

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten .....</b>	<b>19</b>
<b>Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) .....</b>	<b>23</b>
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
<b>Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....</b>	<b>30</b>
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
<b>Betriebskosten .....</b>	<b>40</b>
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
<b>Bürgschaft . . . . .</b>	<b>108</b>
Welche Formalien müssen eingehalten werden? . . . . .	108
Einschränkungen bei Wohnungsmietverhältnissen . . . . .	109
<b>Datenschutz . . . . .</b>	<b>111</b>
Anbahnung eines Mietverhältnisses . . . . .	113
Abschluss des Mietvertrags . . . . .	114
Bestehende Mietverhältnisse . . . . .	117
Löschfristen . . . . .	118
Allgemeine Informationspflichten, Auskunfts- und Beschwerderechte . . . . .	119

---

<b>Eigentümerwechsel</b> .....	<b>120</b>
Kauf bricht nicht Miete .....	121
Welche Ansprüche bestehen zwischen Käufer und Verkäufer? .....	126
Was passiert beim Verkauf mit der Kautions? .....	126
Wer muss die Betriebskosten abrechnen? .....	129
Was ändert sich beim Nießbrauch? .....	130
Vermieterwechsel bei Zwangsversteigerung .....	130
<b>Einrichtungen</b> .....	<b>131</b>
<b>Energieausweis</b> .....	<b>134</b>
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
<b>Ersatzmieter</b> .....	<b>140</b>
Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren? .....	141
Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters? .....	144
Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters .....	144
<b>Garage</b> .....	<b>146</b>
Einheitliches Mietverhältnis .....	146
Kein Kündigungsschutz, kein Schutz vor Mieterhöhungen .....	147
Kein Anspruch auf Garage/Stellplatz .....	148
<b>Heizkostenverordnung</b> .....	<b>149</b>
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
<b>Kautions</b> .....	<b>158</b>
Wie hoch darf die Kautions sein? .....	158
Rechte des Vermieters bei Nichtzahlung der Kautions .....	160
Wie muss die Kautions angelegt werden? .....	161

---

Wem stehen die Zinsen zu? .....	165
Ausnahmen von der Verzinsungspflicht .....	166
Wann muss die Kautionsabrechnung und zurückgezahlt werden? .....	166
Wie ist über die Kautionsabrechnung? .....	169
<b>Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) .....</b>	<b>172</b>
Ausnahmen .....	173
Ermittlung und Abrechnung des CO <sub>2</sub> -Anteils .....	173
Selbstversorgung durch den Mieter .....	174
Aufteilung bei Nichtwohngebäuden .....	175
<b>Kündigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>176</b>
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
Schuldhaftige 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

<b>Mängel</b> .....	<b>289</b>
Wer haftet, wenn ein Mangel eintritt? .....	289
Wann ist die Minderung ausgeschlossen? .....	291
Rechtsfolgen des Mangels .....	294
Betriebsuntersagungen aufgrund der Covid-19-Pandemie .....	295
 <b>Miete</b> .....	 <b>297</b>
Zahlung der Miete .....	297
Festsetzung der Miethöhe .....	297
 <b>Mieterhöhung bei Wohnraum</b> .....	 <b>299</b>
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

<b>Mietpreisbremse</b> .....	<b>358</b>
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
<b>Mietvertrag</b> .....	<b>368</b>
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
<b>Minderung</b> .....	<b>375</b>
Wer hat den Mangel verursacht? .....	375
<b>Modernisierung</b> .....	<b>385</b>
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
<b>Rauchwarnmelder</b> .....	<b>399</b>
Begriff, Einbaupflicht .....	399
Zuständigkeit für den Einbau .....	399
Wartung .....	399
Umlagefähigkeit .....	400
<b>Rückgabe</b> .....	<b>401</b>
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
<b>Schönheitsreparaturen</b> .....	<b>410</b>
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
<b>Selbstauskunft</b> .....	<b>425</b>
<b>Tierhaltung</b> .....	<b>428</b>
Welche Vereinbarungen sind im Mietvertrag zulässig? .....	429
Kann eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen werden? .....	430
Was sind die Rechtsfolgen unerlaubter Tierhaltung? .....	430
<b>Trinkwasserverordnung</b> .....	<b>432</b>
Geltungsbereich .....	432
Prüfungs- und Informationspflichten .....	432
Kosten .....	433
<b>Untermiete</b> .....	<b>434</b>
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
<b>Verjährung</b> .....	<b>441</b>
Welche Verjährungsfristen gelten im Mietrecht? .....	441
Aufrechnung mit verjährten Forderungen .....	442
Hemmung und Neubeginn der Verjährung .....	443
<b>Verschlechterung der Mieträume</b> .....	<b>445</b>
Wann ist der normale Mietgebrauch überschritten? .....	445
Was bedeutet Vorteilsausgleichung? .....	447
Was hat der Vermieter sonst noch zu beachten? .....	448
<b>Wohnfläche</b> .....	<b>450</b>
Vereinbarte Berechnungsmethode .....	450
Welche Folgen haben Flächenangaben im Mietvertrag? .....	452
Können Flächenvereinbarungen auch außerhalb des Mietvertrags getroffen werden? .....	453

<b>Zahlungsverzug</b> .....	<b>454</b>
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
<b>Zeitmietvertrag</b> .....	<b>461</b>
Welche Besonderheiten gelten beim Wohnraummietverhältnis? .....	461
Was ist eine Kündigungsausschlussvereinbarung? .....	463
Nützliche Adressen und Websites .....	465
Stichwortverzeichnis .....	467
Die Autoren .....	475