

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
 - 18 Beginn und Dauer des Mietverhältnisses
 - 19 Weitere Regelungen im Mietvertrag
 - 22 Zwingende gesetzliche Regelungen und unangemessene Klauseln
- 23 **Kaution, Provision, Abstand und Ablöse**
 - 24 Für den schnellen Einstieg
 - 25 Die Mietkaution
 - 25 Barkaution
 - 27 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
 - 41 Die Mietpreisbremse
 - 41 Keine bundesweite Geltung
 - 42 Ausnahmen
 - 44 Wie müssen Mieter vorgehen?
- 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
 - 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
 - 73 Die Modernisierung durch den Mieter

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

85 Berechnung der Mietminderung

86 Durchführung der Mietminderung

86 Folgen und Risiken einer unberechtigten oder überhöhten Mietminderung

87 Erfüllungs- und Reparaturanspruch

88 Zurückbehaltungsrecht

89 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?

96 Renovierte Wohnung angemietet?

97 Renovierung beim Auszug

99 Richtig renovieren

99 Bunte Wände und Fototapeten

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

116 Fristlose Kündigung des Mieters

118 Schadensersatz

118 Mietaufhebungsvertrag

Fortsetzung Inhalt →

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

131 Sonstige berechtigte Interessen

131 Die Sozialklausel

133 Besondere Kündigungsrechte

134 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 www.ratgeber-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 stets auf Grundlage aktueller Auflagen zu treffen.

Die lieferbaren aktuellen Titel finden Sie in unserem Shop:

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de



Vertragsvordrucke, Checklisten, Mustervereinbarungen

F-1 Mietverträge

- F-3 Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen
- F-7 Wohnungsmietvertrag
- F-17 Hausordnung
- F-19 Zeitmietvertrag
- F-31 Staffelmietvertrag
- F-41 Indexmietvertrag

F-51 Checklisten, Musterabrechnungen

- F-53 Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen
- F-59 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- F-61 Checkliste Modernisierungsmieterhöhung
- F-63 Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
- F-67 Checkliste Heizkostenabrechnung
- F-69 Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- F-71 Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung
- F-73 Checkliste Mietminderung

F-75 Sonstige Vereinbarungen

- F-77 Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen
- F-85 Vereinbarung für eine Mietermodernisierung
- F-91 Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung
- F-95 Musterformular Mietaufhebungsvertrag

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