

Auf einen Blick

Über die Autorin	9
Einführung	23
Teil I: Von der Wohnungssuche bis zum Einzug	31
Kapitel 1: Tipps zur Wohnungssuche und Mietersuche ohne Makler	33
Kapitel 2: Wohnungssuche per Makler	47
Kapitel 3: Mietersuche und was Vermieter alles fragen dürfen ...	53
Kapitel 4: Beim Abschluss des Mietvertrags	61
Teil II: Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist	79
Kapitel 5: Was Mieter in ihrer Wohnung dürfen und was nicht ...	81
Kapitel 6: Wenn Vermieterbesuch droht	95
Kapitel 7: Alle Jahre wieder: Die Nebenkostenabrechnung	103
Kapitel 8: Die Heizkostenabrechnung – (k)ein Buch mit sieben Siegeln	123
Kapitel 9: Modernisierungsmaßnahmen – des einen Freud, des anderen Leid	135
Kapitel 10: Mietminderung – das gute Recht des Mieters, wenn die Wohnung Mängel hat	147
Teil III: Mieterhöhung – das Schreckgespenst für Mieter	163
Kapitel 11: Die »ortsübliche Vergleichsmiete« als Maß aller Dinge	165
Kapitel 12: Mieterhöhung wegen Modernisierung	185
Kapitel 13: Ein Staffelmietvertrag lässt die Miete stetig steigen ...	203
Kapitel 14: Mit der Indexmiete die Miethöhe der allgemeinen Preisentwicklung anpassen	211
Teil IV: Das Ende des Mietverhältnisses	217
Kapitel 15: Den Mietvertrag formgerecht kündigen	219
Kapitel 16: Rechtfertigung einer ordentlichen Kündigung	233

12 Auf einen Blick

Kapitel 17: Fristlose Kündigung: Die Rote Karte im Mietrecht.	247
Kapitel 18: Der letzte Rettungsanker: Die Sozialklausel.	261
Kapitel 19: Wann Mieter mit Nachmietern aus dem Vertrag aussteigen können.	273
Kapitel 20: Schönheitsreparaturen: Nicht immer Sache des Mieters.	283
Kapitel 21: Tod des Mieters	301
Kapitel 22: Vom Auszug bis zur Zurückzahlung der Kautions.	311
Teil V: Der Top-Ten-Teil	321
Kapitel 23: Die zehn häufigsten Fehler bei der Betriebskostenabrechnung.	323
Kapitel 24: Zehn hilfreiche Tipps für Mieter.	335
Kapitel 25: Zehn hilfreiche Tipps für Vermieter.	345
Stichwortverzeichnis	359

Inhaltsverzeichnis

Über die Autorin	9
Einführung	23
Über dieses Buch	23
Konventionen in diesem Buch	25
Was Sie nicht lesen müssen	26
Törichte Annahmen über den Leser	27
Wie dieses Buch aufgebaut ist	27
Teil I: Von der Wohnungssuche bis zum Einzug	27
Teil II: Wenn der Alltag in das Mietverhältnis eingezogen ist	28
Teil III: Mieterhöhung – das Schreckgespenst für Mieter ..	28
Teil IV: Das Ende des Mietverhältnisses	29
Teil V: Der Top-Ten-Teil	29
Wie es weitergeht	29
TEIL I	
VON DER WOHNUNGSSUCHE BIS ZUM EINZUG ...	31
Kapitel 1	
Tipps zur Wohnungssuche und Mietersuche ohne Makler	33
Wohnung suchen und finden – gar nicht so einfach	34
Kosten im Blick behalten	34
Ebenfalls ganz wichtig: Die Lage	35
Wie Wohnungssuchende mit Eigeninitiative fündig werden ..	36
Beim Besichtigungstermin dem künftigen Vermieter die beste Seite zeigen	37
Eigene Neugierde kann nicht schaden	38
Mieter suchen und finden – gar nicht so einfach	39
Vorsicht vor Mietnomaden	39
Nachmietervorschlag durch den Vermieter	41
Bei der Mietersuche aktiv vorgehen	42
Kapitel 2	
Wohnungssuche per Makler	47
Wann Mieter Maklerprovision zahlen müssen	48
Bis zu zwei Monatsmieten sind erlaubt	48
Makler geben nicht so schnell auf	49
Makler müssen einen verbindlichen Auftrag haben	50
Am Schluss muss ein Mietvertrag stehen	50

Kapitel 3	
Mietersuche und was Vermieter alles fragen dürfen	53
Drum prüfe, wer sich ewig bindet	54
Unkonventionelle Methoden sind nicht immer die schlechtesten	54
Allzu neugierig dürfen Vermieter nicht sein.	54
Darüber muss der Mietinteressent Auskunft erteilen ...	56
Wenn der Mietinteressent schummelt.	56
Unzulässige Fragen dürfen falsch beantwortet werden .	56
Zulässige Fragen lieber nicht falsch beantworten.	57
Was Vermieter sich sonst noch einfallen lassen, um den idealen Mieter zu finden.	58
Bonitätsauskunft von der Schufa.	58
Mietschuldenbefreiungserklärung vom früheren Vermieter.	60

Kapitel 4	
Beim Abschluss des Mietvertrags	61
Formvorschriften einhalten	62
Wer im Vertrag genannt werden muss	62
Den Vertrag Punkt für Punkt durchgehen	64
Die Beschreibung der Mietsache.	64
Die Höhe der Miete und Fälligkeit der Mietzahlung	66
Regelmäßige geplante Mieterhöhungen	69
Das Mietende	70
Die Haustierhaltung regeln.	71
Renovierung und Reparaturen.	71
Die Mietkaution	73
Mitvermietetes Mobiliar	73
Modernisierungen durch den Mieter vertraglich regeln	74
Per Widerruf wieder aus dem Vertrag aussteigen	74

TEIL II	
WENN DER ALLTAG IN DAS MIETVERHÄLTNIS EINGEZOGEN IST	79

Kapitel 5	
Was Mieter in ihrer Wohnung dürfen und was nicht	81
Die zulässige Nutzung der Wohnung	82
Arbeiten in der Wohnung.	82
Besuch in der Wohnung	83
Balkon- und Gartennutzung klären.	84
Gartennutzung festlegen	86
Beim Heizen nicht an der falschen Stelle sparen	86

Die Zahl der Schlüssel immer im Blick behalten	87
Tierhaltung in der Wohnung ist nicht immer gern gesehen	88
Das Treppenhaus ist kein Abstellplatz	89
Untervermietung kann nicht ohne Weiteres verboten werden	89
Wäsche waschen und trocknen muss möglich sein	90
So viel Lärm dürfen Mieter machen	90
Damit gutes Benehmen nicht zur Glückssache wird	93

Kapitel 6

Wenn Vermieterbesuch droht 95

Vermieter machen sich unter Umständen strafbar	95
Wann der Vermieter Ihre Wohnung betreten darf	96
Ablesung von Zählerständen	96
Durchführung von Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen	97
Wann der Vermieter ein »Besichtigungsrecht« hat	98
Konkrete Anlässe für Besichtigungen	99
Spielregeln für Besichtigungen	100

Kapitel 7

Alle Jahre wieder: Die Nebenkostenabrechnung.. 103

Nebenkostenumlage auf den Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung	104
Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln	105
Wie eine korrekte Nebenkostenabrechnung aussehen muss	106
Für Laien verständlich	106
Abrechnungsfrist unbedingt beachten	107
Es gilt das »Wirtschaftlichkeitsgebot«	109
Kosten, die im Einzelnen abgerechnet werden dürfen	110
Die Verteilung der Nebenkosten	111
Wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche nicht stimmt	112
Mieter dürfen die Abrechnungsunterlagen einsehen	113
Bei falscher Abrechnung aktiv werden	114
Typische Fehlerquellen überprüfen	114
Abrechnungsfehler rechtzeitig beanstanden	115
Zu geringe Vorauszahlungen	116
Das ABC der umlegbaren Betriebskosten	117

Kapitel 8

**Die Heizkostenabrechnung – (k)ein Buch mit
sieben Siegeln 123**

Heizkostenabrechnung versus Betriebskostenabrechnung	124
Die Heizkostenverordnung: Vermieter und Mieter in der Pflicht	125

Ohne Ablesegeräte läuft nichts	125
Den Ablesetermin nicht platzen lassen	126
Wie Mieter die Abrechnung prüfen können	127
Diese Mindestbestandteile müssen sein	128
Was abgerechnet werden darf.	129
Das hat in der Heizkostenabrechnung nichts zu suchen. . .	130
Aufteilung der Heizkosten in Grund- und Verbrauchskosten	130
Nachzahlung wird nicht sofort fällig.	132
Neue Informationspflichten zum Verbrauch sollen aus Mietern Energiesparer machen.	132
Wenn der Mieter auszieht	133
Heizen und Heizkosten ganz modern abrechnen	134

**Kapitel 9
Modernisierungsmaßnahmen – des einen
Freud, des anderen Leid** **135**

Reparatur oder Modernisierung, das ist hier die Frage.	136
Keine Modernisierung ohne feste Spielregeln	138
Rechtzeitige Ankündigung heißt drei Monate vorher. . . .	138
Wann Mieter Modernisierungen ablehnen dürfen.	141
Wie Mieter ihre persönliche Reißleine ziehen können.	144
Sonderkündigungsrecht nach Modernisierung- sankündigung	144
Recht auf Mietminderung.	145

**Kapitel 10
Mietminderung – das gute Recht des Mieters,
wenn die Wohnung Mängel hat.** **147**

Bei Mangel Minderung – aber nicht immer	148
Die Verantwortung für Mietmängel klären	152
Die Beseitigung festgestellter Mängel einfordern.	153
Untätige Vermieter unter Druck setzen	154
Keine Mietminderung bei energetischer Modernisierung in den ersten drei Monaten	156
Die zeitliche Begrenzung von Mietminderungen	158
Die Höhe der Minderung	158
Praktiker helfen sich mit Listen	159
Wie die Minderung berechnet wird.	159
Nicht immer ist die ganze Wohnung betroffen	160
Schäden müssen zusätzlich ersetzt werden	161

TEIL III MIETERHÖHUNG – DAS SCHRECKGESPENST FÜR MIETER..... 163

Kapitel 11 Die »ortsübliche Vergleichsmiete« als Maß aller Dinge 165

Mieterhöhungen: Was geht und was nicht geht	166
Unbedingt die Wartefrist einhalten	167
Was unter »ortsüblicher Vergleichsmiete« zu verstehen ist ...	167
Die fünf Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete	168
Die Art der Wohnung	168
Die Größe der Wohnung	169
Die Ausstattung der Wohnung	169
Die Beschaffenheit der Wohnung	169
Lage	169
Immer die Form wahren	170
Mündlich reicht nicht	170
Alle Vermieter und Mieter nennen	170
Das Mieterhöhungsschreiben muss eine Aufforderung zur Zustimmung enthalten	171
Keine Mieterhöhung ohne vernünftige Begründung	172
Mietspiegel: Die einfachste Lösung	172
Sachverständigengutachten: Gut, aber teuer	173
Vergleichen, was vergleichbar ist	174
Die Kappungsgrenze: Höher geht's nicht	175
Wie der Mietspiegel als Begründungsmittel funktioniert	176
Auf Mieterhöhungen richtig reagieren	179
Wenn die Mieterhöhung (teilweise) berechtigt ist	180
Eingeschränkte Zustimmung	180
Wenn die Mieterhöhung in Ordnung, aber für den Mieter nicht bezahlbar ist	181
Wenn die Mieterhöhung formal nicht in Ordnung ist ...	181
Wenn die Sache vor Gericht geht	182
Fristen einhalten	182

Kapitel 12 Mieterhöhung wegen Modernisierung 185

Keine Modernisierung ohne Mieterhöhung	186
Die Mieterhöhung kritisch prüfen	187
Nicht jede Baumaßnahme ist eine Modernisierung	188
Modernisierungs- und Baumaßnahmen ankündigen ...	190
Wie die neue Miete ermittelt wird	191
Was die Mieterhöhungserklärung enthalten muss	196
Die Berechnung der Mieterhöhung muss nachvollziehbar sein..	197

Wie sich Mieter gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung wehren können	199
Rechnungsbelege prüfen	199
Die Mieterhöhung verweigern	199
Das Mietverhältnis kündigen	200
Der letzte Rettungsanker: Die Härtefallregelung	200

**Kapitel 13
Ein Staffelmietvertrag lässt die Miete stetig steigen 203**

Vor- und Nachteile von Staffelmietverträgen	203
Planungssicherheit ist für alle gut	204
Kein Sonderkündigungsrecht des Mieters	205
Mietstaffeln dürfen die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen	205
Andere Mieterhöhungen ausgeschlossen	206
Voraussetzungen für einen wirksamen Vertrag	207
Die Festlegung der Staffeln	207
Die Laufzeit von Staffelmietverträgen	209
Wie es nach Auslaufen der Vereinbarung weitergeht	210

**Kapitel 14
Mit der Indexmiete die Miethöhe der allgemeinen Preisentwicklung anpassen 211**

Vor- und Nachteile der Indexmiete	212
Wirksame Vereinbarung der Indexmiete	213
Genauere Bezeichnung des Index im Vertrag	213
Zeitliche Befristung der Indexmiete	214
Wie die Mieterhöhung funktioniert	214
Was das Mieterhöhungsschreiben enthalten muss	214
Ab wann die höhere Miete gezahlt werden muss	216

**TEIL IV
DAS ENDE DES MIETVERHÄLTNISSSES 217**

**Kapitel 15
Den Mietvertrag formgerecht kündigen 219**

Kündigung – Vermieter haben es schwer	220
Keine Kündigung ohne Kündigungsgrund	222
Kündigung immer schriftlich	222
Wenn mehrere Personen Vertragspartner sind	222
Kündigungsfristen für Vermieter können ganz schön lang sein	224
Besondere Mietverhältnisse	225
Die Ermittlung des Vertragsendes	226
Begründung ist nicht gleich Begründung	227
Kein Begründungszwang bei Sonderkündigungsrecht ..	227
Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Mieters	228

Die letzte Hürde: Der Zugang der Kündigung	228
Der Mieter hat es einfacher	230
Kündigungsfrist unbedingt einhalten	231
Ohne Schriftform geht es auch für Mieter nicht	231
Alle Mieter müssen allen Vermietern kündigen	232

**Kapitel 16
Rechtfertigung einer ordentlichen Kündigung 233**

Die ordentliche Kündigung: Für Mieter nur eine Formfrage...	234
Vermieter brauchen überzeugende Kündigungsgründe.....	235
Kündigung wegen Vertragsverletzung	235
Kündigung wegen Eigenbedarf	237
Wenn dem Vermieter mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.....	242
Vorgetäuschter Eigenbedarf kann für Vermieter zur Kostenfalle werden	242
Kündigung zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung.....	243
Wann kein Kündigungsgrund erforderlich ist	245
Sich gegen eine ordentliche Kündigungen wehren	246

**Kapitel 17
Fristlose Kündigung: Die Rote Karte im Mietrecht 247**

Wichtige Gründe für eine fristlose vermietetseitige Kündigung.....	248
»Vertragswidriger Gebrauch«.....	249
Mietzahlungsverzug	251
Störung des Hausfriedens	254
»Sonstige schwerwiegende Vertragsverstöße«.....	255
Die Frage der Abmahnung	256
Wie eine Abmahnung aussehen muss	256
Wie sich Mieter gegen eine fristlose Kündigung wehren können	258
Wenn der Mieter fristlos aus dem Vertrag aussteigen will	259
Nicht immer wird auf die Kündigungsfrist verzichtet.....	260

**Kapitel 18
Der letzte Rettungsanker: Die Sozialklausel 261**

Das Widerspruchsrecht in Härtefällen	262
Ausnahmen vom Widerspruchsrecht	262
Ohne Härtefall kein Widerspruchsrecht.....	263
Wann sich Mieter auf fehlenden Ersatzwohnraum berufen können	264
Weitere anerkannte Härtefallgründe	265
Formalien, die widerspruchswillige Mieter beachten müssen... ..	268
Widerspruch auf jeden Fall schriftlich einlegen.....	269
Einen Kompromiss suchen.....	271

Kapitel 19	
Wann Mieter mit Nachmietern aus dem Vertrag aussteigen können	273
Der vorzeitige Vertragsausstieg durch den Mieter	273
Wann ein Nachmietervorschlag den vorzeitigen Vertragsausstieg ermöglicht	275
Die Nachmieterklausel	275
Das »berechtigte Interesse« des Mieters an einem vorzeitigen Auszug	277
Wie es mit dem Nachmietervorschlag funktioniert	278
Nachmieterstellung, wenn kein Anspruch darauf besteht	282
Kapitel 20	
Schönheitsreparaturen: Nicht immer Sache des Mieters	283
Nicht alles, was die Wohnung verschönert, ist eine Schönheitsreparatur	284
Renovierung ist eigentlich Vermietersache, uneigentlich aber nicht	285
Unwirksame Renovierungsklauseln in Standardmietverträgen	286
Was Vermieter von renovierungspflichtigen Mietern erwarten dürfen	288
Wenn die Wohnung zu Mietbeginn unrenoviert übergeben wurde	291
Renovierungsarbeiten während des laufenden Mietverhältnisses	292
Der Mietergeschmack ist entscheidend	292
Fristen sind zulässig, solange sie flexibel bleiben	293
Auch Mieter können eine Zwischenrenovierung verlangen	294
Sinnlose Schönheitsreparaturen kann der Vermieter nicht verlangen	295
Der Mieter renoviert, obwohl die Arbeiten für die Katz sind	295
Der Mieter renoviert nicht, weil er weiß, dass die Arbeiten für die Katz sind, will aber auch nicht zahlen	295
Geld statt Endrenovierung	296
Schadensersatzansprüche des Vermieters trotz durchgeführter Endrenovierung	296
Wenn Mieter nicht ordentlich renoviert haben	297
Wenn Mieter Schäden verursacht haben	297
Schadensersatzansprüche des Mieters, wenn er renoviert hat, ohne dazu verpflichtet zu sein	299

Kapitel 21	
Tod des Mieters	301
Wenn der Mieter verheiratet war	301
Der hinterbliebene Partner möchte in der Wohnung bleiben	302
Wenn der verstorbene Mieter Kinder als Mitbewohner hatte ...	304
Wenn Mieter mit Verwandten oder einem Lebenspartner in der Wohnung gelebt haben	305
Ausnahmsweise hat der Vermieter ein Sonderkündi- gungsrecht	305
Wenn der verstorbene Mieter allein gelebt hat	305
Kapitel 22	
Vom Auszug bis zur Zurückzahlung der Kautio n ..	311
Der richtige Auszugszeitpunkt kann Probleme machen	311
Ein vorzeitiger Auszug des Mieters	312
Räumung – ein dehnbarer Begriff	313
Wie Vermieter die Wohnung so schnell wie möglich räumen können	314
Was Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe beachten sollten	314
An der Kautio n kann sich der Vermieter schadlos halten	318
Wie die Kautio n abgerechnet wird	320
Unterschiedliche Verjährungsfristen kennen	320
TEIL V	
DER TOP-TEN-TEIL	321
Kapitel 23	
Die zehn häufigsten Fehler bei der Betriebskosten- abrechnung	323
Betriebskosten ohne einwandfreie Vereinbarung	324
Die Vorauszahlungen möglichst niedrig ansetzen, um Mieter anzulocken	325
Die Abrechnungsfrist nicht einhalten	326
Reparaturkosten und Verwaltungskosten mit abrechnen	327
Formale Fehler bei der Abrechnung	328
Die Betriebskosten mit einem falschen Schlüssel umlegen ...	330
Die Kosten für eine leer stehende Wohnung auf die übrigen Mieter verteilen	331
Alle Versicherungskosten auf den Mieter umlegen	332
Eigenleistungen mit Mehrwertsteuer abrechnen	333
Zu hohe Kosten für Wohnraummieter bei teilweise gewerblicher Vermietung einer Immobilie	334

Kapitel 24 Zehn hilfreiche Tipps für Mieter 335

Die Unwirksamkeit vieler Vertragsklauseln nutzen	335
Bei Mietminderungen nicht übertreiben	336
Bei Eigenbedarfskündigung Nachforschungen anstellen	337
Bei Vertragsabschluss lieber nicht schummeln	338
Besenrein heißt besenrein und nicht mehr	339
Behinderte Mieter haben Anspruch auf Barrierefreiheit	340
Mithilfe der Sozialklausel den Rauswurf trotz rechtmäßiger Kündigung verhindern	341
Wohngeld beantragen, wenn das Geld für die Miete nicht reicht	342
Im Winter die Heizung nie ganz abdrehen.	343
Dienstleistungen aus der Betriebskostenabrechnung steuerlich geltend machen	344

Kapitel 25 Zehn hilfreiche Tipps für Vermieter 345

Mietminderung nicht immer vom ersten Tag an	346
Auch berufstätige Mieter müssen zur Vermeidung von Schimmel regelmäßig lüften	347
Eine Eigenbedarfskündigung ist nur bei »absehbarem Bedarf« fünf Jahre lang unzulässig	349
Der neueste Stand der Technik ist kein Muss	349
Übliche Gasthermenwartungsklauseln sind zulässig.	351
Bei nachträglicher Grundsteuerfestsetzung darf ein Vermieter trotz Fristablauf Nebenkosten nachberechnen	352
Tagespflegestelle für Kinder oder Musikunterricht in einer Mietwohnung nicht ohne Zustimmung des Vermieters	352
Keine Mietminderung wegen Baulärms in der Nachbarschaft.	353
Die Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlung gilt nicht immer	354
Der nächste Winter kommt bestimmt – früh über die Räum- und Streupflicht informieren	355

Stichwortverzeichnis 359