
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?	18
1.2.1 Anwendungsbereich	18
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	24
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	34
2.1.2 Die Mieträume	38
2.1.3 Mietzeit	40
2.1.4 Außerordentliche Kündigung	45
2.1.5 Miete	45
2.1.6 Miethöhe	47
2.1.7 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen	53
2.1.8 Kautions	61
2.1.9 Garantiehafung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	65
2.1.10 Benutzung der Mieträume	67
2.1.11 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache	69
2.1.12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	69
2.1.13 Pfandrecht des Vermieters	80
2.1.14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter	81
2.1.15 Beendigung der Mietzeit	82
2.1.16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	83
2.1.17 Personenmehrheit als Mieter	84
2.1.18 Öffentlich geförderte Wohnungen	85

Inhaltsverzeichnis

2.1.19	Meldepflicht	86
2.1.20	Sonstige Vereinbarungen	87
2.2	Geschäftsraummietvertrag	95
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	96
2.2.2	Die Mieträume	97
2.2.3	Mietzeit	98
2.2.4	Miete	100
2.2.5	Kaution	102
2.2.6	Garantiehftung	103
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	103
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	105
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume	106
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	109
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	110
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	110
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	111
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	112
2.2.15	Sonstige Vereinbarungen	112
2.3	Garagenmietvertrag	115
2.4	Hausordnung	119
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	157
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	158
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	159
4.1.10	Fälligkeit	161
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	162
4.1.12	Haushaltsnahe Dienstleistungen	163

4.2	Die Heizkostenabrechnung	166
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?	191
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	191
5.1.1	Mietspiegel	200
5.1.2	Mietdatenbanken	202
5.1.3	Sachverständigengutachten	202
5.1.4	Vergleichswohnungen	202
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	203
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist	204
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	205
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	207
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	210
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	210
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	212
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	215
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	215
6.2	Der Energieausweis	218
6.2.1	Ausnahmen	218
6.2.2	Übergangsfristen	219
6.2.3	Zwei Varianten	219
6.2.4	Gültigkeitsdauer	219
6.2.5	Unbefristetes Wahlrecht	220
6.2.6	Befristetes Wahlrecht	220
6.2.7	Gebäudebezogene Ausstellung	220
6.2.8	Aussteller	221
6.2.9	Vor- und Nachteile der Varianten	221
6.2.10	Anspruch von Mietern und Mietinteressenten	222
6.2.11	Umlage der Kosten	224
6.2.12	Steuerliche Berücksichtigung	224
6.2.13	Bußgeldvorschriften	224

Inhaltsverzeichnis

6.3	Modernisierungsmaßnahmen	226
6.3.1	Modernisierungsmaßnahmen	226
6.3.2	Duldungspflicht	229
6.3.3	Ankündigungserklärung	231
6.3.4	Aufwendungsersatz	235
6.3.5	Sonderkündigungsrecht des Mieters	235
6.4	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB	239
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	240
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	241
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559 b BGB)	242
6.4.4	Sonderkündigungsrecht	243
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	245
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	247
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	248
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	250
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	253
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	253
8.1.1	Ausschlussgründe einer Mietminderung	254
8.1.2	Minderung	256
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	259
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	263
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	264
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	266
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	271
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen	274
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	277
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	280
9.7	Abmahnung wegen Verweigerung einer Besichtigung	283
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	285
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	291
11.1	Form der Kündigung	291
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	292
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	293
11.1.3	Zugang der Kündigung	294
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	298
11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	298

11.2	Die ordentliche Kündigung	299
11.2.1	Kündigungsfristen	302
11.2.2	Kündigungssperrfristen	305
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	308
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	314
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	323
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)	330
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	334
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	341
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen	350
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	352
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	359
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	362
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	364
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung	365
11.8	Parteiwechsel	369
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	369
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	369
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	375
12.1	Abnahmeprotokoll	375
12.2	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	378
12.2.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	378
12.2.2	Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen	381
12.2.3	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	382
12.2.4	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	385
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	389
13.1	Abrechnung der Mietkaution	389
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	393
	Abkürzungsverzeichnis	395
	Autoren	399
	Verzeichnis aller Musterbriefe, Verträge und Formulare	401
	Stichwortverzeichnis	403