

---

# Inhalt

<b>Vorwort.....</b>	<b>4</b>
<b>Teil 1: Die rechtlichen Änderungen 2021/2022 .....</b>	<b>11</b>
<b>1    <b>Novelle der Heizkostenverordnung.....</b></b>	<b>12</b>
1.1 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht.....	12
1.2 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten.....	13
1.3 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway .....	13
1.4 Monatliche Verbrauchsinformationen .....	14
1.5 Jährliche Abrechnungsinformationen .....	14
1.6 Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers.....	14
<b>2    <b>Novelle des Telekommunikationsgesetzes .....</b></b>	<b>16</b>
2.1 Wegfall der Kabelgebühren .....	16
2.2 Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Sonderkündigungsrecht.....	18
2.3 Was ist das Glasfaserbereitstellungsentgelt? .....	18
2.4 Modernisierungsmieterhöhung .....	20
2.5 Was bedeutet das Opt-out-Recht der Mieter? .....	20
2.6 Was ist bei der Neuvermietung zu beachten?.....	20
<b>3    <b>Überblick über die WEG-Reform .....</b></b>	<b>21</b>
3.1 Sondereigentum auf Freiflächen .....	21
3.2 Öffnungsklauseln.....	22
3.3 Die werdende Eigentümergemeinschaft.....	22
3.4 Verband der Eigentümer .....	22
3.5 Verwaltungsbeirat .....	23
3.6 Beschlusskompetenz .....	23
3.7 Der Verwalter .....	24
3.8 Sonderkündigungsrecht für Wohnungseigentümer.....	24
3.9 Eigentümerversammlung .....	25
3.10 Umlaufbeschluss .....	25
3.11 Beschlussammlung .....	26
3.12 Instandhaltung/Instandsetzung.....	26
3.13 Kostenverteilung .....	26
3.14 Bauliche Veränderung.....	26
3.15 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung .....	28
3.16 Gerichtliches Verfahren .....	29
3.17 Harmonisierung WEG- und Mietrecht .....	29

<b>4</b>	<b>Das neue Gebäudeenergiegesetz.....</b>	<b>31</b>
4.1	Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden.....	32
4.2	Anforderungen an Neubauten .....	39
4.3	Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden .....	41
4.4	Ausnahmen, Befreiungen und Bußgeldvorschriften .....	42
4.5	Energieausweis: neue Anforderungen.....	43
<b>5</b>	<b>Pflicht: Ladesäulen für E-Autos .....</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>Umwandlungsverbot: Baulandmobilisierungsgesetz .....</b>	<b>51</b>
6.1	Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts .....	51
6.2	Bauliche Vorgaben, Bebauung des Außenbereichs, Baugelot .....	52
6.3	Verschärftes Umwandlungsverbot .....	53
<b>7</b>	<b>Mietspiegelreform.....</b>	<b>55</b>
7.1	Auskunftspflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.....	55
7.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten.....	56
7.3	Mietspiegelverordnung.....	56
<b>8</b>	<b>Alles Wichtige zur Mietpreisbremse.....</b>	<b>57</b>
8.1	Die Mietpreisbremse im Detail.....	59
8.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse .....	60
8.3	Auskunftspflicht des Vermieters.....	64
8.4	Rügelpflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete .....	65
8.5	Wo gilt die Mietpreisbremse? .....	66
8.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse .....	67
<b>9</b>	<b>Neuigkeiten im Bereich Vermieten und Verwalten .....</b>	<b>72</b>
9.1	Zensus 2022 – Auskunftspflicht für Eigentümer und Verwalter .....	72
9.2	Berufszulassungsregeln für Makler und Verwalter.....	74
9.3	Bestellerprinzip: Wer bezahlt den Makler? .....	77
9.4	Widerrufsrechte auch für Mieter .....	79
9.5	Vermietung an Touristen – Zweckentfremdung .....	86
9.6	Datenschutz-Grundverordnung .....	88
<b>10</b>	<b>Neuigkeiten im Bereich Energie, Technik, Umwelt und Gesundheit ...</b>	<b>94</b>
10.1	Eichfristen werden vereinheitlicht .....	94
10.2	Wärmezähler: Pflicht zum Einbau .....	94
10.3	Rauchwarnmelder .....	97
10.4	Neue Stromzähler bzw. Smart Meter.....	108
10.5	Trinkwasserverordnung: Legionellenbeprobung .....	114

<b>11</b>	<b>Neuigkeiten im Bereich Steuerrecht.....</b>	<b>120</b>
11.1	Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau.....	120
11.2	Grunderwerbsteuer.....	121
11.3	Werbungskosten.....	122
<b>Teil 2:</b>	<b>Tipps rund ums Jahr.....</b>	<b>123</b>
12	Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen .....	124
13	Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß .....	135
14	Herbst: Wer haftet für Sturmschäden? .....	140
15	Winter: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern....	141
<b>Teil 3:</b>	<b>Mietrechtliche Themen .....</b>	<b>153</b>
<b>16</b>	<b>Den richtigen Mieter finden .....</b>	<b>154</b>
16.1	Makler- und Bestellerprinzip .....	154
16.2	Antidiskriminierung: Was Sie beachten müssen .....	155
16.2.1	Für wen gilt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz? .....	156
16.2.2	Ablehnung eines Mietinteressenten.....	156
16.2.3	Schadensersatz und Schmerzensgeld .....	158
16.2.4	Das AGG während des Mietverhältnisses beachten .....	160
16.3	Datenschutz: Was darf der Vermieter in der Selbstauskunft fragen?....	160
16.3.1	Datenerhebung in 3 Stufen .....	161
16.3.2	Was passiert, wenn der Mieter falsche Auskünfte gegeben hat? ...	165
16.3.3	Mietschuldenfreiheitsbescheinigung .....	166
16.4	Wohnungsgeberbestätigung.....	168
16.5	Energieausweis .....	170
<b>17</b>	<b>Betriebskosten abrechnen .....</b>	<b>172</b>
17.1	Welche Betriebskosten umlagefähig sind.....	172
17.1.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	174
17.1.2	Wasserversorgung .....	175
17.1.3	Entwässerung .....	179
17.1.4	Heizung .....	180
17.1.5	Warmwasserversorgung .....	186
17.1.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen.....	187
17.1.7	Personen- oder Lastenaufzug .....	187
17.1.8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	189
17.1.9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.....	190
17.1.10	Gartenpflege .....	190
17.1.11	Beleuchtung .....	192

17.1.12	Schornsteinreinigung .....	193
17.1.13	Sach- und Haftpflichtversicherung .....	193
17.1.14	Hauswart .....	194
17.1.15	Antenne und Breitbandnetz.....	196
17.1.16	Einrichtungen für die Wäschepflege .....	197
17.1.17	Sonstige Betriebskosten.....	198
17.1.18	Umstrittene bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten .....	203
17.1.19	Verwaltungskosten .....	204
17.1.20	Instandhaltungskosten.....	205
17.1.21	Eigenleistung des Vermieters .....	205
17.2	Betriebskosten im Mietvertrag regeln .....	206
17.2.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale .....	206
17.2.2	Betriebskostenpauschale .....	206
17.2.3	Betriebskostenvorauszahlung und Transparenzgebot .....	207
17.2.4	Änderung der Mietstruktur.....	211
17.3	Welche Fristen sind für die Betriebskostenabrechnung zu beachten? ..	212
17.3.1	Abrechnungsfrist .....	213
17.3.2	Ausschlussfrist .....	218
17.3.3	Wenn die Ausschlussfrist überschritten wurde .....	219
17.3.4	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung .....	220
17.4	Inhalt der Abrechnung .....	224
17.4.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten .....	224
17.4.2	Verteilerschlüssel richtig benennen und erläutern.....	227
17.4.3	Die verschiedenen Verteilerschlüssel.....	228
17.4.4	Vorwegabzug: Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Anwesen ..	232
17.4.5	Abzug der Vorauszahlungen .....	234
17.4.6	Einwendungen des Mieters .....	236
17.4.7	Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung einsehen will ..	239
17.4.8	Nachzahlung für die Betriebskosten sofort fällig .....	243
17.4.9	Verjährung von Betriebskosten .....	244
17.4.10	Wirtschaftlichkeitsgebot .....	246
17.5	Die Wohnfläche.....	250
17.5.1	Die Wohnflächenverordnung .....	250
17.5.2	Wie werden die Grundflächen berücksichtigt? .....	253
<b>18</b>	<b>Zeitmietvertrag .....</b>	<b>256</b>
18.1	Befristungsgründe für Zeitmietverträge.....	256
18.2	Kündigungsverzicht.....	258

<b>19 Kündigung des Mietverhältnisses.....</b>	<b>265</b>
19.1 Kündigung durch Bevollmächtigten .....	265
19.2 Kauf bricht nicht Miete .....	266
19.3 Kündigungsfristen .....	268
19.4 Kündigung des Mieters .....	276
19.5 Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse .....	277
19.6 Kündigung wegen Eigenbedarfs.....	279
19.7 Kündigung wegen Vertragsverletzungen.....	293
19.8 Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung .....	299
19.9 Kündigung im Zweifamilienhaus .....	300
19.10 Die außerordentliche fristlose Kündigung.....	303
19.11 Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung .....	318
19.12 Kündigung von Garagenmietverträgen .....	320
19.13 Kündigung von Geschäftsräumen .....	321
<b>20 Mieterhöhungen bei Wohnraum .....</b>	<b>324</b>
20.1 Vor- und Nachteile der Staffelmiete.....	324
20.2 Vor- und Nachteile einer Indexmiete .....	327
20.3 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	333
20.3.1 Jahresfrist .....	333
20.3.2 Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete? .....	335
20.3.3 Kappungsgrenze.....	340
20.4 Form und Begründung der Mieterhöhung.....	350
20.4.1 Begründungen für Mieterhöhungen .....	351
20.4.2 Mietdatenbank .....	355
20.4.3 Sachverständigengutachten .....	356
20.4.4 Vergleichbare Wohnungen .....	359
20.5 Anrechnung von Drittmitteln.....	362
20.6 Zustimmung zur Mieterhöhung .....	364
20.6.1 Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	366
20.6.2 Wirkung der Zustimmung .....	370
20.7 Modernisierungsmaßnahmen .....	371
20.7.1 Duldungspflicht .....	374
20.7.2 Ankündigungserklärung .....	377
20.7.3 Aufwendungsersatz .....	380
20.7.4 Sonderkündigungsrecht des Mieters.....	381
20.8 Modernisierungsmieterhöhung .....	384
20.8.1 Voraussetzung für die Mieterhöhung .....	384
20.8.2 Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung .....	387

20.8.3	Kleine bzw. vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung .....	388
20.8.4	Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung .....	389
20.8.5	Sonderkündigungsrecht .....	392
<b>21</b>	<b>Modernisierungsmaßnahmen des Mieters .....</b>	<b>396</b>
<b>22</b>	<b>Mietminderung.....</b>	<b>398</b>
22.1	Unberechtigte Mietminderung .....	399
22.2	Mietminderungstabelle von A bis Z.....	401
<b>23</b>	<b>Was Sie steuerlich geltend machen können .....</b>	<b>423</b>
23.1	Aufbewahrungsfristen .....	423
23.2	Werbungskosten-ABC .....	425
23.3	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....	433
	Abkürzungsverzeichnis .....	448
	Stichwortverzeichnis .....	450
	Die Autorin .....	458
	<b>Kalender 2022 .....</b>	<b>459</b>