

## Inhalt

Einleitung .....	7
Beginn Mietverhältnis .....	8
Aufklärungspflicht gegenüber Mieter vor Vertragsschluss.....	8
Betriebskosten.....	8
Betriebskostenabrechnung allgemein .....	9
Betriebskostenumlage allgemein.....	10
Betriebskostenabrechnung: Einbehalt von Guthaben .....	11
Datenschutzgrundverordnung .....	11
Eigentumswohnung: Nutzung als Ferienwohnung .....	12
Gartenpflege durch den Mieter.....	13
Heizungsanlage: Mieter kann nicht zur Wartung verpflichtet werden .....	14
Kautionsbürgschaft.....	15
Kautionsbuch: Vermieter trägt Kosten.....	16
Kleinreparaturen .....	17
Kleinreparaturen: Übertragung der Kostenpflicht für auf den Mieter.....	17
Lastschrift: Umfang zugunsten des Vermieters.....	18
Mieterhöhung: Ausschluss durch Vereinbarung .....	19
Miethöhe: Unterschiedliche Regelung zur Bestimmung Höhe im selben Objekt.....	20
Mietinteressenten: Pflicht zur Vorlage von Unterlagen .....	21
Mietinteressenten: Zulässige Fragen an Bewerber.....	21
Mietverhältnisse von kurzer Dauer .....	22
Mündliche Mietverträge.....	24
Reservierungsvertrag .....	25
Staffelmiete .....	26
Studentenwohnheim .....	27
Tierhaltung: Vollständiges Verbot im Mietvertrag .....	28
Staffel- und Indexmiete gleichzeitig vereinbaren .....	28
Verwaltungskostenpauschale als zusätzlicher Mietbestandteil.....	28
Vorvertragliche Maßnahmen zur Wohnungsvermietung .....	30
Werkwohnungen .....	30
Wohnfläche .....	31
Wohnfläche: Terrassen .....	32
Wohngemeinschaft.....	33

Zweckentfremdungsverbot .....	34
Laufendes Mietverhältnis .....	35
Baumaßnahmen: Duldungspflicht des Mieters .....	35
Behördliche Nutzungsuntersagung der Wohnraumnutzung .....	35
Besichtigungsrecht des Vermieters .....	36
Betriebskosten: Ausasten von Bäumen umlegbar .....	38
Betriebskosten: Fensterwartung als umlagefähige Position .....	39
Betriebskostenabrechnung: Fristen .....	40
Betriebskosten: Leistungs- und Abflussprinzip .....	40
Betriebskosten: Mängel bei der Abrechnung .....	41
Betriebskosten: Nachforderungen des Vermieters nach Ende des Abrechnungszeitraums .....	43
Betriebskosten: Pauschale oder Abrechnung? .....	44
Betriebskosten: Steuerberaterkosten und Mitgliedsbeiträge .....	44
Betriebskosten: Wartungskosten der Heizungsanlage umlegbar .....	45
Briefkasten: Pflicht zur Bereitstellung durch Vermieter .....	45
Dübel: Anbringen durch den Mieter .....	46
Einkünfte aus Vermietung unterliegen der Einkommensteuer .....	46
Fütterung von Tauben in Wohnungseigentümergeinschaft .....	47
Gewerbliche Nutzung von bisherigem Wohnraum durch neuen Mieter .....	48
Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung .....	48
Heizkostenverordnung : Geltung in „Räumen“ im Gegensatz zu Wohnräumen .....	49
Heizkosten: Erfassung der Verbrauchsdaten der Mieter .....	49
Heizkosten: Verteilung und Leerstandsregelung .....	49
Kündigung des Mieters bei Verzug mit Betriebskostennachzahlungen .....	51
Instandsetzung, Instandhaltung, Schönheitsreparatur, Betriebskosten .....	52
Instandsetzungspflicht des Vermieters .....	53
Instandhaltungspflicht bei vom Vormieter übernommener Küche .....	54
Kautions bei Veräußerung einer Immobilie .....	55
Kellerraum nicht ausdrücklich bestimmt .....	56
Kinderwagen im Hausflur .....	56
Kündigung einer Garage .....	57
Kündigung wegen länger zurückliegendem Zahlungsverzug .....	57
Kündigungsausschluss .....	58

Kündigung des Mieters nach Eigentumserwerb .....	59
Kündigung gegenüber einer Erbengemeinschaft .....	61
Mangel: Eingeschränkte Rechte des Mieters bei unterlassener Anzeige .....	61
Laubfall auf Nachbargrundstück .....	62
Mietnomaden.....	63
Mangel: Ungeziefer in der Wohnung.....	65
Mängelanzeige durch den Mieter und Duldungspflicht bei Instandsetzung .....	65
Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme (vereinfachtes Verfahren).....	67
Minderung: Beginn der Minderungsbefugnis .....	68
Mindesttemperaturen im Wohnraum .....	69
Mieterhöhung bzw. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete mit qualifiziertem Mietspiegel .....	70
Mieterhöhung: Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	71
Mieterhöhung: Begründung mit Vergleichswohnungen.....	71
Mieterhöhungsverlangen: Fristen .....	72
Mieterhöhung: Preisspanne des Mietspiegels .....	73
Mietminderung wegen andauernder Lärmbelästigung durch Mitmieter .....	74
Personenmehrheit als Mieter: Forderungen.....	75
Pflanzungen des Mieters im Garten .....	76
Rauchen auf dem Balkon.....	77
Rauchwarnmelder: Wartung .....	78
Reinigungspflichten: Mieter kommt seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nach; Ersatzvornahme durch Vermieter? .....	79
Schimmel in der Wohnung: Verantwortlichkeiten .....	80
Schlüssel: Verlorener Mieterschlüssel bei zentraler Schließanlage.....	81
Schönheitsreparaturen .....	82
Steuerrechtliche Nachteile bei Zusatzleistungen .....	83
Technischer Stand bei Elektroinstallationen .....	84
Telefonleitung zur Wohnung: Instandsetzung durch Vermieter.....	84
Tierhaltung: Zulässigkeit bei fehlender Regelung im Mietvertrag.....	85
Tierhaltungsverbot durch die WEG .....	85
Treppenhausreinigung: Mieter verletzt Pflicht zur Durchführung.....	86
Untermiete.....	87
Verkehrssicherungspflicht .....	89

Versterben eines Einzelmieters .....	90
Versterben des Mieters und Verbleib von volljährigen Töchtern in der Wohnung .....	91
Vertragspartner bei Entnahme von Strom, Gas oder Wasser aus Versorgungsnetz..	92
Videoüberwachung des Hauseingangsbereichs .....	93
Weihnachtsbeleuchtung .....	94
Warmwasserversorgung: Vermieter ist zur dauerhaften Bereitstellung verpflichtet ..	95
WLAN: Haftung des Vermieters .....	96
Wohnungseigentum: Antragsrücknahme durch Eigentümer .....	97
Wohnungseigentum: Balkon .....	97
Ende Mietverhältnis.....	98
Besenreine Rückgabe.....	98
Eigenbedarf: Die Kündigung durch den Vermieter .....	99
Eigenbedarfskündigung: Bedarfsvorschau .....	102
Eigenbedarfskündigung: Begründungserfordernis.....	103
Eigenbedarfskündigung: Erforderliche Eigennutzung .....	103
Farbwahlklausel bei Rückgabe .....	104
Fortgeltung von altvertraglicher 12-monatiger Kündigungsfrist für Vermieter .....	105
Kautions: Zurückbehaltung für erwartete Betriebskostennachzahlungen.....	105
Kündigung: Dritter Werktag eines Monats bei Zugang .....	106
Kündigungserklärung bei mehreren Mietern .....	106
Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Eigentumswohnung .....	107
Kündigungswiderspruch: Berücksichtigung von Examen/Abschlussprüfung.....	107
Kündigung durch den Vermieter: Hinweis auf Widerspruchsrecht bei ordentlicher Kündigung .....	109
Maklervertrag .....	109
Mietzuschlag bei fehlendem Wohnungsberechtigungsschein .....	110
Mieter zieht einfach aus: Betreten der Wohnung? .....	111
Räumungspflicht des Mieters: Umfang .....	112
Schadensersatz durch Mieter nach Auszug .....	112
Schimmelschaden nach Räumung der Wohnung .....	113
Wohnungsrückgabe .....	114
Rückgabe der Wohnung: Protokoll .....	115
Schäden nach Auszug des Mieters.....	115
Sonderkündigungsrecht des Vermieters im von ihm bewohnten Zweifamilienhaus	116

Teilkündigung..... 118  
Werkswohnung: Kündigung ..... 118

# Muster

## Einleitung

Dieses Buch gibt Anfängern, Eigenvermietern, angehenden Profis, Verwaltern und am Mietrecht interessierten Vermietern eine ausführliche Grundlage, um die umfangreichen und anspruchsvollen Themen des Mietverhältnisses aus rechtlicher Sicht bewerten und entsprechend handeln zu können.

Das Buch unterscheidet sich von gewöhnlichen Erläuterungen dadurch, dass es aus konkreten Beratungsanfragen der Mitglieder des Vermieterverein e.V. entstanden ist. Die Antworten sind also aus der Praxis entstanden und auch für die Praxis bestimmt.

Mit umfangreichen abstrakten Rechtsdarstellungen müssen Sie sich also nicht beschäftigen. Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit werden stets die Begriffe „Vermieter“ und „Mieter“ gewählt. Die Ausführungen gelten grundsätzlich für das Wohnraummietrecht, wenn nichts anderes angegeben ist.

Sie erhalten direkte rechtsanwaltliche Beratungsantworten in Schriftform zum Nachlesen. Vielleicht wird Ihre Frage hier bereits beantwortet, vielleicht erhalten Sie wertvolle Anregungen für richtiges Vermieterverhalten. Darüber hinaus haben Sie jederzeit die Möglichkeit, die kostenfreie telefonische Beratung als Mitglied in Anspruch zu nehmen.

Die Verfasser

## Beginn Mietverhältnis

### Aufklärungspflicht gegenüber Mieter vor Vertragsschluss

Eine Aufklärungspflicht besteht bezüglich aller Umstände in Bezug auf den Mietgegenstand, die für den Entschluss des Mieters im Hinblick auf eine Anmietung erkennbar von besonderer Bedeutung sind.

Der Vermieter muss insbesondere auf Umstände hinweisen, die die Gesundheit und Sicherheit des Mieters, aber auch die Unversehrtheit seiner Sachen betreffen oder auf Baumängel, die umfassende Bauarbeiten während der Mietdauer erforderlich machen.

Sollte während der Mietzeit ein Mangel eintreten, ergeben sich Minderungsrechte des Mieters. Gemäß § 536 b BGB ist der Mieter aber mit Minderungsrechten ausgeschlossen, wenn ihm der Mangel bei Vertragsschluss bekannt ist.

Auch aus diesem Grund empfiehlt sich daher eine Aufklärung des Mieters hinsichtlich Art und Umfang eines bereits bei Vertragsschluss vorhandenen Mangels und einer eventuell daraus resultierender Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache.

### Betriebskosten

Die Betriebskosten, zu denen u.a. auch der Allgemiestrom (also Beleuchtung Treppenhaus, Keller, sonstige Gemeinschaftsräume, Außenbeleuchtung) und Heizungsstrom (also zum Betrieb der Heizungsanlage) zählen, können im Mietvertrag als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden.