

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	13
Vorwort.....	15
1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?.....	17
1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter.....	17
1.2 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?.....	19
1.2.1 Anwendungsbereich	19
1.2.2 Verstöße gegen das AGG	21
1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	24
1.2.4 Beweislastverteilung.....	24
1.2.5 Verjährungsfristen	25
1.2.6 Empfehlungen.....	25
1.2.7 Übergangsregelung.....	25
1.3 Selbstauskunft des Mieters.....	26
2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?.....	33
2.1 Wohnraummietvertrag	33
2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags	35
2.1.2 Die Mieträume.....	40
2.1.3 Mietzeit.....	41
2.1.4 Außerordentliche Kündigung	47
2.1.5 Miete	47
2.1.6 Miethöhe	50
2.1.7 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen	56
2.1.8 Kautions.....	65
2.1.9 Garantiehafung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	69
2.1.10 Benutzung der Mieträume	71
2.1.11 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache.....	72
2.1.12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	73
2.1.13 Pfandrecht des Vermieters.....	85
2.1.14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter.....	86
2.1.15 Beendigung der Mietzeit.....	87
2.1.16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.....	88
2.1.17 Personenmehrheit als Mieter	89
2.1.18 Öffentlich geförderte Wohnungen	90
2.1.19 Meldepflicht.....	91

2.1.20	Datenschutz.....	92
2.1.21	Sonstige Vereinbarungen.....	94
2.2	Geschäftsraummietvertrag.....	104
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags.....	105
2.2.2	Die Mieträume.....	106
2.2.3	Mietzeit.....	107
2.2.4	Miete.....	109
2.2.5	Kaution.....	111
2.2.6	Garantiehaftung.....	112
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung.....	112
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache.....	114
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume.....	115
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters.....	118
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter.....	119
2.2.12	Beendigung der Mietzeit.....	119
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.....	120
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter.....	121
2.2.15	Datenschutz-Information.....	121
2.2.16	Sonstige Vereinbarungen.....	124
2.3	Garagenmietvertrag.....	126
2.4	Hausordnung.....	132
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?.....	137
3.1	Übergabeprotokoll.....	137
3.2	Anlage der Mietkaution.....	141
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?.....	145
4.1	Die Betriebskostenabrechnung.....	145
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale.....	153
4.1.2	Abrechnungszeitraum.....	154
4.1.3	Ausschlussfrist.....	156
4.1.4	Korrektur der Abrechnung.....	158
4.1.5	Inhalt der Abrechnung.....	159
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen.....	166
4.1.7	Leerstand.....	167
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist.....	167
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege.....	169
4.1.10	Fälligkeit.....	171
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit.....	172
4.1.12	Haushaltsnahe Dienstleistungen.....	172

4.2	Die Heizkostenabrechnung.....	176
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	177
4.2.2	Warmwasserkostenabrechnung.....	181
4.2.3	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?.....	187
4.2.4	Gradtagstabelle	188
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung.....	189
4.4	Änderung der Mietstruktur	193
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag.....	193
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	194
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	198
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	203
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	203
5.1.1	Mietspiegel.....	211
5.1.2	Mietdatenbanken	213
5.1.3	Sachverständigengutachten	213
5.1.4	Vergleichswohnungen.....	214
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	214
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist.....	215
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete.....	217
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	218
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	221
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	221
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete.....	224
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	225
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	225
6.2	Der Energieausweis	228
6.2.1	Welche Gebäude benötigen keinen Energieausweis?	228
6.2.2	Ab wann ist ein Energieausweis erforderlich?	228
6.2.3	Welcher Ausweis ist besser?.....	229
6.2.4	Wie lange gilt ein Energieausweis?.....	230
6.2.5	Unbefristetes Wahlrecht.....	231
6.2.6	Befristetes Wahlrecht	232
6.2.7	Gebäudebezogene Ausstellung.....	232
6.2.8	Wer darf einen Energieausweis ausstellen?	232
6.2.9	Welche Ansprüche haben Mieter und Mietinteressenten?	232
6.2.10	Können die Kosten für den Energieausweis umgelegt werden?	234
6.2.11	Bußgeldvorschriften	235
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	237
6.3.1	Die Maßnahmen im Einzelnen.....	238
6.3.2	Duldungspflicht	241

6.3.3	Ankündigungserklärung	243
6.3.4	Ankündigung im vereinfachten Verfahren	247
6.3.5	Aufwendungsersatz	248
6.3.6	Sonderkündigungsrecht des Mieters	248
6.4	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB	254
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	254
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	255
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b BGB)	257
6.4.4	Besonderheiten für das vereinfachte Verfahren (§ 559c BGB)	258
6.4.5	Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen	260
6.4.6	Sonderkündigungsrecht	261
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	265
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	267
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	268
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	269
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	273
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	273
8.1.1	Ausschlussgründe einer Mietminderung	274
8.1.2	Minderung	276
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	279
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	283
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	284
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	286
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	291
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens, Lärm-/Ruhestörungen oder Rauchens	295
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	298
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger Nutzung	302
9.7	Abmahnung wegen Verweigerung einer Besichtigung	305
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	307
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	313
11.1	Form der Kündigung	313
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	314
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	315
11.1.3	Zugang der Kündigung	316
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	320
11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	320

11.2	Die ordentliche Kündigung	321
11.2.1	Kündigungsfristen	323
11.2.2	Kündigungssperrfristen	327
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB).....	329
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	335
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	344
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB)	349
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	354
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).....	360
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen.	368
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	371
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen.....	377
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	379
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	381
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung und Widerrufsrecht des Mieters.....	382
11.8	Parteiwechsel.....	389
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	389
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge.....	389
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	395
12.1	Abnahmeprotokoll	395
12.2	Ablesung von Zählerständen	397
12.3	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen.....	398
12.3.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	398
12.3.2	Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen	400
12.3.3	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	401
12.3.4	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	404
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	407
13.1	Abrechnung der Mietkaution	407
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	411
	Die Autorinnen und Autoren	413
	Arbeitshilfenverzeichnis.....	415
	Stichwortverzeichnis.....	419