

>> Zum Download

Inhalt

| | |
|--|----------|
| Einleitung | 1 |
| Beginn Mietverhältnis..... | 2 |
| Aufklärungspflicht gegenüber Mieter vor Vertragsschluss..... | 3 |
| Betriebskosten | 3 |
| Betriebskostenabrechnung allgemein..... | 4 |
| Betriebskostenumlage allgemein | 5 |
| Betriebskosten: Umlage von Kosten für Rauch- und Wärmeabzugsanlagen | 6 |
| Betriebskostenabrechnung: Einbehalt von Guthaben..... | 7 |
| Bruchteilsgemeinschaft: Vermietung..... | 7 |
| Datenschutzgrundverordnung | 9 |
| Eigentumswohnung: Nutzung als Ferienwohnung | 10 |
| Gartenpflege durch den Mieter: Allgemein | 11 |
| Gartenpflege durch den Mieter: Schädlingsbefall..... | 12 |
| Gewerberaummietvertrag bei Anmietung von Wohnraum durch GmbH..... | 13 |
| Heizungsanlage: Mieter kann nicht zur Wartung verpflichtet werden | 13 |
| Kautionsbuch..... | 14 |
| Kautionsbuch: Vermieter trägt Kosten..... | 15 |
| Kleinreparaturen..... | 16 |
| Kleinreparaturen: Übertragung der Kostenpflicht auf den Mieter | 17 |
| Lastschrift: Umfang zugunsten des Vermieters | 18 |
| Mieterhöhung: Ausschluss durch Vereinbarung | 18 |
| Miethöhe: Unterschiedliche Regelung zur Bestimmung der Höhe im selben Objekt | 19 |
| Mieterstrom und Mieterstromzuschlag..... | 20 |
| Mietinteressenten: Pflicht zur Vorlage von Unterlagen..... | 20 |
| Mietinteressenten: Zulässige Fragen an Bewerber..... | 21 |
| Mietverhältnisse von kurzer Dauer..... | 22 |
| Mitvermietete Einbauküche: Wer trägt Instandsetzungskosten? | 24 |
| Mitvermietete Gegenstände einer Einbauküche = Teil der Mietsache? | 24 |
| Mündliche Mietverträge | 25 |
| Nießbrauch: Abschluss eines Mietvertrages ohne Zustimmung des Eigentümers | 26 |

| | |
|---|-----------|
| Reservierungsvertrag bzw. Vorvertrag | 26 |
| Schriftform und Folgen bei nur mündlicher Vereinbarung | 27 |
| Staffelmiete..... | 28 |
| Studentenwohnheim..... | 29 |
| Staffel- und Indexmiete gleichzeitig vereinbaren | 30 |
| Tierhaltung: Vollständiges Verbot im Mietvertrag | 30 |
| Verwaltungskostenpauschale als zusätzlicher Mietbestandteil..... | 31 |
| Vorvertragliche Maßnahmen zur Wohnungsvermietung..... | 32 |
| Werkwohnungen | 32 |
| Wohnfläche..... | 34 |
| Wohnfläche: Terrassen | 35 |
| Wohnfläche: Treppen, Flure, Dachausbauten | 36 |
| Wohngemeinschaft..... | 37 |
| Wohnungsgeberbestätigung | 38 |
| Zeitmietvertrag: Befristung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf | 39 |
| Zimmervermietung im eigenen Haus..... | 40 |
| Zimmervermietung im eigenen Haus: Berechnung der Nebenkosten..... | 41 |
| Zimmervermietung im eigenen Haus: Befristung des Mietvertrages | 42 |
| Zimmervermietung im eigenen Haus: Geltung der Mietpreisbremse..... | 43 |
| Zimmervermietung im eigenen Haus: Dauerhafte, nur jeweils kurzfristige Vermietung..... | 44 |
| Zweckentfremdungsverbot..... | 44 |
| Laufendes Mietverhältnis..... | 45 |
| Baumaßnahmen: Duldungspflicht des Mieters | 46 |
| Behördliche Nutzungsuntersagung der Wohnraumnutzung..... | 46 |
| Besichtigungsrecht des Vermieters..... | 47 |
| Betriebskosten: Ausasten von Bäumen umlegbar | 48 |
| Betriebskosten: Erhöhung einer Pauschale | 49 |
| Betriebskosten: Rückwirkende Erhöhung einer Pauschale..... | 50 |
| Betriebskosten: Eichkosten als umlagefähige Position..... | 50 |
| Betriebskosten: Fensterwartung als umlagefähige Position..... | 51 |
| Betriebskostenabrechnung: Fristen..... | 51 |
| Betriebskosten: Leistungs- und Abflussprinzip..... | 52 |

| | |
|--|----|
| Betriebskosten: Mängel bei der Abrechnung | 53 |
| Betriebskosten: Nachforderungen des Vermieters nach Ende des Abrechnungszeitraums | 54 |
| Betriebskosten: Nicht abgerechnete Betriebskostenpositionen | 55 |
| Betriebskosten: Pauschale oder Abrechnung? | 55 |
| Betriebskosten: Steuerberaterkosten und Mitgliedsbeiträge | 55 |
| Betriebskosten: Wartungskosten der Heizungsanlage umlegbar..... | 56 |
| Betriebskostenabrechnung: Einsicht in die Belege durch den Mieter | 56 |
| Briefkasten: Pflicht zur Bereitstellung durch Vermieter | 57 |
| Dübel: Anbringen durch den Mieter | 57 |
| Einkünfte aus Vermietung unterliegen der Einkommensteuer | 58 |
| Entrümpelung während der Mietzeit: Kann der Vermieter dies verlangen?..... | 58 |
| Fütterung von Tauben in Wohnungseigentümergeinschaft | 59 |
| Garten: Einseitige Verkleinerung der vermieteten Fläche durch den Vermieter.... | 59 |
| Gestattung und Erlaubnis: Überlassung nicht im Mietvertrag genannter Bereiche | 60 |
| Gewerbliche Nutzung von bisherigem Wohnraum durch neuen Mieter | 60 |
| Grillen auf dem Balkon..... | 61 |
| Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung..... | 62 |
| „Hecke“ im Nachbarrecht..... | 63 |
| Heizkostenverordnung: Geltung in „Räumen“ im Gegensatz zu Wohnräumen.... | 64 |
| Heizkosten: Erfassung der Verbrauchsdaten der Mieter | 64 |
| Heizkosten: Verteilung und Leerstandsregelung..... | 64 |
| Kündigung des Mieters bei Verzug mit Betriebskostennachzahlungen | 66 |
| Instandsetzung, Instandhaltung, Schönheitsreparatur, Betriebskosten | 67 |
| Instandsetzungspflicht des Vermieters..... | 68 |
| Instandhaltungspflicht bei vom Vormieter übernommener Küche..... | 68 |
| Kautions bei Veräußerung einer Immobilie..... | 69 |
| Kellerraum nicht ausdrücklich bestimmt | 70 |
| Kinderwagen im Hausflur..... | 70 |
| Kündigung und Mieterhöhung bei einer Garage | 71 |
| Kündigung wegen länger zurückliegendem Zahlungsverzug..... | 72 |
| Kündigungsausschluss | 72 |

| | |
|---|----|
| Kündigung des Mieters nach Eigentumserwerb..... | 73 |
| Kündigung gegenüber einer Erbengemeinschaft..... | 74 |
| Maklervertrag: Mehrerlösklausel | 75 |
| Mangel: Anzeige durch den Mieter, weiteres Vorgehen des Vermieters | 76 |
| Mangel: Eingeschränkte Rechte des Mieters bei unterlassener Anzeige..... | 76 |
| Mangel: Selbstbeseitigungsrecht des Mieters..... | 77 |
| Mangel: Ungeziefer in der Wohnung..... | 77 |
| Mietnomaden..... | 79 |
| Miete: Verjährung von Mietforderungen des Vermieters | 81 |
| Mietgemäßer Gebrauch..... | 81 |
| Mieterhöhung für Einfamilienhaus mit Wohnungsmietspiegel..... | 82 |
| Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme (vereinfachtes Verfahren)..... | 84 |
| Minderung: Beginn der Minderungsbefugnis..... | 84 |
| Minderung: Berechnung der Höhe der geminderten Miete | 85 |
| Minderung: Vereinbarung über Höhe der Minderung..... | 86 |
| Minderung: Zusätzlich Schadensersatz bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters? | 87 |
| Mindesttemperaturen im Wohnraum | 88 |
| Mieterhöhung bzw. Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete mit qualifiziertem Mietspiegel | 89 |
| Mieterhöhung: Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete..... | 90 |
| Mieterhöhung: Begründung mit Vergleichswohnungen..... | 90 |
| Mieterhöhung: Fristen..... | 91 |
| Mieterhöhung: Preisspanne des Mietspiegels | 92 |
| Mieterhöhung: Renovierung durch und auf Kosten der Mieterseite darf bei Mieterhöhung nicht berücksichtigt werden | 93 |
| Mieterhöhung: Zustimmung des Mieters zu einem formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen möglich? | 94 |
| Mietminderung wegen andauernder Lärmbelästigung durch Mitmieter | 94 |
| Mietpreisbremse und Staffelmiete | 95 |
| Mischmietverhältnis: Wohnraum- oder Gewerberaummietrecht anwendbar?..... | 96 |
| Modernisierung/Renovierung: Abgrenzung | 96 |
| Nachbar: Laubfall auf Nachbargrundstück | 98 |
| Nachbar: Beseitigungsanspruch von Überwuchs | 98 |

| | |
|--|-----|
| Personenmehrheit als Mieter: Forderungen | 99 |
| Pflanzungen des Mieters im Garten | 100 |
| Private Vermögensverwaltung/Gewerblicher Grundstückshandel: Abgrenzung | 101 |
| Rauchen auf dem Balkon..... | 102 |
| Rauchwarnmelder: Verpflichtung zum Einbau | 103 |
| Rauchwarnmelder: Wartung..... | 103 |
| Reinigungspflichten: Mieter kommt seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nach; Ersatzvornahme durch Vermieter?..... | 105 |
| Schaden an der Mietsache durch die Polizei oder eine andere Ordnungsbehörde | 105 |
| Schimmel in der Wohnung: Verantwortlichkeiten | 106 |
| Schlüssel: Verlorener Mieterschlüssel bei zentraler Schließanlage | 108 |
| Schönheitsreparaturen | 109 |
| Schönheitsreparaturen: Begriffsklärung..... | 109 |
| Schönheitsreparaturen: Grundsätzliche Pflicht des Vermieters..... | 110 |
| Schönheitsreparaturen: Übertragung auf den Mieter..... | 110 |
| Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Wohnung | 111 |
| Schönheitsreparaturen: Renovierungsfristen für die Durchführung | 112 |
| Schönheitsreparaturen: Endrenovierung durch den Mieter | 112 |
| Schönheitsreparaturen: Farbwahlklauseln | 113 |
| Schönheitsreparaturen: Quotenabgeltungsklauseln | 113 |
| Sommerhitze in der Wohnung: Mietminderung | 114 |
| Steuerrechtliche Nachteile bei Zusatzleistungen..... | 115 |
| Technischer Stand bei Elektroinstallationen | 116 |
| Telefonleitung zur Wohnung: Instandsetzung durch Vermieter..... | 116 |
| Tierhaltung: Keine ausdrückliche gesetzliche Regelung | 117 |
| Tierhaltung: Haltung von Kleintieren..... | 117 |
| Tierhaltung: Erlaubnisbedürftige Tierhaltung..... | 118 |
| Tierhaltung: Verbotene Tierhaltung..... | 119 |
| Tierhaltung: Zulässigkeit bei fehlender Regelung im Mietvertrag | 119 |
| Tierhaltungsverbot durch die WEG..... | 120 |
| Tierhaltung: Zulässigkeit der Haltung eines Bienenvolkes | 121 |
| Treppenhausreinigung: Mieter verletzt Pflicht zur Durchführung | 122 |

| | |
|--|------------|
| Umwandlung | 123 |
| Untermiete..... | 123 |
| Verkehrssicherungspflicht..... | 127 |
| Versterben eines Einzelmieters | 128 |
| Versterben des Mieters und Verbleib von volljährigen Töchtern in der Wohnung | 129 |
| Versterben des Einzelmieters, unbekannte Erben..... | 130 |
| Vertragspartner bei Entnahme von Strom, Gas oder Wasser aus Versorgungsnetz | 132 |
| Videoüberwachung des Hauseingangsbereichs | 133 |
| Videoüberwachung: Mieter installiert Überwachungskamera | 133 |
| Weihnachtsbeleuchtung..... | 135 |
| Warmwasserversorgung: Vermieter ist zur Bereitstellung verpflichtet..... | 136 |
| WEG: Schadensbehebung an Gemeinschaftseigentum für Verwaltung | 136 |
| WEG: Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung..... | 137 |
| WLAN: Haftung des Vermieters | 137 |
| Wohnfläche: Nicht zutreffende Vereinbarung im Mietvertrag | 138 |
| Wohnungseigentum: Antragsrücknahme durch Eigentümer..... | 139 |
| Wohnungseigentum: Balkon..... | 140 |
| Ende Mietverhältnis..... | 141 |
| Besenreine Rückgabe | 142 |
| Eigenbedarf: Die Kündigung durch den Vermieter | 142 |
| Eigenbedarfskündigung: Bedarfsvorschau | 144 |
| Eigenbedarfskündigung: Begründungserfordernis..... | 145 |
| Eigenbedarfskündigung: Erforderliche Eigennutzung | 146 |
| Eigenbedarfskündigung: Wechsel des Eigentümers bei weiter bestehendem Eigenbedarfsgrund | 146 |
| Eigenbedarfskündigung: Kündigung für die Tochter der Lebensgefährtin..... | 146 |
| Eigenbedarfskündigung: Nutzung als Zweitwohnung..... | 148 |
| Farbwahlklausel bei Rückgabe..... | 149 |
| Fortgeltung von altvertraglicher 12-monatiger Kündigungsfrist für Vermieter .. | 150 |
| Fristbeginn bei ordentlicher Kündigung vor Vollzug (Beginn) des Mietvertrages | 150 |
| Kautions: Abrechnungsfrist..... | 150 |

| | |
|---|-----|
| Kautio: Berechnung der Verzinsung | 151 |
| Kautio: Kündigung wegen Nichtzahlung | 153 |
| Kautio: Zurückbehaltung für erwartete Betriebskostennachzahlungen..... | 154 |
| Kündigung: Allgemeine formalen Anforderungen | 155 |
| Kündigung: Das Erfordernis der Begründung aus formaler Sicht..... | 158 |
| Kündigung: Dritter Werktag eines Monats bei Zugang | 159 |
| Kündigung: Ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug..... | 159 |
| Kündigung: Verwertungskündigung | 160 |
| Kündigungserklärung gegenüber mehreren Mietern..... | 160 |
| Kündigungserklärung durch einen Mieter bei einer Mietermehrheit..... | 161 |
| Kündigungserklärung per E-Mail oder Fax | 162 |
| Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Eigentumswohnung | 162 |
| Kündigungswiderspruch: Berücksichtigung von Examen/Abschlussprüfung..... | 163 |
| Kündigungswiderspruch: Gerichtliches Sachverständigengutachten im Rechtsstreit erforderlich..... | 164 |
| Kündigungswiderspruch: In welchen Fällen besteht das Widerspruchsrecht des Mieters nicht? | 164 |
| Kündigung durch den Vermieter: Hinweis auf Widerspruchsrecht bei ordentlicher Kündigung | 165 |
| Maklervertrag | 165 |
| Mietzuschlag bei fehlendem Wohnungsberechtigungsschein..... | 166 |
| Mieter zieht einfach aus: Betreten der Wohnung? | 167 |
| Räumungspflicht des Mieters: Umfang..... | 167 |
| Schadensersatz durch Mieter nach Auszug | 168 |
| Schimmelschaden nach Räumung der Wohnung..... | 168 |
| Wohnungsrückgabe..... | 169 |
| Rückgabe der Wohnung: Protokoll..... | 170 |
| Schäden nach Auszug des Mieters (auch Abzug „Neu für Alt“)..... | 171 |
| Sonderkündigungsrecht des Vermieters im von ihm bewohnten Zweifamilienhaus | 172 |
| Teilkündigung..... | 174 |
| Untermiete: Kündigung | 175 |
| Vorzeitige Rückgabe der Mietsache | 176 |
| Werkwohnung: Kündigung | 177 |

Zaun auf der Grenze: Kostentragung.....178

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.

Von den ca. 41 Millionen Wohnungen sind in Deutschland über 19 Millionen Wohnungen vermietet. Im Vermieteralltag entstehen dabei Fragen, die praxisnah zu beantworten sind, obwohl sich das Mietrecht ständig komplexer gestaltet. Der vor ca. 50 Jahren eingeführte Schutz des Mieters vor einer Änderungskündigung führte dazu, dass der Vermieter nur aus berechtigtem Interesse und beispielsweise nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen kann. Seitdem ist das Mietrecht nicht einfacher geworden.

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.

Rechtsanwalt Christopher Wolf, Wolf Rechtsanwälte, Koblenz

im Sommer 2022

BEGINN
MIETVERHÄLTNIS

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 resultierenden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache.

Betriebskosten

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



Ausschlaggebend ist immer die mietvertragliche Regelung. Die Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet. Mit der Pauschale sind alle anfallenden Betriebskosten abgegolten, insbesondere bedarf es keiner Abrechnung.