsatz: Freie Vereinbarung der Miete	15
1.1.2	Miete richtig kalkulieren	23
1.1.3	Zusammensetzung der Miete	31
1.1.4	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	33
1.1.5	Verjährung der Miete	34
1.2	Mietdauer festlegen	36
1.2.1	Grundsatz: Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	36
1.2.2	Zeitmietvertrag	37
1.2.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	39
1.3	Den richtigen Mieter finden	41
1.3.1	Mieter suchen	41
1.3.2	Mieter auswählen	43
1.3.3	Bonitätsprüfung	45
1.4	Energieausweis beschaffen	50
1.4.1	Vorlage des Energieausweises	51
1.4.2	Arten von Energieausweisen	52
1.4.3	Gültigkeitsdauer	53
2	ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS	55
2.1	Form des Mietvertrags	55
2.1.1	Mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag	55
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung	56
2.1.3	Checkliste der wichtigsten Regelungen im Mietvertrag ..	58
2.2	Vertragspartner des Mietvertrags	59
2.2.1	Vermieter	59
2.2.2	Mieter	60

2.3	Mieträume	61
2.3.1	Beschreibung des Mietobjekts.....	62
2.3.2	Berechnung der Wohnungsfläche.....	65
2.4	Mietkaution	68
2.4.1	Keine Kautions ohne Vereinbarung.....	68
2.4.2	Art der Sicherheitsleistung	68
2.4.3	Höhe der Kautions	71
2.4.4	Durch die Mietkaution abgedeckte Forderungen	72
2.4.5	Zugriff des Vermieters auf die Kautions	73
2.5	Hausordnung	74
2.5.1	Wirksame und unwirksame Regelungen.....	74
2.5.2	Verbindlichkeit	75
2.5.3	Änderung.....	76
2.6	Übergabe der Wohnung.....	76
2.6.1	Aushändigung der Wohnungsschlüssel.....	76
2.6.2	Wohnungübergabeprotokoll	78
3	BETRIEBSKOSTEN RICHTIG ABRECHNEN	81
3.1	Wann der Mieter Betriebskosten zu tragen hat.....	81
3.2	Wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde	83
3.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten.....	83
3.2.2	Erhöhung der Betriebskostenpauschale.	84
3.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen	84
3.3.1	Voraussetzungen.....	85
3.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	86
3.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten.....	87
3.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten.....	100
3.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören	106
3.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskosten-vorauszahlungen leisten muss	107
3.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	108
3.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	108
3.4.3	Änderung der Vorauszahlungen.....	109

3.5	Wann die Betriebskostenabrechnung dem Mieter vorgelegt werden muss	110
3.5.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	110
3.5.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	111
3.5.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre	112
3.6	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss	113
3.6.1	Mindestangaben	113
3.6.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	117
3.6.3	Formelle Anforderungen, Verbraucherinformationen ..	120
3.6.4	Einsichtsrecht des Mieters	122
3.6.5	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung	122
3.7	Wenn die Betriebskostenabrechnung vom Mieter beanstandet wird	123
3.7.1	Ausschlussfrist bei Abrechnungsfehlern	123
3.7.2	Nachbesserung der Abrechnung	124
4	INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER WOHNUNG	125
4.1	Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung	125
4.1.1	Inhalt der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	126
4.1.3	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	128
4.2	Verkehrssicherungspflicht	129
4.3	Kosten für Bagatellreparaturen können auf den Mieter übertragen werden	131
4.3.1	Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparaturklausel«	132
4.3.2	Unwirksame Klauseln	133

4.4	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	134
4.4.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht.	134
4.4.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss	135
4.4.3	Wie die Renovierung durchzuführen ist	140
4.4.4	Wann Schönheitsreparaturen durchzuführen sind	142
4.4.5	Wenn der Mieter Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht rechtzeitig ausführt	143
5	ERHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	145
5.1	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	145
5.1.1	Was unter Erhaltungsmaßnahmen zu verstehen ist.	145
5.1.2	Duldungspflicht des Mieters	146
5.1.3	Ankündigungspflicht des Vermieters.	147
5.1.4	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz	148
5.2	Modernisierung durch den Vermieter	148
5.2.1	Modernisierungsmaßnahmen.	149
5.2.2	Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme	153
5.2.3	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	157
5.2.4	Rechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen . .	161
5.2.5	Modernisierungsvereinbarung	163
5.2.6	Mieterhöhung wegen Modernisierung	164
5.3	Modernisierung durch den Mieter	164
5.3.1	Wann der Mieter die Erlaubnis des Vermieters benötigt	165
5.3.2	Vermieter entscheidet über Mietermodernisierung nach seinem Ermessen.	167
5.3.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruch- schutz	168
5.3.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe	170
5.3.5	Rückbaupflicht des Mieters bei Beendigung des Miet- verhältnisses.	171
5.3.6	Modernisierungsvereinbarung	172

6	STÖRUNGEN DES MIETGEBRAUCHS DURCH DEN MIETER.	173
6.1	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	173
6.1.1	Obhutspflicht des Mieters	173
6.1.2	Anzeigepflicht des Mieters.	175
6.2	Gewerbliche Nutzung der Wohnung	176
6.2.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	176
6.2.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	177
6.3	Tierhaltung in der Wohnung.	178
6.3.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung.	178
6.3.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	179
6.3.3	Wenn der Mietvertrag die Tierhaltung verbietet	180
6.3.4	Wenn der Mietvertrag die Erlaubnis des Vermieters verlangt.	181
6.3.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	182
6.4	Überlassung der Wohnung an Dritte	183
6.4.1	Erlaubnis des Vermieters	184
6.4.2	Berechtigtes Interesse des Mieters	185
6.4.3	Verweigerung der Erlaubnis	186
6.4.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	187
6.4.5	Untermietzuschlag	187
6.4.6	Keine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters	188
6.5	Störungen des Hausfriedens	189
6.6	Verstöße gegen die Hausordnung	190
6.6.1	Regelungen in der Hausordnung	190
6.6.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	191
6.6.3	Änderung der Hausordnung.	192
6.6.4	Unwirksame Regelungen in der Hausordnung.	192
6.6.5	Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung.	193

7 ERHÖHUNG DER MIETE WÄHREND DES MIETVERHÄLTNISSES 195

7.1	Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	195
7.1.1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	196
7.1.2	Höchstgrenze für die Mieterhöhung ist die »ortsübliche Vergleichsmiete«	197
7.1.3	Welche Wartefrist eingehalten werden muss	200
7.1.4	In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist	201
7.1.5	Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden	203
7.1.6	Form und Inhalt des Mieterhöhungsverlangens	210
7.1.7	Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss	214
7.1.8	Welche Fristen eingehalten werden müssen	215
7.1.9	Welche Rechte der Mieter hat	217
7.2	Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	219
7.2.1	Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	219
7.2.2	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	220
7.3	Mieterhöhung nach der Wohnungsmodernisierung durch den Vermieter	224
7.3.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf	224
7.3.2	Wann die Miete ausnahmsweise nicht erhöht werden darf	225
7.3.3	Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	227
7.3.4	Wie hoch die Modernisierungsmieterhöhung sein darf	228
7.3.5	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussehen muss	232
7.3.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird	236
7.3.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	237

8 WOHNUNGSMÄNGEL	239
8.1 Wann ein Wohnungsmaengel vorliegt	239
8.1.1 Wann ein Sachmangel vorliegt	239
8.1.2 Wann ein Rechtsmaengel vorliegt	241
8.1.3 Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	242
8.1.4 Vermieter haftet auch ohne Verschulden	243
8.1.5 Wer was beweisen muss	243
8.2 Anzeigepflicht des Mieters	244
8.3 Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	245
8.3.1 Wenn der Mieter den Mangel kennt	246
8.3.2 Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung vorübergehend ausgeschlossen	247
8.4 In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	248
8.4.1 Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	248
8.4.2 Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beeinträchtigt sind	249
8.4.3 Berechnungsgrundlage ist die Bruttomiete	250
8.4.4 Einzelfälle	250
8.4.5 Wie die Mietminderung durchgeführt wird	260
8.4.6 Wie sich der Vermieter gegen eine unberechtigte oder zu hohe Mietminderung wehren kann	260
8.5 Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat	264
8.5.1 Zurückbehaltungsrecht des Mieters	264
8.5.2 Mängelbeseitigung durch den Mieter und Anspruch auf Aufwendungsersatz	265
8.5.3 Anspruch auf Schadensersatz	266

9 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	269
9.1 Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	269
9.1.1 Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters	269
9.1.2 Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	272
9.1.3 Kündigung wegen Eigenbedarfs	277
9.1.4 Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung	288
9.1.5 Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	290
9.1.6 Kündigungsfristen	291
9.1.7 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	293
9.2 Fristlose Kündigung durch den Vermieter	298
9.2.1 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	299
9.2.2 Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	304
9.2.3 Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens	306
9.2.4 Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen	306
9.2.5 Abmahnung	307
9.2.6 Frist zur Kündigung	310
9.2.7 Begründung	311
9.3 Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung ..	313
9.3.1 Form der Kündigung	313
9.3.2 Inhalt der Kündigungserklärung	314
9.3.3 Kündigung durch Bevollmächtigten	315
9.3.4 Zugang der Kündigung	316
9.3.5 Widerruf und Rücknahme der Kündigung	317
9.4 Kündigung durch den Mieter	317
9.4.1 Fristgemäße Kündigung durch den Mieter	318
9.4.2 Fristlose Kündigung durch den Mieter	318

9.5	Mietaufhebungsvereinbarung	322
9.5.1	Zustandekommen des Vertrags	323
9.5.2	Inhalt des Vertrags	324
9.6	Folgen der Beendigung des Mietverhältnisses	325
9.6.1	Rückgabe der Mietsache	325
9.6.2	Durchführung der Schlussrenovierung.....	330
9.6.3	Abrechnung der Betriebskosten	338
9.6.4	Abrechnung der Mietkaution	339
10	VERMIETUNGSEINKÜNFTE ERMITTELN UND VERSTEUERN.....	343
10.1	Einnahmen bei Vermietung.....	343
10.1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?.....	343
10.1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?.....	345
10.1.3	ABC der Mieteinnahmen	346
10.2	Werbungskosten bei Vermietung	359
10.2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	359
10.2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen.....	361
10.2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug.....	364
10.2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	374
10.2.5	ABC der Werbungskosten.....	396
10.2.6	Teilweise Vermietung.....	460
10.2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	464
10.2.8	Renovierung nach der Vermietung	466
10.3	Anlage V: Ausfüllhilfe.....	467
INDEX	479	