

01

DER MIETVERTRAG UND DIE MIETPARTEIEN – WAS SIE DABEI BEACHTEN MÜSSEN

- 16 Regeln, die für alle gelten: das Mietrecht**
- 20 Ihr Mietvertrag – Die Verfassung Ihres Mietverhältnisses**
- 20 Vorverträge
- 21 Mündliche und schriftliche Mietverträge
- 23 Stillschweigende Vertragsschlüsse
- 26 Möglichkeiten, sich vor Mietbeginn vom Mietvertrag zu lösen
- 29 »Nicht das Kleingedruckte lesen! Ist schlecht für die Augen!« – Vertragsformulare und allgemeine Geschäftsbedingungen
- 31 Die Vertragsparteien: Mieter und Vermieter**
- 33 Die Mieter
- 34 Eigentümer und Vermieter
- 36 Die Hausverwaltung
- 38 Doppelvermietung – wer zuerst kommt, mahlt zuerst?
- 38 Vor Abschluss des Vertrages – Checkliste der wichtigsten Punkte**

02

WIE, MIT WELCHER AUSSTATTUNG UND WELCHEM STANDARD SIE IHRE MIETWOHNUNG NUTZEN DÜRFEN

- 44 »Vertragsgemäßer Gebrauch« der Mietsache**
- 48 Besitzrecht und Schlüsselgewalt an der Wohnung**
- 48 Ihr Hausrecht
- 49 Einschränkungen Ihres Hausrechts: Besichtigungsrechte des Vermieters
- 51 Wie Sie Ihre Mietwohnung nutzen dürfen**
- 53 Leben und leben lassen – Wer darf wen wie sehr stören?
- 56 Mitvermietet: Die Ausstattung der Wohnung
- 59 Bauliche Maßnahmen und andere Veränderungen der Mietwohnung
- 64 Die Nutzung von Räumen und Flächen außerhalb der Wohnung**
- 64 Räume und Flächen, deren Nutzung einzelnen Mietparteien zusteht
- 66 Räume und Flächen, deren Nutzung der Hausgemeinschaft zusteht

70 **Wer darf in die Wohnung einziehen?**

74 **Tierhaltung**

03

IHRE RECHTE BEI MIETMÄNGELN

80 **Mietmängel: Wenn die Wohnung nicht so ist, wie sie sein sollte**

81 **Wie Sie Ihren Vermieter auf den Weg bringen: die Mängelanzeige**

83 **Die Pflicht des Vermieters, die Mietsache (wieder)herzustellen**

84 **Wann und wie man die Miete sinnvoll mindert**

86 Wie hoch darf gemindert werden?

90 Rückwirkend mindern?

91 **Möglicher Rettungsanker: Ihr Zurückbehaltungsrecht**

92 **Wann und wie Sie Mängel selbst beseitigen können**

94 **Wenn alles nicht hilft: fristlose Kündigung**

95 In welchen Fällen darf fristlos gekündigt werden?

97 Wie Sie richtig fristlos kündigen

99 **Schadensersatz – wenn Mängel zu eigenen Schäden führen**

101 **Bei Mängelbeseitigung: Ihr Aufwendungsersatzanspruch**

103 **Grenzen der Gewährleistung: Wenn Mieterrechte eingeschränkt sind**

103 Möglichkeiten des Vermieters, seine Pflichten vertraglich einzuschränken

105 Die Mieter kannten den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages

107 Beeinträchtigungen, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat

107 Mieter können ihre Rechte verwirken

108 Wenn Mieter die Mängelbeseitigung nicht dulden

109 Wann müssen Mieter die Mängelbeseitigung selbst bezahlen?

112 **Besonders häufige und problematische Mängel**

112 Lärm und andere Immissionen

115 Feuchtigkeitsschäden, Schimmel und Fogging

117 Wenn Ihr Mietvertrag eine falsche Wohnfläche nennt

04

SCHÖNHEITSREPARATUREN

122 **Wer muss renovieren?**

123 Angemessener Ausgleich

124 Anderweitig unwirksame Klauseln

- 127 Nichtige Schönheitsreparaturen Klausel – alles gut?
 - 128 **Was und wie renoviert werden muss**
 - 132 **Wann renoviert werden muss**
 - 135 **Ersatzansprüche bei Schönheitsreparaturen**
-

05 IHRE RECHTE UND PFLICHTEN BEI DER MIETZAHLUNG

- 140 **Wann ausnahmsweise keine Miete zu zahlen ist**
 - 140 **Wie sich Ihre Miete zusammensetzt**
 - 141 **Wie man die Miete zahlt**
 - 144 **Wann Sie die Miete zahlen müssen**
 - 145 **Gefahr bei unpünktlicher Zahlung: Kündigung**
 - 148 **Wann Mietforderungen verjähren**
-

06 WIE HOCH DARF DIE MIETE SEIN? – MIETHÖHE UND MIETERHÖHUNGEN

- 152 **Ihre Miete bei Mietbeginn**
 - 156 **Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen**
 - 158 Oft ungewollt: Mieterhöhungsvereinbarungen nach Mietvertragsschluss
 - 159 Die Anpassung Ihrer Miete an das ortsübliche Mietniveau
 - 171 Die vorprogrammierte Mieterhöhung: Staffelmieten
 - 173 Die Anpassung der Miete an die allgemeine Preisentwicklung: die Indexmiete
 - 174 **Schnell kündigen, wenn die Miete zu teuer wird**
-

07 OFT EINE ZWEITE MIETE: DIE BETRIEBSKOSTEN

- 178 **Welche Kosten auf Mieter umgelegt werden können**
- 180 **Wurde eine wirksame Umlage vereinbart?**
- 184 **Oft die Stunde der Wahrheit: die Betriebskostenabrechnung**
- 184 Wer wann über welchen Zeitraum abzurechnen hat
- 186 Wie abgerechnet werden muss
- 193 Betriebskostenabrechnung prüfen
- 196 Besonderheiten von Abrechnungen bei Ein- und Auszug

- 198 Anpassung von Vorauszahlungen und Pauschalen
199 Betriebskosten von der Steuer absetzen
-

08 MODERNISIERUNG: WENN DIE WOHNUNG NICHT (NUR) SCHÖNER, SONDERN TEURER WIRD

202 Mieterrechte bei Modernisierungen

- 202 Was genau ist eine Modernisierung?
207 Härteeinwände gegen Modernisierung und Mieterhöhung
212 Wie der Vermieter seine Modernisierung ankündigen muss
215 Was tun, wenn die Modernisierung geduldet werden muss?

217 Mieterhöhungen nach der Modernisierung

- 218 Wie hoch darf eine Modernisierungsmieterhöhung sein?
219 Wie muss eine Modernisierungsmieterhöhung aussehen?
220 Folgen der Modernisierungsmieterhöhung
221 Modernisierungsmieterhöhungen durch Absprache

221 Mietermodernisierung

- 222 Vor Mietermodernisierung unbedingt die Erlaubnis des Vermieters einholen
224 Die Modernisierungsvereinbarung
-

09 UNTERVERMIETUNG UND WEITERE MÖGLICHKEITEN, DIE WOHNUNG ANDEREN ZU ÜBERLASSEN

- 228 Ihr Recht, neue Mitbewohner in die Mietwohnung aufzunehmen
235 Beziehungen zwischen Vermieter und Mitbewohnern, die nicht Mieter sind
238 Beziehungen zwischen Mietern und ihren Mitbewohnern ohne Untermietvertrag
239 Beziehungen zwischen Mietern und ihren Untermietern
-

10 WENN IHR VERMIETER WECHSELT: VERKAUF UND VERSTEIGERUNG

- 244 Die Veräußerung der Mieträume
244 »Kauf bricht nicht Miet«

- 245 Wann wird der Erwerber Vermieter?
 - 250 Im Notfall: Zahlungsverzug durch Hinterlegung verhindern
 - 250 Der Erwerber als neuer Vermieter
 - 254 Wenn Ihr Vermieter ohne Kaufvertrag wechselt**
-

11

WAS MIETER EINER EIGENTUMSWOHNUNG WISSEN SOLLTEN

- 258 Vermieterwechsel ohne Kaufvertrag**
 - 260 Vom Mieter zum Wohnungseigentümer: das Vorkaufsrecht**
 - 262 Kündigungsschutz nach Umwandlungen**
 - 263 Betriebskostenabrechnungen in Eigentumswohnungen**
-

12

DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

- 268 Die Kündigung von Mietverträgen**
- 269 Formalien, die für alle Kündigungen gelten
- 274 Das normale Ende des Mietvertrags: die ordentliche Kündigung**
- 275 Kündigungsfristen und wie sie berechnet werden
- 278 Vertragliche Einschränkungen, wann ordentlich gekündigt werden darf
- 281 Kündigungsgründe bei ordentlicher Kündigung des Vermieters
- 286 Kündigungswiderspruch: In Härtefällen rettet die Sozialklausel
- 288 Wichtige Ausnahmefälle, in denen der Kündigungsschutz entfällt oder reduziert ist
- 292 Außerordentliche Kündigungen von Mietern und Vermietern**
- 292 Außerordentliche fristlose Kündigungen wegen Vertragsverletzungen
- 294 Tod des Mieters**
- 296 Wenn der Mietvertrag automatisch endet: der Zeitmietvertrag**
- 300 Weiternutzung der Mietsache nach Vertragsende**
- 301 Wenn Mieter nicht freiwillig weichen: die Räumungsklage**
- 303 Mieterwechsel: Wenn Mieter bei fortlaufendem Mietverhältnis ausscheiden**
- 307 Den Mietvertrag einvernehmlich beenden: der Mietaufhebungsvertrag**
- 310 Wie man den Mietvertrag trotz langer Vertragsbindung beendet**

13**DIE MIETSICHERHEIT**

- 316 **Was bei Mietbeginn zu beachten ist**
- 320 **Was bei Rückforderung der Mietsicherheit beachtet werden muss**

14**DIE RÜCKGABE DER WOHNUNG**

- 328 **Wer räumen muss**
- 328 **Was und wie geräumt werden muss**
- 339 **Wegnahmerechte und Ersatzansprüche der Mieter**
- 342 **Wann und wie Sie die Wohnung zurückgeben müssen**
- 353 **Ansprüche des Vermieters bei unzureichender oder verspäteter Rückgabe**
- 354 Nutzungsentzündigung wegen Vorenthaltung der Mietsache
- 356 **Schadensersatz wegen Mietausfällen des Vermieters**
- 357 Mietschuldenfreiheitsbestätigung

15**DEN MIETPROZESS VORBEREITEN; BEWEISE RECHTZEITIG SICHERN**

- 360 **Wer zum Zeugen taugt**
- 362 **Wie man Schreiben und Erklärungen beweissicher zugehen lässt**
- 365 **Wer muss was beweisen? – die Beweis- und Darlegungslast**
- 369 **Wenn es komplizierter wird: das Sachverständigengutachten**

16**ANHANG**

- 371 **Rechtsberatung im Deutschen Mieterbund**
- 371 Persönliche Beratung
- 373 Telefon-Hotline
- 373 Mieterbund24 – die DMB Online-Beratung
- 373 Gesetzliche Grundlagen: Link-Liste
- 374 **Adressen der Verbraucherzentralen**
- 377 **Stichwortverzeichnis**
- 380 **Impressum**