
Inhalt

Vorwort	4
Teil 1: Die rechtlichen Änderungen 2021/2022	11
1 Novelle der Heizkostenverordnung	12
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
2 Novelle des Telekommunikationsgesetzes	16
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
3 Überblick über die WEG-Reform	21
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 Eigentümersversammlung	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

4	Das neue Gebäudeenergiegesetz	31
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
5	Pflicht: Ladesäulen für E-Autos	49
6	Umwandlungsverbot: Baulandmobilisierungsgesetz	51
6.1	Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts	51
6.2	Bauliche Vorgaben, Bebauung des Außenbereichs, Baugebot	52
6.3	Verschärftes Umwandlungsverbot	53
7	Mietspiegelreform	55
7.1	Auskunftspflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel	55
7.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten	56
7.3	Mietspiegelverordnung	56
8	Alles Wichtige zur Mietpreisbremse	57
8.1	Die Mietpreisbremse im Detail	59
8.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	60
8.3	Auskunftspflicht des Vermieters	64
8.4	Rügepflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete	65
8.5	Wo gilt die Mietpreisbremse?	66
8.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse	67
9	Neuigkeiten im Bereich Vermieten und Verwalten	72
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
10	Neuigkeiten im Bereich Energie, Technik, Umwelt und Gesundheit ...	94
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

11 Neuigkeiten im Bereich Steuerrecht	120
11.1 Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau.....	120
11.2 Grunderwerbsteuer.....	121
11.3 Werbungskosten.....	122
Teil 2: Tipps rund ums Jahr.....	123
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 Miatern....	141
Teil 3: Mietrechtliche Themen	153
16 Den richtigen Mieter finden	154
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
17 Betriebskosten abrechnen	172
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
18	Zeitmietvertrag	256
18.1	Befristungsgründe für Zeitmietverträge	256
18.2	Kündigungsverzicht	258

19 Kündigung des Mietverhältnisses.....	265
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
20 Mieterhöhungen bei Wohnraum	324
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
21 Modernisierungsmaßnahmen des Mieters	396
22 Mietminderung	398
22.1 Unberechtigte Mietminderung	399
22.2 Mietminderungstabelle von A bis Z	401
23 Was Sie steuerlich geltend machen können	423
23.1 Aufbewahrungsfristen	423
23.2 Werbungskosten-ABC	425
23.3 Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	433
Abkürzungsverzeichnis	448
Stichwortverzeichnis	450
Die Autorin	458
Kalender 2022	459