

Inhalt



9 So nutzen Sie dieses Buch

10 Die fünf häufigsten Probleme in der Mieterberatung

11 Mietvertrag

12 Für den schnellen Einstieg

13 Was genau regelt ein Mietvertrag?

13 Mündlich oder schriftlich?

14 Die wichtigsten Punkte im Mietvertrag

14 Die Vertragsparteien

15 Der Mietgegenstand

16 Die Miethöhe

17 Wucher

18 Erhöhungen und Betriebskosten

18 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

19 Weitere Regelungen im Mietvertrag

22 Zwingende gesetzliche Regelungen und unangemessene Klauseln

23 Kautiön, Provision, Abstand und Ablöse

24 Für den schnellen Einstieg

25 Die Mietkautiön

25 Barkautiön

27 Rückzahlung der Mietkautiön

28 Die Maklerprovision

30 Abstand und Ablöse

31 Mieterhöhung und Mietpreisbremse

32 Für den schnellen Einstieg

33 Die Mieterhöhung

33 Die ortsübliche Vergleichsmiete

33 Form und Frist

38 Das Zustimmungsverfahren

41 Die Mietpreisbremse

42 Vorübergehender Gebrauch und Möblierung

42 Keine bundesweite Geltung

43 Ausnahmen

44 Wie müssen Mieter vorgehen?

45 Betriebs- und Heizkosten

46 Für den schnellen Einstieg

47 Die Betriebskosten

48 Was sind Betriebskosten?

51 Die Abrechnung

53 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser

56 Fristen

57 Prüfung der Abrechnung

59 Modernisierung

60 Für den schnellen Einstieg

61 Modernisierungsmaßnahmen

- 61 Die Modernisierung durch den Vermieter
- 68 Die Modernisierungs-Mieterhöhung
- 74 Die Modernisierung durch den Mieter
- 75 Privilegierte Modernisierungsvorhaben des Mieters

77 Mängel, Reparaturen und Minderung

78 Für den schnellen Einstieg

79 Wohnungsmängel

- 79 Was sind Wohnungsmängel?
- 81 Zugesicherte Eigenschaften

82 Mietminderung

- 82 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert
- 82 Mängelanzeige
- 83 Grund und Ursache spielen keine Rolle
- 84 Mietminderung ausgeschlossen
- 86 Berechnung der Mietminderung
- 87 Durchführung der Mietminderung
- 87 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

88 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

- 89 Zurückbehaltungsrecht
- 90 Schadensersatz
- 90 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen
- 91 Kündigungsrecht

93 Schönheits- und Kleinreparaturen

94 Für den schnellen Einstieg

95 Schönheitsreparaturen

- 95 Was sind Schönheitsreparaturen?
- 95 Unrenovierte Wohnung angemietet?
- 97 Renovierte Wohnung angemietet?
- 98 Renovierung beim Auszug
- 99 Richtig renovieren
- 99 Bunte Wände und Fototapeten
- 99 Raucher

100 Kleinreparaturen

- 101 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

103 Rechte und Pflichten

104 Für den schnellen Einstieg

105 Mieterrechte – Mieterpflichten

109 Mieterkündigung

110 Für den schnellen Einstieg

111 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten

- 111 Ausnahme: Kündigungsverzicht
- 112 Form und Frist der Mieterkündigung
- 113 Zeitmietvertrag
- 113 Sonderkündigungsrechte
- 114 Nachmieter
- 116 Untervermietung

Fortsetzung Inhalt →

- 117 Fristlose Kündigung des Mieters
- 118 Schadensersatz
- 118 Mietaufhebungsvertrag

119 Vermieterkündigung und Umwandlung

120 Für den schnellen Einstieg

121 Die Vermieterkündigung

- 121 Form und Frist der Vermieterkündigung
- 123 Die „klassische“ Vermieterkündigung
wegen eines berechtigten Interesses
- 129 Kündigung wegen Hinderung
angemessener wirtschaftlicher
Verwertung
- 130 Kündigung wegen Pflichtverletzung

- 131 Sonstige berechtigte Interessen
- 132 Die Sozialklausel
- 133 Besondere Kündigungsrechte
- 135 Fristlose Kündigung des Vermieters

137 Umwandlung

- 137 Genehmigung erforderlich
- 138 Vorkaufsrecht
- 138 Kündigungssperrfrist

139 Stichwortverzeichnis, Adressen, Impressum

140 Stichwortverzeichnis

142 Adressen

143 Mietrechtsberatung

144 Impressum

Unser Service für Sie

Wenn neue Gesetze und Verordnungen in Kraft treten oder sich zum Beispiel Förderbedingungen oder Leistungen ändern, finden Sie die wichtigsten Fakten in unserem Aktualisierungsservice zusammengefasst.

Mit dem Klick auf shop.verbraucherzentrale.de/aktuell sind Sie dann ergänzend zu dieser Auflage des Buches auf dem neuesten Stand. Diesen Service bieten wir so lange, bis eine Neuauflage des Ratgebers erscheint, in der die Aktualisierungen bereits eingearbeitet sind. Wir empfehlen, Entscheidungen auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen.

Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop: shop.verbraucherzentrale.de



Vertragsvordrucke, Checklisten, Mustervereinbarungen

F-1 Mietverträge

- F-3 Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen
- F-6 Wohnungsmietvertrag
- F-16 Hausordnung
- F-18 Zeitmietvertrag
- F-29 Staffelmietvertrag
- F-39 Indexmietvertrag

F-49 Checklisten, Musterabrechnungen

- F-51 Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen
- F-57 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- F-59 Checkliste Modernisierungs-
mieterhöhung
- F-61 Musterabrechnung Heiz- und
Warmwasserkosten
- F-69 Checkliste Heizkostenabrechnung
- F-71 Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- F-73 Checkliste „kalte“ Betriebs-
kostenabrechnung
- F-74 Checkliste Mietminderung

F-75 Sonstige Vereinbarungen

- F-77 Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen
- F-85 Vereinbarung für eine Mieter-
modernisierung
- F-91 Vereinbarung für eine Vermieter-
modernisierung zur Energieeinsparung
- F-95 Musterformular Mietaufhebungsvertrag