

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	20
1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	22
1.2.4 Beweislastverteilung	23
1.2.5 Verjährungsfristen	23
1.2.6 Empfehlungen	23
1.2.7 Übergangsregelung	24
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	53
2.1.8 Kautions	62
2.1.9 Garantieverhaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	66
2.1.10 Benutzung der Mieträume	69
2.1.11 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache ...	70
2.1.12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	71
2.1.13 Pfandrecht des Vermieters	82
2.1.14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter	83
2.1.15 Beendigung der Mietzeit	84
2.1.16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	85
2.1.17 Personenmehrheit als Mieter	86
2.1.18 Öffentlich geförderte Wohnungen	87
2.1.19 Meldepflicht	88
2.1.20 Sonstige Vereinbarungen	89

2.2	Geschäftsraummietvertrag	97
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	98
2.2.2	Die Mieträume	99
2.2.3	Mietzeit	100
2.2.4	Miete	102
2.2.5	Kaution	104
2.2.6	Garantiehaftung	105
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	105
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	107
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume	108
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	111
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	112
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	112
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	113
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	114
2.2.15	Sonstige Vereinbarungen	114
2.3	Garagenmietvertrag	117
2.4	Hausordnung	121
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?	125
3.1	Übergabeprotokoll	125
3.2	Anlage der Mietkaution	129
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	135
4.1	Die Betriebskostenabrechnung	135
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	143
4.1.2	Abrechnungszeitraum	144
4.1.3	Ausschlussfrist	146
4.1.4	Korrektur der Abrechnung	148
4.1.5	Inhalt der Abrechnung	149
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen	156
4.1.7	Leerstand	158
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	158
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	160
4.1.10	Fälligkeit	161
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	163
4.1.12	Haushaltsnahe Dienstleistungen	163
4.2	Die Heizkostenabrechnung	167
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	168
4.2.2	Welche Kosten gehören in die Warmwasserkostenabrechnung?	172

4.2.3	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?	179
4.2.4	Gradtagstabelle	180
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	181
4.4	Änderung der Mietstruktur	185
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	185
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	186
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	190
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	195
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	195
5.1.1	Mietspiegel	204
5.1.2	Mietdatenbanken	206
5.1.3	Sachverständigengutachten	206
5.1.4	Vergleichswohnungen	207
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	208
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagfrist	209
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	210
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	211
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	214
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	214
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	216
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	219
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	219
6.2	Der Energieausweis	222
6.2.1	Ausnahmen	222
6.2.2	Übergangsfristen	222
6.2.3	Zwei Varianten	222
6.2.4	Gültigkeitsdauer	223
6.2.5	Unbefristetes Wahlrecht	223
6.2.6	Befristetes Wahlrecht	224
6.2.7	Gebäudebezogene Ausstellung	224
6.2.8	Aussteller	224
6.2.9	Vor- und Nachteile der Varianten	224
6.2.10	Anspruch von Mietern und Mietinteressenten	226
6.2.11	Umlage der Kosten	227
6.2.12	Steuerliche Berücksichtigung	227
6.2.13	Bußgeldvorschriften	228
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	229
6.3.1	Modernisierungsmaßnahmen	229
6.3.2	Duldungspflicht	232

6.3.3	Ankündigungserklärung	234
6.3.4	Aufwendungsersatz	238
6.3.5	Sonderkündigungsrecht des Mieters	239
6.4	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB	242
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	242
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	243
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559 b BGB)	245
6.4.4	Sonderkündigungsrecht	246
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	248
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	251
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	252
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	253
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	257
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	257
8.1.1	Ausschlussgründe einer Mietminderung	258
8.1.2	Minderung	261
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	263
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	267
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	268
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	270
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	275
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens, Lärm-/Ruhestörungen oder Rauchens	279
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	282
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger Nutzung	286
9.7	Abmahnung wegen Verweigerung einer Besichtigung	289
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	291
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	297
11.1	Form der Kündigung	297
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	298
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	299
11.1.3	Zugang der Kündigung	300
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	304
11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	304

11.2	Die ordentliche Kündigung	305
11.2.1	Kündigungsfristen	308
11.2.2	Kündigungssperrfristen	311
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	314
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	320
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	330
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)	335
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	340
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	347
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen	355
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	358
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	365
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	367
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	369
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung	370
11.8	Parteiwechsel	376
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	376
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	376
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	381
12.1	Abnahmeprotokoll	381
12.2	Ablesung von Zählerständen	383
12.3	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	384
12.3.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	384
12.3.2	Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen	387
12.3.3	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	387
12.3.4	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	390
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	393
13.1	Abrechnung der Mietkaution	393
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben ...	397
	Abkürzungsverzeichnis	399
	Die Autorinnen und Autoren	401
	Arbeitshilfenverzeichnis	403
	Stichwortverzeichnis	407