

Inhaltsverzeichnis

Über die Autorin	7
Einführung	21
Über dieses Buch	21
Konventionen in diesem Buch	23
Was Sie nicht lesen müssen	24
Törichte Annahmen über den Leser	25
Wie dieses Buch aufgebaut ist	25
Teil I: Von der Wohnungssuche bis zum Einzug	25
Teil II: Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist	26
Teil III: Mieterhöhung – das Schreckgespenst für Mieter	26
Teil IV: Das Ende des Mietverhältnisses – von der Kündigung bis zum Auszug	27
Teil V: Der Top-Ten-Teil	27
Wie es weitergeht	27
Teil 1	
<i>Von der Wohnungssuche bis zum Einzug</i>	29
Kapitel 1	
<i>Tipps zur Wohnungssuche und Mietersuche ohne Makler</i>	31
Wohnung suchen und finden – gar nicht so einfach	32
Kosten im Blick behalten	32
Ebenfalls ganz wichtig: Die Lage	33
Wie Wohnungssuchende mit Eigeninitiative fündig werden	34
Beim Besichtigungstermin dem künftigen Vermieter die beste Seite zeigen	34
Eigene Neugierde kann nicht schaden	35
Mieter suchen und finden – gar nicht so einfach	36
Vorsicht vor Mietnomaden	37
Nachmietervorschlag durch den Vormieter	39
Bei der Mietersuche aktiv vorgehen	40

Kapitel 2

Wohnungssuche per Makler **43**

Wann Mieter Maklerprovision zahlen müssen	43
Bis zu zwei Monatsmieten sind erlaubt	44
Makler geben nicht so schnell auf	45
Makler müssen einen verbindlichen Auftrag haben	45
Am Schluss muss ein Mietvertrag stehen	46

Kapitel 3

Mietersuche und was Vermieter alles fragen dürfen **47**

Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...	47
Unkonventionelle Methoden sind nicht immer die schlechtesten	48
Allzu neugierig dürfen Vermieter nicht sein	48
Darüber muss der Mietinteressent Auskunft erteilen	50
Wenn der Mietinteressent schummelt	50
Unzulässige Fragen dürfen falsch beantwortet werden	50
Zulässige Fragen lieber nicht falsch beantworten	51
Was Vermieter sich sonst noch einfallen lassen, um den idealen Mieter zu finden	52
Bonitätsauskunft von der Schufa	52
Mietschuldenbefreiungserklärung vom früheren Vermieter	54

Kapitel 4

Beim Abschluss des Mietvertrags **55**

Formvorschriften einhalten	56
Wer im Vertrag genannt werden muss	56
Den Vertrag Punkt für Punkt durchgehen	57
Die Beschreibung der Mietsache	58
Die Höhe der Miete und Fälligkeit der Mietzahlung	59
Regelmäßige geplante Mieterhöhungen	62
Das Mietende	63
Die Haustierhaltung regeln	64
Renovierung und Reparaturen	65
Die Mietkaution	66
Mitvermietetes Mobiliar	67
Modernisierungen durch den Mieter vertraglich regeln	67
Per Widerruf wieder aus dem Vertrag aussteigen	68

Teil II
Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist 71

Kapitel 5
Was Mieter in ihrer Wohnung dürfen und was nicht 73

Die zulässige Nutzung der Wohnung	73
Arbeiten in der Wohnung	74
Besuch in der Wohnung	75
Balkon- und Gartennutzung klären	76
Gartennutzung festlegen	77
Beim Heizen nicht an der falschen Stelle sparen	78
Die Zahl der Schlüssel immer im Blick behalten	79
Tierhaltung in der Wohnung ist nicht immer gern gesehen	79
Das Treppenhaus ist kein Abstellplatz	80
Untervermietung kann nicht ohne Weiteres verboten werden	80
Wäsche waschen und trocknen muss möglich sein	81
So viel Lärm dürfen Mieter machen	82
Damit gutes Benehmen nicht zur Glückssache wird	84

Kapitel 6
Wenn Vermieterbesuch droht 85

Vermieter machen sich unter Umständen strafbar	85
Wann der Vermieter Ihre Wohnung betreten darf	86
Ablesung von Zählerständen	86
Durchführung von Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen	87
Wann der Vermieter ein »Besichtigungsrecht« hat	88
Konkrete Anlässe für Besichtigungen	89
Spielregeln für Besichtigungen	89

Kapitel 7
Alle Jahre wieder: Die Nebenkostenabrechnung 91

Nebenkostenumlage auf den Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung	92
Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln	94
Wie eine korrekte Nebenkostenabrechnung aussehen muss	94
Für Laien verständlich	94

Abrechnungsfrist unbedingt beachten	95
Es gilt das »Wirtschaftlichkeitsgebot«	97
Kosten, die im Einzelnen abgerechnet werden dürfen	98
Die Verteilung der Nebenkosten	99
Wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche nicht stimmt	100
Mieter dürfen die Abrechnungsunterlagen einsehen	101
Bei falscher Abrechnung aktiv werden	102
Typische Fehlerquellen überprüfen	102
Abrechnungsfehler rechtzeitig beanstanden	103
Zu geringe Vorauszahlungen	104
Das ABC der umlegbaren Betriebskosten	105

Kapitel 8

Die Heizkostenabrechnung – (k)ein Buch mit sieben Siegeln

109

Heizkostenabrechnung versus Betriebskostenabrechnung	109
Die Heizkostenverordnung: Vermieter und Mieter in der Pflicht	111
Ohne Ablesegeräte läuft nichts	111
Den Ablesestermin nicht platzen lassen	112
Wie Mieter die Abrechnung prüfen können	113
Diese Mindestbestandteile müssen sein	113
Was abgerechnet werden darf	114
Das hat in der Heizkostenabrechnung nichts zu suchen	115
Aufteilung der Heizkosten in Grund- und Verbrauchskosten	116
Wenn der Mieter auszieht	117
Heizen und Heizkosten abrechnen ganz modern	118

Kapitel 9

Modernisierungsmaßnahmen – des einen Freud, des anderen Leid

119

Reparatur oder Modernisierung, das ist hier die Frage	120
Keine Modernisierung ohne feste Spielregeln	121
Rechtzeitige Ankündigung	122
Wann Mieter Modernisierungen ablehnen dürfen	125
Wie Mieter ihre persönliche Reißleine ziehen können	127
Sonderkündigungsrecht nach Modernisierungsankündigung	127
Recht auf Mietminderung	128

Kapitel 10

Mietminderung – das gute Recht des Mieters, wenn die Wohnung Mängel hat

129

Bei Mangel Minderung – aber nicht immer	130
Die Verantwortung für Mietmängel klären	133
Die Beseitigung festgestellter Mängel einfordern	135
Untätige Vermieter unter Druck setzen	136
Keine Mietminderung bei energetischer Modernisierung in den ersten drei Monaten	138
Die zeitliche Begrenzung von Mietminderungen	140
Die Höhe der Minderung	140
Praktiker helfen sich mit Listen	141
Wie die Minderung berechnet wird	141
Schäden müssen zusätzlich ersetzt werden	142

Teil III

Mieterhöhung, das Schreckgespenst für Mieter

143

Kapitel 11

Die »ortsübliche Vergleichsmiete« als Maß aller Dinge

145

Mieterhöhungen: Was geht und was nicht geht	145
Unbedingt die Wartefrist einhalten	146
Was unter »ortsüblicher Vergleichsmiete« zu verstehen ist	147
Die fünf Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete	147
Immer die Form wahren	150
Mündlich reicht nicht	150
Alle Vermieter und Mieter nennen	150
Das Mieterhöhungsschreiben muss eine Aufforderung zur Zustimmung sein	151
Keine Mieterhöhung ohne vernünftige Begründung	151
Mietspiegel: Die einfachste Lösung	152
Sachverständigengutachten: Gut, aber teuer	155
Vergleichen, was vergleichbar ist	155
Die Kappungsgrenze: Höher geht's nicht	156
Wie der Mietspiegel als Begründungsmittel funktioniert	158

Auf Mieterhöhungen richtig reagieren	161
Wenn die Mieterhöhung (teilweise) berechtigt ist	161
Eingeschränkte Zustimmung	162
Wenn die Mieterhöhung in Ordnung, aber für den Mieter nicht bezahlbar ist	162
Wenn die Mieterhöhung formal nicht in Ordnung ist	163
Wenn die Sache vor Gericht geht	163
Fristen einhalten	164

Kapitel 12

Mieterhöhung wegen Modernisierung **165**

Keine Modernisierung ohne Mieterhöhung	166
Die Mieterhöhung kritisch prüfen	166
Nicht jede Baumaßnahme ist eine Modernisierung	167
Modernisierungs- und Baumaßnahmen ankündigen	169
Wie die neue Miete ermittelt wird	170
Was die Mieterhöhungserklärung enthalten muss	175
Die Berechnung der Mieterhöhung muss nachvollziehbar sein	176
Wie sich Mieter gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung wehren können	178
Rechnungsbelege prüfen	179
Die Mieterhöhung verweigern	179
Das Mietverhältnis kündigen	179
Der letzte Rettungsanker: Die Härtefallregelung	180

Kapitel 13

Ein Staffelmietvertrag lässt die Miete stetig steigen **181**

Vor- und Nachteile von Staffelmietverträgen	181
Planungssicherheit ist für alle gut	182
Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters	183
Mietstaffeln dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen	183
Andere Mieterhöhungen ausgeschlossen	184
Voraussetzungen für einen wirksamen Vertrag	185
Die Festlegung der Staffeln	185
Die Laufzeit von Staffelmietverträgen	187
Wie es nach Auslaufen der Vereinbarung weitergeht	188

Kapitel 14

Mit der Indexmiete die Miethöhe der allgemeinen Preisentwicklung anpassen

189

Vor- und Nachteile der Indexmiete	190
Wirksame Vereinbarung der Indexmiete	190
Genauere Bezeichnung des Index im Vertrag	191
Zeitliche Befristung der Indexmiete	192
Wie die Mieterhöhung funktioniert	192
Was das Mieterhöhungsschreiben enthalten muss	192
Ab wann die höhere Miete gezahlt werden muss	194

Teil IV

Das Ende des Mietverhältnisses

195

Kapitel 15

Den Mietvertrag formgerecht kündigen

197

Kündigung – Vermieter haben es schwer	198
Keine Kündigung ohne Kündigungsgrund	200
Kündigung immer schriftlich	200
Wenn mehrere Personen Vertragspartner sind	200
Kündigungsfristen für Vermieter können ganz schön lang sein	203
Besondere Mietverhältnisse	203
Die Ermittlung des Vertragsendes	204
Begründung ist nicht gleich Begründung	205
Kein Begründungszwang bei Sonderkündigungsrecht	206
Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters	206
Die letzte Hürde: Der Zugang der Kündigung	207
Der Mieter hat es einfacher	209
Kündigungsfrist unbedingt einhalten	209
Ohne Schriftform geht es auch für Mieter nicht	210
Alle Mieter müssen allen Vermietern kündigen	210

Kapitel 16

Rechtfertigung einer ordentlichen Kündigung

211

Die ordentliche Kündigung: Für Mieter nur eine Formfrage	211
Vermieter brauchen überzeugende Kündigungsgründe	213
Kündigung wegen Vertragsverletzung	213

Kündigung wegen Eigenbedarf	215
Kündigung zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung	221
Wann kein Kündigungsgrund erforderlich ist	223
Sich gegen eine ordentliche Kündigungen wehren	224

Kapitel 17

Fristlose Kündigung: Die Rote Karte im Mietrecht **225**

Wichtige Gründe für eine fristlose Kündigung	226
»Vertragswidriger Gebrauch«	227
Mietzahlungsverzug	229
Störung des Hausfriedens	232
»Sonstige schwerwiegende Vertragsverstöße«	233
Die Frage der Abmahnung	233
Wie eine Abmahnung aussehen muss	234
Wie sich Mieter gegen eine fristlose Kündigung wehren können	236
Wenn der Mieter fristlos aus dem Vertrag aussteigen will	237
Nicht immer wird auf die Kündigungsfrist verzichtet	238

Kapitel 18

Der letzte Rettungsanker: Die Sozialklausel **239**

Das Widerspruchsrecht in Härtefällen	240
Ausnahmen vom Widerspruchsrecht	240
Ohne Härtefall kein Widerspruchsrecht	241
Wann sich Mieter auf fehlenden Ersatzwohnraum berufen können	242
Weitere anerkannte Härtefallgründe	243
Formalien, die widerspruchswillige Mieter beachten müssen	245
Widerspruch auf jeden Fall schriftlich einlegen	246
Einen Kompromiss suchen	248

Kapitel 19

Wann Mieter mit Nachmietern aus dem Vertrag aussteigen können **249**

Der vorzeitige Vertragsausstieg durch den Mieter	249
Wann ein Nachmietervorschlag den vorzeitigen Vertragsausstieg ermöglicht	251
Die Nachmieterklausel	251

Das »berechtigte Interesse« des Mieters an einem vorzeitigen Auszug	253
Wie es mit dem Nachmietervorschlag funktioniert	254
Nachmieterstellung, wenn kein Anspruch darauf besteht	258

Kapitel 20

Schönheitsreparaturen: Nicht immer Sache des Mieters **259**

Nicht alles, was die Wohnung verschönert, ist eine Schönheitsreparatur	259
Renovierung ist eigentlich Vermietersache, uneigentlich aber nicht	261
Unwirksame Renovierungsklauseln in Standardmietverträgen	262
Was Vermieter von renovierungspflichtigen Mietern erwarten dürfen	264
Wenn die Wohnung zu Mietbeginn nicht renoviert wurde	266
Renovierungsarbeiten während des laufenden Mietverhältnisses	267
Fristen sind zulässig, solange sie flexibel bleiben	268
Sinnlose Schönheitsreparaturen kann der Vermieter nicht verlangen	270
Der Mieter renoviert, obwohl die Arbeiten für die Katz sind	270
Der Mieter renoviert nicht, weil er weiß, dass die Arbeiten für die Katz sind, will aber auch nicht zahlen	270
Geld statt Endrenovierung	271
Schadensersatzansprüche des Vermieters trotz durchgeführter Endrenovierung	271
Wenn Mieter nicht ordentlich renoviert haben	272
Wenn Mieter Schäden verursacht haben	272
Schadensersatzansprüche des Mieters, wenn er renoviert hat, ohne dazu verpflichtet zu sein	274

Kapitel 21

Tod des Mieters **275**

Wenn der Mieter verheiratet war oder in eingetragener Lebensgemeinschaft gelebt hat	275
Der hinterbliebene Partner möchte in der Wohnung bleiben	276
Wenn der verstorbene Mieter Kinder als Mitbewohner hatte	277

Wenn Mieter mit Verwandten oder einem Lebenspartner in der Wohnung gelebt haben	278
Ausnahmsweise hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht	279
Wenn der verstorbene Mieter allein gelebt hat	279

Kapitel 22

Vom Auszug bis zur Zurückzahlung der Kautions **283**

Der richtige Auszugszeitpunkt kann Probleme machen	283
Ein vorzeitiger Auszug des Mieters	284
Räumung – ein dehnbarer Begriff	285
Die Mietrechtsreform unterstützt den Vermieter bei der Räumung	286
Was Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe beachten sollten	286
An der Kautions kann sich der Vermieter schadlos halten	290
Wie die Kautions abgerechnet wird	292

Teil V

Der Top-Ten-Teil **293**

Kapitel 23

Die zehn häufigsten Fehler bei der Betriebskostenabrechnung **295**

Kapitel 24

Zehn hilfreiche Tipps für Mieter **307**

Kapitel 25

Zehn hilfreiche Tipps für Vermieter **317**

Stichwortverzeichnis **331**