

# 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 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses
    - 19 Weitere Regelungen im Mietvertrag
    - 22 Gesetzliche Regelungen und unwirksame Klauseln
- 23 Kautio, Provision, Abstand und Ablöse**
  - 24 Für den schnellen Einstieg
  - 25 Die Mietkaution
    - 25 Barkautio
    - 26 Rückzahlung der Mietkaution
  - 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
    - 40 Gesetzesänderung
  - 41 Die Mietpreisbremse
    - 41 Keine bundesweite Geltung
    - 42 Ausnahmen
    - 44 Wie müssen Mieter vorgehen?
    - 44 Berliner Mietendeckel
- 45 Betriebs- und Heizkosten**
  - 46 Für den schnellen Einstieg
  - 47 Die Betriebskosten
    - 47 Was sind Betriebskosten?
    - 51 Die Abrechnung
    - 52 Besonderheiten bei Heizung und Warmwasser
    - 54 Fristen
    - 55 Prüfung der Abrechnung
    - 56 Geplante Änderungen der Heizkostenverordnung
- 57 Modernisierung**
  - 58 Für den schnellen Einstieg
  - 59 Modernisierungsmaßnahmen
    - 59 Die Modernisierung durch den Vermieter
    - 66 Die Modernisierungs-Mieterhöhung
    - 69 Die Modernisierung durch den Mieter

## **73 Mängel, Reparaturen und Minderung**

### **74 Für den schnellen Einstieg**

#### **75 Wohnungsmängel**

75 Was sind Wohnungsmängel?

77 Zugesicherte Eigenschaften

#### **78 Mietminderung**

78 Kein Antrag erforderlich – Miete automatisch gemindert

78 Mängelanzeige

79 Grund und Ursache spielen keine Rolle

80 Mietminderung ausgeschlossen

81 Berechnung der Mietminderung

82 Durchführung der Mietminderung

82 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

#### **83 Erfüllungs- und Reparaturanspruch**

84 Zurückbehaltungsrecht

85 Schadensersatz

86 Selbstbeseitigungsrecht in Notfällen

87 Kündigungsrecht

## **89 Schönheits- und Kleinreparaturen**

### **90 Für den schnellen Einstieg**

#### **91 Schönheitsreparaturen**

91 Was sind Schönheitsreparaturen?

91 Unrenovierte Wohnung angemietet?

92 Renovierte Wohnung angemietet?

93 Renovierung beim Auszug

95 Richtig renovieren

95 Bunte Wände und Fototapeten

#### **96 Kleinreparaturen**

97 Voraussetzungen für eine wirksame Kleinreparaturklausel

## **99 Rechte und Pflichten**

### **100 Für den schnellen Einstieg**

#### **101 Mieterrechte – Mieterpflichten**

## **105 Mieterkündigung**

### **106 Für den schnellen Einstieg**

#### **107 Was Mieter bei ihrer Kündigung beachten sollten**

107 Ausnahme: Kündigungsverzicht

108 Form und Frist der Mieterkündigung

109 Zeitmietvertrag

109 Sonderkündigungsrechte

110 Nachmieter

112 Untervermietung

112 Fristlose Kündigung des Mieters

114 Schadensersatz

114 Mietaufhebungsvertrag

**Fortsetzung Inhalt →**

## **115 Vermieterkündigung und Umwandlung**

### **116 Für den schnellen Einstieg**

#### **117 Die Vermieterkündigung**

**117** Form und Frist der Vermieterkündigung

**119** Die „klassische“ Vermieterkündigung  
wegen eines berechtigten Interesses

**124** Kündigung wegen Hinderung  
angemessener wirtschaftlicher  
Verwertung

**127** Sonstige berechtigte Interessen

**127** Die Sozialklausel

**129** Besondere Kündigungsrechte

**130** Fristlose Kündigung des Vermieters

**133** Befristete Sonderregelung wegen Corona-  
Pandemie

#### **133 Umwandlung**

**133** Genehmigung erforderlich

**134** Vorkaufsrecht

**134** Kündigungssperrfrist

## **135 Stichwortverzeichnis, Adressen, Impressum**

### **136 Stichwortverzeichnis**

### **138 Adressen**

### **139 Mietrechtsberatung**

### **140 Impressum**

### **Immer aktuell**

Wir informieren Sie über wichtige Aktualisierungen zu diesem Ratgeber. Wenn sich zum Beispiel die Rechtslage ändert, neue Gesetze oder Verordnungen in Kraft treten, erfahren Sie das unter [www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice](http://www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/aktualisierungsservice)



## **Vertragsvordrucke, Checklisten, Mustervereinbarungen**

- F-1 Mietverträge**
- F-3 Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen
- F-7 Wohnungsmietvertrag
- F-19 Hausordnung
- F-23 Zeitmietvertrag
- F-35 Staffelmietvertrag
- F-47 Indexmietvertrag
  
- F-59 Checklisten, Musterabrechnungen**
- F-61 Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen
- F-67 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- F-69 Checkliste Modernisierungsmieterhöhung
- F-71 Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
- F-75 Checkliste Heizkostenabrechnung
- F-77 Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- F-79 Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung
- F-81 Checkliste Mietminderung
  
- F-83 Sonstige Vereinbarungen**
- F-85 Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen
- F-93 Wohnungsübergabeprotokoll
- F-95 Vereinbarung für eine Mietermodernisierung
- F-101 Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung
- F-105 Musterformular Mietaufhebungsvertrag

Alle Formulare können Sie auch online ausfüllen und ausdrucken. Weitere Informationen dazu finden Sie bei den einzelnen Formularen.