

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten	19
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	23
Anwendungsbereich des AGG	23
Wann liegt ein Verstoß gegen das AGG vor?	24
Welche Rechtsfolgen hat ein Verstoß gegen das AGG?	27
Wer muss den Verstoß beweisen?	28
Gilt das AGG auch für Geschäftsraummietverhältnisse?	28
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	30
Ansprüche des Vermieters	32
Ansprüche des Mieters	34
Parabolantenne	37
Wann ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich?	37
Wann muss der Vermieter zustimmen?	37
Was ist bei ausländischen Mietern zu beachten?	38
Wann kann der Vermieter die Beseitigung der Parabolantenne verlangen?	39
Betriebskosten	40
Definition Betriebskosten	40
Der Betriebskostenkatalog (§ 2 BetrKV)	43
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1)	43
Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2)	44
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3)	44
Die Kosten der Heizung (Nr. 4)	45
Die Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5)	49
Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6)	50
Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7)	50
Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8)	51
Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)	53
Die Kosten der Gartenpflege (Nr. 10)	54
Die Kosten der Beleuchtung (Nr. 11)	56
Die Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12)	56
Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)	56
Die Kosten für den Hauswart (Nr. 14)	59

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a) oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15b)	61
Die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann (Nr. 15c)	62
Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16)	63
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17)	63
Die Abrechnung der Betriebskosten	65
Kann die Mietstruktur geändert werden?	66
Wie können Vorauszahlungen angepasst werden?	69
Welche Angaben müssen enthalten sein?	72
Angaben zum Verteilerschlüssel	75
Abzug der Vorauszahlungen	76
Leistungs- oder Abflussprinzip?	77
Wie wirkt sich eine vom Mieter während des Abrechnungsjahres vorgenommene Mietminderung auf die Betriebskostenabrechnung aus?	78
Welche Unterlagen muss der Vermieter vorlegen?	79
Wie werden Betriebskosten verteilt?	82
Abrechnung bei gemischt genutzten Gebäuden	85
Wie werden leer stehende Wohnungen behandelt?	88
Wie kann der Umlageschlüssel geändert werden?	89
Der Vermieter muss wirtschaftlich handeln	90
Abrechnungsfristen beachten!	91
Zustellung durch Boten	93
Abrechnung bei Geschäftsräumen	93
Wie lange kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung erheben?	95
Kann der Mieter hohe Nachzahlungen verweigern?	97
Welche Einwendungen kann der Mieter geltend machen?	98
Kann eine Abrechnung angefochten werden?	100
Bürgschaft	108
Welche Formalien müssen eingehalten werden?	108
Einschränkungen bei Wohnungsverhältnissen	109
Datenschutz	111
Anbahnung eines Mietverhältnisses	113
Abschluss des Mietvertrags	114
Bestehende Mietverhältnisse	117
Löschfristen	118
Allgemeine Informationspflichten, Auskunfts- und Beschwerderechte	119

Eigentümerwechsel	120
Kauf bricht nicht Miete	121
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer?	126
Was passiert beim Verkauf mit der Kautio	126
Wer muss die Betriebskosten abrechnen?	129
Was ändert sich beim Nießbrauch?	130
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung	130
 Einrichtungen	 131
 Energieausweis	 134
Ausnahmen	134
Zwei Varianten des Energieausweises	135
Wahlrecht	136
Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	136
Hinweis in Immobilienanzeigen (§ 87 GEG)	137
Aussteller (§ 88 GEG)	138
Umlage der Kosten	138
Steuerliche Berücksichtigung der Kosten	138
Bußgeldvorschriften	139
 Ersatzmieter	 140
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?	141
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?	144
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters	144
 Garage	 146
Einheitliches Mietverhältnis	146
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen	147
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz	148
 Heizkostenverordnung	 149
Erfassungspflicht des Hauseigentümers	149
Wie werden die Kosten verteilt?	151
Was ist bei einem Mieterwechsel zu tun?	155
Ausnahmen und Befreiungen	155
Ansprüche des Mieters	157
 Kautio	 158
Wie hoch darf die Kautio sein?	158
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kautio	160
Wie muss die Kautio angelegt werden?	161

Wem stehen die Zinsen zu?	165
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht	166
Wann muss die Kautions abgerechnet und zurückgezahlt werden?	166
Wie ist über die Kautions abzurechnen?	169
Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)	172
Ausnahmen	173
Ermittlung und Abrechnung des CO ₂ -Anteils	173
Selbstversorgung durch den Mieter	174
Aufteilung bei Nichtwohngebäuden	175
Kündigung des Mietverhältnisses	176
Was ist bei einer Kündigung zu beachten?	176
Die Erklärung muss eindeutig sein	176
Kündigung durch eine Personenmehrheit	177
Angabe des Beendigungstermins	178
Widerspruch gegen die Vertragsfortsetzung	178
Die Kündigungsgründe	179
Zustellung der Kündigung	180
Zurücknahme und Widerruf einer Kündigung	182
Unzulässige Teilkündigungen	183
Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht	184
Abwehr unberechtigter Kündigungen	188
Kündigungsfristen	188
Zusätzliche Kündigungssperrfristen	191
Die Kündigungsmöglichkeiten des Mieters	194
Ordentliche Kündigung durch den Mieter	194
Außerordentliche Kündigung durch den Mieter	194
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	194
Die außerordentliche befristete Kündigung durch den Mieter	202
Die Kündigung durch den Vermieter	206
Schuldhaftes Vertragsverletzungen durch den Mieter	207
Kündigung wegen Eigenbedarf	211
Kündigungssperrfristen	232
Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	232
Die Kündigung aus sonstigen berechtigten Interessen	238
Ausnahmen vom Kündigungsschutz	240
Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	244
Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter	250
Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	251
Außerordentliche befristete (vorzeitige) Kündigung durch den Vermieter	278

Mängel	289
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt?	289
Wann ist die Minderung ausgeschlossen?	291
Rechtsfolgen des Mangels	294
Betriebsuntersagungen aufgrund der Covid-19-Pandemie	295
 Miete	 297
Zahlung der Miete	297
Festsetzung der Miethöhe	297
 Mieterhöhung bei Wohnraum	 299
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	299
Jahresfrist	300
Ortsübliche Vergleichsmiete	301
Kappungsgrenze	305
Ausschluss der Mieterhöhung	307
Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)	309
Zustimmung und Klage	322
Gerichtliches Verfahren	325
Mieterhöhung bei Modernisierung	327
Voraussetzung der Erhöhung	328
Ausmaß der Mieterhöhung	329
Duldung des Mieters	331
Instandsetzung	332
Geltendmachung der Mieterhöhung	333
Ab wann ist die erhöhte Miete zu zahlen?	336
Modernisierungsvereinbarung	337
Härtefallabwägung	337
Geltendmachung der Vergleichsmiete	339
Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren	339
Mieterhöhung bei Heizungserneuerung aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ...	341
Betriebskostenerhöhung	344
Voraussetzungen und Ausschluss	345
Umlegungsmaßstab	346
Form und Inhalt	346
Zahlungspflicht des Mieters	347
Erhöhungsvorbehalt bei Inklusivmiete	348
Staffelmiete (§ 557a BGB)	349
Indexmiete (§ 557b BGB)	351
Auswirkungen auf das Kündigungsrecht (§ 561 BGB)	353
Schonfrist bei Zahlungsverzug	354

Mietpreisbremse	358
Zweck- und Geltungsbereich	358
Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung	358
Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	360
Ausnahmen	362
Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete	362
Staffelmiete, Indexmiete	366
 Mietvertrag	 368
Wohnraum oder Geschäftsraum?	368
Wer sind die Parteien des Mietvertrags?	369
Wer soll im Mietvertrag aufgenommen werden?	370
Was wird vermietet?	371
Wie wird ein Mietvertrag abgeschlossen?	373
 Minderung	 375
Wer hat den Mangel verursacht?	375
 Modernisierung	 385
Erhaltungsmaßnahmen	385
Was sind Modernisierungsmaßnahmen?	386
Wann muss der Mieter diese Arbeiten dulden?	389
Wie muss der Vermieter die Modernisierung ankündigen?	390
Welche Rechte hat der Mieter bei Modernisierung?	393
Vereinfachtes Verfahren	394
Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?	395
 Rauchwarnmelder	 399
Begriff, Einbaupflicht	399
Zuständigkeit für den Einbau	399
Wartung	399
Umlagefähigkeit	400
 Rückgabe	 401
Kann der Mieter die Mieträume vorzeitig zurückgeben?	401
Wie erfolgt die Rückgabe?	401
Was ist in Bezug auf das Abnahmeprotokoll zu beachten?	403
Was versteht man unter Vorenthaltung der Mieträume?	404
 Schönheitsreparaturen	 410
Was fällt unter Schönheitsreparaturen?	410
Wie sind die Schönheitsreparaturen auszuführen?	411

Wie können Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden?	412
Was sind Abgeltungsklauseln?	416
Wie könnte eine wirksame Schönheitsreparaturklausel formuliert werden?	417
Was fällt noch unter normale Abnutzung?	418
Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht durchführt?	418
Kann der Vermieter auch Schadenersatz verlangen, wenn er die Wohnung umbaut?	421
Was hat der Vermieter weiter zu beachten?	421
Welche Folgen haben unwirksame Klauseln?	422
Selbstauskunft	425
Tierhaltung	428
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig?	429
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden?	430
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung?	430
Trinkwasserverordnung	432
Geltungsbereich	432
Prüfungs- und Informationspflichten	432
Kosten	433
Untermiete	434
Wann darf der Mieter untervermieten?	434
Wann kann der Mieter kündigen?	437
In welchem Verhältnis stehen Vermieter und Untermieter?	438
Was ist bei der Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu beachten?	440
Verjährung	441
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht?	441
Aufrechnung mit verjährten Forderungen	442
Hemmung und Neubeginn der Verjährung	443
Verschlechterung der Mieträume	445
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten?	445
Was bedeutet Vorteilsausgleichung?	447
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten?	448
Wohnfläche	450
Vereinbarte Berechnungsmethode	450
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag?	452
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden?	453

Zahlungsverzug	454
Wie wird die Frist berechnet?	454
Wann kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug?	454
Was sind die Folgen des Zahlungsverzugs?	455
Kann der Vermieter Mahnkosten verlangen?	456
Wann wird eine Kündigung unwirksam?	456
Kann bei ständiger Verspätung der Mietzahlung gekündigt werden?	457
 Zeitmietvertrag	 461
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis?	461
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung?	463
 Nützliche Adressen und Websites	 465
Stichwortverzeichnis	467
Die Autoren	475