

Inhalt

1	WIE SIE DIE RICHTIGE WOHNUNG FINDEN.....	15
1.1	Klären Sie vorab Ihre Anforderungen an die Wohnung	15
1.2	Wer Ihnen bei der Wohnungssuche helfen kann	17
1.2.1	Zeitungsanzeige, Internet etc.....	17
1.2.2	Was Sie über Wohnungsmakler wissen müssen.....	18
1.3	Auf was Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten.....	22
1.4	Achten Sie auf die Energiekosten	24
1.4.1	Worauf Sie bei der Wohnungsbesichtigung achten sollten	24
1.4.2	Energieausweis	25
1.4.3	Vorsicht bei zu niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen	28
1.5	Was Sie der Vermieter fragen darf und was nicht	29
1.5.1	Fragerecht des Vermieters	29
1.5.2	Bonitätsprüfung	31
2	AUF WAS SIE BEIM ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS UND BEI DER WOHNUNGÜBERGABE ACHTEN MÜSSEN	37
2.1	Form des Mietvertrags	37
2.1.1	Schriftlicher, mündlicher schlüssiger Vertragsabschluss ..	38
2.1.2	Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung ..	39
2.2	Vorsicht bei Vertrags- und Bearbeitungsgebühren.....	45
2.3	Auf welche Regelungen im Mietvertrag Sie beim Vertragsabschluss besonders achten müssen	45
2.3.1	Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag	47
2.3.2	Unwirksame Regelungen im Mietvertrag	49
2.4	Vertragspartner des Mietvertrags	54
2.4.1	Vermieter	54
2.4.2	Mieter	56
2.5	Mieträume	56
2.5.1	Beschreibung des Mietobjekts.....	57

2.5.2	Nebenräume und Gemeinschaftseinrichtungen	57
2.5.3	Garten	58
2.5.4	Garage, Stellplatz	59
2.6	Wohnfläche	60
2.6.1	Berechnungsmethode	61
2.6.2	Berechnung nach der Wohnflächenverordnung	61
2.6.3	Wohnflächenabweichung	63
2.7	Dauer des Mietverhältnisses	63
2.7.1	Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	64
2.7.2	Zeitmietvertrag	64
2.7.3	Vereinbarung eines Kündigungsverzichts	68
2.8	Miete	69
2.8.1	Zusammensetzung der Miete	70
2.8.2	Höhe der Miete	72
2.8.3	Staffelmiete	80
2.8.4	Indexmiete	83
2.8.5	Fälligkeit der Miete, Zahlungsort	85
2.8.6	Verjährung der Miete	87
2.9	Mietsicherheit	89
2.9.1	Keine Mietsicherheit ohne Vereinbarung	89
2.9.2	Art der Sicherheitsleistung	90
2.9.3	Höhe der Mietsicherheit	94
2.9.4	Abgesicherte Forderungen des Vermieters	96
2.9.5	Zugriff des Vermieters auf die Kautions	96
2.9.6	Vermieterwechsel	97
2.10	Übertragung von Kleinreparaturen auf den Mieter	98
2.10.1	Voraussetzungen einer wirksamen »Kleinreparatur-klausel«	99
2.10.2	Unwirksame Klauseln	102
2.11	Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	102
2.11.1	Was zu Schönheitsreparaturen zählt und was nicht	103
2.11.2	Wer Schönheitsreparaturen durchführen muss	105
2.12	Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags	113
2.12.1	Wirksame und unwirksame Regelungen	114
2.12.2	Verbindlichkeit der Hausordnung	115
2.12.3	Änderung der Hausordnung	116

3	WENN IHNEN DIE WOHNUNG ÜBERGEBEN WIRD	117
3.1	Aushändigung Wohnungsschlüssel	117
3.1.1	Anzahl der Wohnungsschlüssel	117
3.1.2	Schlüsselbesitz des Vermieters	118
3.1.3	Abgebrochener Wohnungsschlüssel	118
3.1.4	Verlust des Wohnungsschlüssels	119
3.2	Wohnungsübergabeprotokoll	120
3.2.1	Sinn und Zweck	120
3.2.2	Inhalt	121
3.3	Wohnungsgeberbestätigung	122
4	WELCHE VERSICHERUNGEN FÜR DEN MIETER WICHTIG SIND	123
4.1	Sehr nützlich: Hausratversicherung	123
4.1.1	Versicherte Risiken	123
4.1.2	Versicherungssumme	124
4.2	Ein Muss: Privathaftpflichtversicherung	125
4.2.1	Versicherte Risiken	125
4.2.2	Rechtsschutz	126
4.2.3	Deckungssumme	126
4.3	Geschmackssache: Glasversicherung	126
5	WANN UND IN WELCHER HÖHE UMZUGSKOSTEN STEUERLICH ABGESETZT WERDEN KÖNNEN	129
5.1	Beruflich veranlasster Umzug	129
5.2	Privat veranlasster Umzug	130
6	WIE SIE DIE WOHNUNG NUTZEN DÜRFEN	131
6.1	Gewerbliche Nutzung	131
6.1.1	Erlaubnisfreie gewerbliche Nutzung	131
6.1.2	Erlaubnispflichtige gewerbliche Nutzung	132
6.2	Tierhaltung in der Wohnung	134
6.2.1	Der Mietvertrag erlaubt die Tierhaltung	134
6.2.2	Der Mietvertrag regelt die Tierhaltung nicht	134
6.2.3	Der Mietvertrag verbietet die Tierhaltung	135
6.2.4	Der Mietvertrag verlangt die Erlaubnis des Vermieters	136
6.2.5	Folgen unerlaubter Tierhaltung	138

6.3	Überlassung der Wohnung an Dritte	138
6.3.1	Aufnahme einer Person in die Wohnung	138
6.3.2	Untervermietung.....	139
6.4	Rauchen in der Mietwohnung und in Gemeinschaftsräumen ..	145
6.4.1	Rauchen in der Wohnung	145
6.4.2	Rauchen auf dem Balkon.....	146
6.4.3	Rauchen in Gemeinschaftsräumen.....	147
6.5	Bauliche Veränderungen durch den Mieter	148
6.6	Anbringung von Rundfunk- und Fernsehaußenantennen	148
6.7	Musikausübung.....	149
6.8	Briefkasten	150
6.9	Blumenkästen.....	151
6.10	Obhuts- und Anzeigepflicht des Mieters	151
6.10.1	Obhutspflicht des Mieters	152
6.10.2	Anzeigepflicht des Mieters	154
7	WER FÜR ERHALTUNGSMASSNAHMEN IN DER WOHNUNG UND FÜR DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT ZUSTÄNDIG IST	157
7.1	Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters ..	157
7.1.1	Inhalt	158
7.1.2	Ausnahmen von der Instandhaltungs- und Instand- setzungspflicht.....	161
7.1.3	Übertragung der Instandhaltungs- und Instand- setzungspflicht auf den Mieter	162
7.1.4	Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungs- pflicht	163
7.1.5	Ankündigungspflicht des Vermieters.....	164
7.1.6	Duldungspflicht des Mieters	164
7.1.7	Anspruch des Mieters auf Aufwendungsersatz	165
7.1.8	Folgen der Verletzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	166
7.2	Verkehrssicherungspflicht des Vermieters.....	166
7.2.1	Umfang	166
7.2.2	Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter	168

8	WANN DER VERMIETER DIE WOHNUNG MODERNISIEREN UND DIE MIETE ERHÖHEN DARF	169
8.1	Welche Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters Sie dulden müssen	169
8.1.1	Energetische Modernisierung	171
8.1.2	Sonstige Einsparung von Primärenergie und Schutz des Klimas	171
8.1.3	Wassereinsparung	172
8.1.4	Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung	172
8.1.5	Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	173
8.1.6	Vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände	174
8.1.7	Schaffung neuen Wohnraums	174
8.2	Wann und wie Sie der Vermieter informieren muss	175
8.2.1	Ankündigungsfrist	176
8.2.2	Inhalt der Ankündigung	176
8.2.3	Form der Ankündigung	179
8.3	Wann Sie die Modernisierungsmaßnahme ablehnen können ..	179
8.3.1	Duldungspflicht des Mieters	179
8.3.2	Ausnahmen von der Duldungspflicht, Härteeinwand des Mieters	180
8.4	Welche Rechte Sie bei Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters haben	184
8.4.1	Anspruch auf Aufwendungsersatz	184
8.4.2	Mietminderung während der Modernisierungsarbeiten	185
8.4.3	Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung	185
8.4.4	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	187
8.5	Wenn zwischen Vermieter und Mieter eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden soll	188
8.6	Wenn der Vermieter wegen der Modernisierung die Miete erhöhen will	190
8.6.1	Für welche Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht werden darf	191
8.6.2	Wann die Miete nicht erhöht werden darf	192
8.6.3	In welchem Umfang der Vermieter die Miete erhöhen darf	193

8.6.4	Wie eine wirksame Modernisierungsmieterhöhung aussiehen muss	197
8.6.5	Einwand des Mieters wegen unzumutbarer (finanzieller) Härte	201
8.6.6	Wann die erhöhte Miete fällig wird	203
8.6.7	Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	204
8.7	Modernisierung im vereinfachten Verfahren	204
9	WANN SIE BAULICHE VERÄNDERUNGEN IN DER WOHNUNG VORNEHMEN DÜRFEN	207
9.1	Wann die Erlaubnis des Vermieters notwendig ist	207
9.1.1	Regelung im Mietvertrag	207
9.1.2	Keine Regelungen im Mietvertrag	208
9.2	Vermieter entscheidet nach seinem Ermessen	209
9.3	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	210
9.3.1	Barrierereduzierung	210
9.3.2	E-Mobilität	212
9.3.3	Einbruchschutz	212
9.3.4	Verweigerung der Zustimmung des Vermieters	213
9.3.5	Zusätzliche Mietsicherheit	215
9.4	Auswirkungen der Mietermodernisierung auf die Miethöhe ..	215
9.5	Rückbaupflicht des Mieters	216
9.6	Modernisierungsvereinbarung	217
10	AUF WAS SIE BEI DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ACHTEN SOLLTEN	219
10.1	Wann der Mieter Betriebskosten zahlen muss	219
10.2	Wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist	221
10.2.1	Betriebskosten sind durch Pauschale abgegolten	221
10.2.2	Anpassung der Betriebskostenpauschale	222
10.3	Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen	223
10.3.1	Voraussetzungen	223
10.3.2	»Kalte« und »warme« Betriebskosten	224
10.3.3	Umlagefähige »kalte« Betriebskosten	225
10.3.4	Umlagefähige »warme« Betriebskosten	237
10.3.5	Welche Kosten nicht zu den Betriebskosten gehören ..	243

10.4	Wann und in welcher Höhe der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leisten muss	244
10.4.1	Regelfall: Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	244
10.4.2	Vorauszahlungen in angemessener Höhe	245
10.4.3	Änderung der Vorauszahlungen	245
10.5	Welchen Anforderungen die Betriebskostenabrechnung entsprechen muss	246
10.5.1	Mindestangaben	247
10.5.2	Besonderheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	251
10.5.3	Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung	255
10.6	Wann der Vermieter die Betriebskostenabrechnung vorlegen muss	256
10.6.1	Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten	256
10.6.2	Fristüberschreitung nur in Ausnahmefällen erlaubt	257
10.6.3	Verjährungsfrist beträgt drei Jahre	258
10.7	Fälligkeit der Nachzahlung oder Rückzahlung	258
10.8	Wie die Betriebskostenabrechnung vom Mieter überprüft werden sollte	259
10.8.1	Formelle Fehler	260
10.8.2	Inhaltliche Fehler	260
10.8.3	Einsichtsrecht des Mieters	261
10.8.4	Betriebskostenspiegel und Heizspiegel des Deutschen Mieterbunds	261
10.9	Was der Mieter tun muss, wenn er mit der Abrechnung nicht einverstanden ist	263
10.10	Wann Betriebskosten steuerlich geltend gemacht werden können	264
11	WENN DER VERMIETER DIE MIETE ERHÖHEN WILL	267
11.1	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	267
11.1.1	Voraussetzungen für eine Mieterhöhung	267
11.1.2	Wann eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist	268
11.1.3	Maximale Erhöhung bis zur »ortsüblichen Vergleichsmiete«	269
11.1.4	Welche Wartefrist vom Vermieter eingehalten werden muss	272

11.1.5 In welchem Umfang die Mieterhöhung durch die »Kappungsgrenze« gedeckelt ist	273
11.1.6 Wie das Mieterhöhungsverlangen begründet sein muss	275
11.1.7 In welcher Form und mit welchem Inhalt das Miet- erhöhungsverlangen erklärt werden muss	283
11.1.8 Wer das Mieterhöhungsverlangen erklären und an wen es gerichtet sein muss	285
11.1.9 Welche Fristen eingehalten werden müssen	286
11.1.10 Welche Rechte der Mieter hat	288
11.2 Mieterhöhung bei der Staffelmiete und der Indexmiete	290
11.2.1 Mieterhöhung bei vereinbarter Staffelmiete	291
11.2.2 Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	291
11.3 Mieterhöhung wegen Modernisierung	293
12 WELCHE RECHTE SIE BEI EINEM WOHNUNGSMANGEL HABEN	295
12.1 Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	295
12.1.1 Wann ein Sachmangel vorliegt	295
12.1.2 Wann ein Rechtsmangel vorliegt	297
12.1.3 Wann der Wohnung eine zugesicherte Eigenschaft fehlt	298
12.1.4 Vermieter haftet auch ohne Verschulden	299
12.1.5 Wer was beweisen muss	299
12.2 Anzeige des Mangels	299
12.3 Wann die Miete trotz Wohnungsmangels nicht gemindert werden darf	301
12.3.1 Unerhebliche Beeinträchtigung	302
12.3.2 Wenn der Mieter den Mangel kennt	303
12.3.3 Wenn die Miete weiterbezahlt wird	306
12.3.4 Wenn der Mieter den Mangel zu vertreten hat	306
12.3.5 Vorübergehender Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung	307
12.4 In welcher Höhe der Mieter die Miete mindern darf	307
12.4.1 Umstände des Einzelfalls sind maßgebend	308
12.4.2 Wenn nicht alle Räume in gleicher Weise beein- trächtigt sind	309

12.4.3	Bruttomiete als Berechnungsgrundlage.....	310
12.4.4	Gerichtliche Einzelentscheidungen als Orientierungs- hilfe.....	311
12.4.5	Wie die Mietminderung durchgeführt wird.....	323
12.5	Welche Ansprüche der Mieter neben der Mietminderung hat..	324
12.5.1	Zurückbehaltungsrecht des Mieters.....	324
12.5.2	Mängelbeseitigung durch den Mieter	326
12.5.3	Anspruch auf Aufwendungersatz des Mieters bei Mängelbeseitigung durch den Vermieter	327
12.5.4	Anspruch auf Schadensersatz	328
12.5.5	Kündigung durch den Mieter	331
13	WANN DAS MIETVERHÄLTNIS ENDET.....	333
13.1	Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter	333
13.1.1	Ordentliche Kündigung durch den Mieter	333
13.1.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter	335
13.1.3	Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ..	339
13.2	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	340
13.2.1	Überblick über den Kündigungsschutz des Mieters ..	340
13.2.2	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter	343
13.2.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs.....	347
13.2.4	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaft- licher Verwertung.....	358
13.2.5	Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen.....	361
13.2.6	Kündigungsfristen	361
13.2.7	Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung.....	364
13.3	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter ..	371
13.3.1	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	372
13.3.2	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	374
13.3.3	Fristlose Kündigung wegen Verzugs mit einer Sicherheitsleistung	378
13.3.4	Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens ..	379

13.3.5 Fristlose Kündigung wegen sonstiger schwerwiegender Vertragsverletzungen	380
13.3.6 Abmahnung	381
13.3.7 Frist zur außerordentlichen Kündigung	383
13.3.8 Begründung der außerordentlichen Kündigung	383
13.4 Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Kündigung des Vermieters und des Mieters	384
13.4.1 Form der Kündigung	384
13.4.2 Inhalt der Kündigungserklärung	385
13.4.3 Kündigung durch Bevollmächtigten	386
13.4.4 Zugang der Kündigung	387
13.4.5 Widerruf und Rücknahme der Kündigung	387
13.5 Mietaufhebungsvereinbarung	388
13.5.1 Zustandekommen des Vertrags	389
13.5.2 Inhalt des Vertrags	390
13.6 Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	391
13.6.1 Rückgabe der Mietsache	391
13.6.2 Durchführung der Schlussrenovierung	396
13.6.3 Abrechnung der Betriebskosten	404
13.6.4 Abrechnung der Mietkaution	405
INDEX	409