

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	19
1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	22
1.2.4 Beweislastverteilung	22
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	55
2.1.8 Kautions	64
2.1.9 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	68
2.1.10 Benutzung der Mieträume	70
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	85
2.1.15 Beendigung der Mietzeit	87
2.1.16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	88
2.1.17 Personenmehrheit als Mieter	88
2.1.18 Öffentlich geförderte Wohnungen	89
2.1.19 Meldepflicht	91
2.1.20 Datenschutz	91
2.1.21 Sonstige Vereinbarungen	95

2.2	Geschäftsraummietvertrag	105
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	107
2.2.2	Die Mieträume	108
2.2.3	Mietzeit	108
2.2.4	Miete	111
2.2.5	Kaution	113
2.2.6	Garantiehftung	114
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	114
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	116
2.2.9	Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	117
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	120
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	121
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	121
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	122
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	123
2.2.15	Datenschutz-Information	123
2.2.16	Sonstige Vereinbarungen	126
2.3	Garagenmietvertrag	129
2.4	Hausordnung	136
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?	141
3.1	Übergabeprotokoll	141
3.2	Anlage der Mietkaution	145
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	151
4.1	Die Betriebskostenabrechnung und die einzelnen Betriebskostenarten	151
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	162
4.1.2	Abrechnungszeitraum	163
4.1.3	Ausschlussfrist	165
4.1.4	Korrektur der Abrechnung	168
4.1.5	Inhalt der Abrechnung	169
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen	175
4.1.7	Leerstand	177
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	177
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	179
4.1.10	Fälligkeit	181
4.1.11	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit	182
4.1.12	Haushaltsnahe Dienstleistungen	182
4.2	Die Heizkostenabrechnung	185
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	187
4.2.2	Warmwasserkostenabrechnung	191
4.2.3	Kürzungsrechte	198

4.2.4	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?	199
4.2.5	Gradtagstabelle	199
4.2.6	Aufteilung des CO ₂ -Preises	200
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	201
4.4	Änderung der Mietstruktur	206
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	206
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	208
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	211
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	215
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	215
5.1.1	Mietspiegel	224
5.1.2	Mietdatenbanken	226
5.1.3	Sachverständigengutachten	226
5.1.4	Vergleichswohnungen	226
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	227
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist	228
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	230
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	231
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	234
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	234
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	237
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	239
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	239
6.2	Der Energieausweis	242
6.2.1	Ausnahmen	243
6.2.2	Zwei Varianten des Energieausweises	243
6.2.3	Wahlrecht	244
6.2.4	Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	244
6.2.5	Hinweis in Immobilienanzeigen (§ 87 GEG)	245
6.2.6	Aussteller (§ 88 GEG)	246
6.2.7	Umlage der Kosten	246
6.2.8	Steuerliche Berücksichtigung der Kosten	247
6.2.9	Bußgeldvorschriften	247
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	247
6.3.1	Die Maßnahmen im Einzelnen	248
6.3.2	Duldungspflicht	253
6.3.3	Ankündigungserklärung	255
6.3.4	Ankündigung im vereinfachten Verfahren	260
6.3.5	Aufwendungsersatz	261
6.3.6	Sonderkündigungsrecht des Mieters	261

6.4	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559 BGB	267
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	267
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	269
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung (§ 559b BGB)	271
6.4.4	Besonderheiten für das vereinfachte Verfahren (§ 559c BGB)	272
6.4.5	Kappungsgrenzen für Modernisierungsmieterhöhungen	274
6.4.6	Sonderkündigungsrecht	275
6.5	Modernisierungsvereinbarungen	279
6.6	Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz	279
6.7	Mieterhöhung nach Modernisierung gemäß § 559e BGB	280
6.7.1	Anwendung des § 559 BGB	281
6.7.2	Mieterhöhung wegen Modernisierung, Heizungs austausch § 559e (neu) BGB ...	281
6.7.3	Nachrüstfristen nach § 71 GEG	284
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	285
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	287
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	288
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	291
8.1	Voraussetzungen der Mietminderung	291
8.1.1	Ausschlussgründe einer Mietminderung	292
8.1.2	Höhe der Minderung	295
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	299
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	303
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	304
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	306
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	311
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens, Lärm-/Ruhestörungen oder Rauchens ...	315
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	319
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger Nutzung	322
9.7	Abmahnung wegen Verweigerung einer Besichtigung	326
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	329
11	Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	335
11.1	Form der Kündigung	335
11.1.1	Kündigung durch einen Bevollmächtigten	336
11.1.2	Kündigung bei Personenmehrheit	337
11.1.3	Zugang der Kündigung	338
11.1.4	Widerruf und Rücknahme der Kündigung	342
11.1.5	Unzulässigkeit von Teilkündigungen	342

11.2	Die ordentliche Kündigung	343
11.2.1	Kündigungsfristen	345
11.2.2	Kündigungssperrfristen	349
11.2.3	Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	351
11.2.4	Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	357
11.2.5	Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	366
11.2.6	Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a BGB)	372
11.3	Die außerordentliche fristlose Kündigung	377
11.3.1	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	383
11.3.2	Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlungen	393
11.3.3	Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	396
11.4	Teilkündigung von Nebenräumen	402
11.5	Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	405
11.6	Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	406
11.7	Mietaufhebungsvereinbarung und Widerrufsrecht des Mieters	408
11.8	Parteiwechsel	415
11.8.1	Gesamtrechtsnachfolge	416
11.8.2	Einzelrechtsnachfolge	416
12	Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	423
12.1	Abnahmeprotokoll	423
12.2	Ablesung von Zählerständen	425
12.3	Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	426
12.3.1	Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	426
12.3.2	Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	427
12.3.3	Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	429
13	Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	433
13.1	Abrechnung der Mietkaution	433
13.2	Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	437
	Abkürzungsverzeichnis	439
	Die Autorinnen und Autoren	441
	Stichwortverzeichnis	443