



Wegweiser

Autorenverzeichnis

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis



CD

1 Die Mietrechtsreform im Überblick

1/1 Mietrechtsanpassungsgesetz vom Januar 2019

1/2 Mietrechtsnovellierungsgesetz vom April 2015

1/3 Grundsteuer zügig reformieren

2 Mietverträge rechtssicher abschließen – Mieten zu Ihren Gunsten vereinbaren

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
bearbeiten

Anfechtbarkeit/Widerruf vermeiden

Aufnahme Dritter in Wohnung dulden

Beherbergungsvertrag vereinbaren

Digitalisierung – auch im Rechtsleben Schritt
halten

Dingliches Wohnungsrecht begründen

Diskriminierung vermeiden

Doppelvermietung vermeiden

Ehepartner in den Maklervertrag einbeziehen

Eigentumswohnung vermieten

Einfamilienhaus vermieten

Einliegerwohnung vermieten

Energieausweis beschaffen

Familienzuwachs akzeptieren

Formularklauseln gestalten

Garage vermieten
Gewerberaum vermieten
Individualvereinbarung treffen
Inventar überlassen
Kleinreparaturklausel vereinbaren
Lastschrifteinzug praktizieren
Makler einschalten
Makler in die Pflicht nehmen
Makler-AGB prüfen
Maklerklausel in den Notarvertrag aufnehmen
Maklerprovision trotz Zwangsversteigerung zahlen
Maklervertrag abschließen
Maklervertrag beenden
Mängelliste fertigen
Mietdauer festlegen
Miete/Pacht abgrenzen
Mieterhöhungsmöglichkeiten sichern
Mieterselbstauskunft anfordern
Mieterwünsche vor Vertragsschluss umsetzen
Miethöhe vereinbaren
Mietkaution in Anspruch nehmen
Mietkaution vereinbaren
Mietnomaden erkennen
Mietobjekt beschreiben
Mietobjekt übergeben
Mietverträge richtig und fehlerfrei ausfüllen
Minderungsrecht einschränken
Nießbrauch beachten
Nießbrauch vereinbaren
Provisionsverpflichtung überprüfen
Rauchen verbieten
Schimmel vorbeugen
Schneeräumpflicht übertragen
Schriftform beachten

- Solvenzcheck anfordern
- Tierhaltung erlauben
- Unterbringung von Flüchtlingen
- Untervermietung erlauben
- Vermieterhaftung vermeiden
- Vertragsparteien festlegen
- Wohn-/Geschäftsraummiete abgrenzen
- Wohn-/Nutzfläche angeben
- Wohnraum vermieten
- Wohngemeinschaft akzeptieren
- Wohnungseigentum schaffen
- Zeitmietvertrag vereinbaren

3 Sorgenfreie Vermietung

- Abmahnschreiben erstellen
- Altersgerechten Umbau als
 - Modernisierungsmaßnahme ausüben
- Änderungsvereinbarung abschließen
- Anliegerbeiträge für leitungsggebundene
 - Anlagen zu entrichten
- Asylbewerber nicht diskriminieren
- Austausch von alten Heizkesseln gewährleisten
- Barrierefreiheit des Mieters zugestehen
- Belastungsfaktor Miete nicht allzu sehr
 - verallgemeinern
- Besichtigung ankündigen
- Besichtigungsrecht des Vermieters richtig
 - ausüben
- Betriebskosten abrechnen
- Betriebskosten ändern
- Betriebskosten für Gewerberäume korrekt
 - abrechnen
- Betriebskosten vereinbaren
- Betriebskosten Vorauszahlen

Dämmpflicht nach der
Energieeinsparverordnung (EnEV) befolgen
Datenschutz von allen Vermietern zu befolgen
Duldungspflicht durchsetzen
Einbruchschutz richtig praktizieren
Einbruchschutz noch intensiver vorantreiben
Energieausweis richtig anwenden
Energieausweise nach und nach erneuern
Energiebedarfsausweis verwenden
Energieeffizienzklasse einhalten
Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)
beachten
Energielabel für Heizungen anbringen
Energierichtliche Vorschriften und Fristen 2016
beachten
Energieverbrauchsausweis verwenden
Erlass der Grundsteuer beantragen
Graffiti-Schmierereien wirksam bekämpfen
Grillen auf dem Balkon regulieren
Grundsteuer gesetzes- und vertragskonform
umlegen
Hitze in der Wohnung ertragen
Indexmiete vereinbaren
Kinderlärm grundsätzlich hinnehmen
Last der Grunderwerbsteuer für Vermieter
mindern
Mietbürgschaft vereinbaren
Mieter abmahnen
Mieterhöhung ankündigen
Mieterhöhung durchsetzen
Mieterhöhung mittels
Sachverständigengutachtens nicht
überstrapazieren
Mieterhöhung – Zuschlag auf die
Mietspiegelwerte zuzubilligen

Mietminderung ausschließen
Mietminderung bei unzulänglichen EnEV-
Standards nicht zulassen
Mietpreisbremse rechtspraktisch anwenden
Mindestlohn auch vom Vermieter zu befolgen
Modernisierungsmaßnahmen exakt abgrenzen
Modernisierungsmaßnahmen exakt von
Erhaltungsmaßnahmen abgrenzen
Modernisierungsverpflichtung ablehnen
Müllbeseitigung kostenmäßig genau erfassen
Nachrüstpflicht für Altbauten einhalten
Neue Grenzwerte für kleine Heizungsanlagen
einhalten
Ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln
Parabolantenne bei Internetzugang zu versagen
Parteiwechsel gestalten
Pflichtangaben in Immobilienanzeigen einhalten
Putzerneuerung bedeutet nicht generell neu
dämmen zu müssen
Rauchen in der Mietwohnung regeln
Rauchwarnmelder einbauen
Schönheitsreparaturen durchsetzen
Schönheitsreparaturen formulieren
Schönheitsreparaturen vereinbaren
Schriftform bei Mieterhöhung unbedingt
beachten
Selbstschuldnerische Elternbürgschaft
Smart Home (intelligentes Wohnen) in Zukunft
verwirklichen
Staffelmiete vereinbaren
Teilzahlungsvergleich
Trinkwasserverordnung (TrinkwV) befolgen
Verbraucherrechte des Mieters einhalten
Verjährung berücksichtigen
Vermieterbescheinigung wieder aufleben lassen

- Verwirkung vermeiden
- Videouberwachung nur im gesetzlich zulässigen Rahmen praktizieren
- Warmwasserkosten verbrauchsabhängig umlegen
- Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge nicht umzulegen
- Wohnfläche im Mieterhöhungsverfahren substantiiert angeben
- Wohnimmobilienkreditrichtlinie richtig anwenden

4 Fehlerfreie Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

- Anmeldefristen setzen
- Duldungspflicht gewährleisten
- Duldungspflicht vereinbaren
- Energetische Wohnungsmodernisierung ankündigen
- Erhaltungsmaßnahmen gewährleisten
- Erhaltungsmaßnahmen des Mieters einfordern
- Erhaltungspflicht des Vermieters vermeiden
- Mängel beseitigen
- Mieterstromzuschlag ausnutzen
- Modernisierungsmaßnahmen ankündigen
- Modernisierungsmaßnahmen durchführen
- Modernisierungsmaßnahmen vereinbaren – Kosten umlegen
- Rauchwarnmelder regelmäßig inspizieren
- Schadensersatz beanspruchen
- Schadensersatzansprüche abwehren
- Schadensersatzpflicht wegen Vermögensschäden erfolgreich durchsetzen
- Schornsteinfegervorgaben entsprechen

5 Rechtssichere Beendigung des Mietverhältnisses

Abgeltungs- und Abwohnvereinbarungen finden
Abnahme/Übergabe durchführen
Eigenbedarfskündigung durchsetzen
Einstweilige Verfügung beantragen
Formerfordernisse beachten
Insolvenz des Mieters beachten
Kündigung außerordentlich fristlos durchsetzen
Kündigung ordentlich fristgemäß durchsetzen
Kündigung wegen Gefährdung der Mietsache
durchsetzen und unbefugte Überlassung der
Mietsache (§ 543 Abs. 2 Ziffer 2 BGB)
Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher
Verwertung durchsetzen
Kündigung wegen Miet-/Kautionsrückstands
durchsetzen
Kündigung wegen ständig unpünktlicher
Mietzahlung durchsetzen – Zutritt verweigern
Kündigung wegen Störung des Hausfriedens
durchsetzen
Kündigung wegen Vertragsverletzung des
Mieters durchsetzen
Kündigungsbeschränkungen bei
Wohnungsumwandlung beachten
Kündigungsfristen wahren
Mieterinvestitionen am Vertragsende richtig
behandeln
Mietverhältnis beenden
Räumungsklage durchführen
Sonderkündigungsrechte geltend machen
Sozialwiderspruch des Mieters abwehren
Teilkündigung des Vermieters durchsetzen
Tod des Mieters berücksichtigen

Verjährung von Vermieteransprüchen vermeiden
Versorgungssperre androhen (Wasser, Heizung)
Verwertungskündigung durchsetzen
Werkwohnung kündigen
Zwangsräumung durchführen
Zweckentfremdung beachten
Zweifamilienhaus kündigen

6 Erfolgreiche Hausverwaltung

Gebäudeinspektion/Wohnungsbegehung durchführen
Haushaltsnahe Dienstleistungen voll ausschöpfen
Hausmeister (Hauswart) beauftragen
Hausverwaltung betreiben
WEG-Versammlung durchführen
WEG-Versammlung in Vertretung gestalten
WEG-Verwalter bevollmächtigen
WEG-Verwalter und Immobilienmakler an ihren Pflichten messen
WEG-Verwaltervertrag abschließen
WEG-Verwaltung exakt betreiben
WEG-Verwaltung nachdrücklich einfordern
WEG-Verwaltungsbeirat bestellen

7 Vorschriftentexte

- 7/1 Das geltende Mietrecht – Auszug aus dem BGB (§§ 535–584b)
- 7/2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- 7/3 Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
- 7/4 Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- 7/5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

- 7/6 Arbeitshilfe Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und „alte“ Energieausweise (Bekanntmachung)

8 Rechtsprechung

- 05.12.2018 Kein Recht zur Mietminderung bei Schimmelpilzgefahr
- 14.11.2018 Lebenslanges Wohnrecht des Mieters
- 28.08.2018 Formularmäßige Übertragung von Schönheitsreparaturen
- 28.08.2018 Rauchwarnmelder in Eigentumswohnungen
- 06.07.2018 Umbaumaßnahmen in einer WEG
- 06.06.2018 Umfang der Gebäudeversicherung
- 04.05.2018 Sanierungspflichten in einem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Altbau
- 21.03.2018 Eigenbedarf bei Personengesellschaften oder -mehrheiten
- 21.02.2018 Räum- und Streupflicht des Vermieters
- 07.02.2018 Darlegungs- und Beweislast bei der Umlage der Betriebskosten
- 31.01.2018 Außerordentliche Kündigung bei gefährdet erscheinender Leistungsfähigkeit des Mieters
- 06.12.2017 Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters
- 22.11.2017 Mieterhöhung im Fall der Indexmiete
- 27.09.2017 Sorgfalt bei der Prüfung von Verwertungskündigungen
- 27.09.2017 Unvollständige Nachzahlung verhindert nicht die Kündigung
- 30.05.2017 Vertraglicher Zuschlag für Schönheitsreparaturen

- 10.05.2017 Abrechnung der Betriebskosten bei Mischnutzung
- 29.03.2017 Vorgetäuschter Eigenbedarf erfordert sorgfältige Prüfung
- 29.03.2017 Leitlinien für Wohnraumkündigungen wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs
- 15.03.2017 Fortsetzung eines Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte
- 14.02.2017 Verstoß gegen winterliche Räum- und Streupflichten
- 25.01.2017 Verspätete Betriebskostenabrechnung einer WEG-Wohnung
- 17.01.2017 Nutzungsentschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe der Mietsache
- 13.01.2017 Aufzug in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)
- 05.10.2016 Fälligkeit der Miete
- 10.05.2016 Vorgetäuschter Eigenbedarf trotz eines gerichtlichen Räumungsvergleichs
- 13.04.2016 Mietminderung wegen entwendeter Einbauküche
- 10.02.2016 Vereinfachte Umlage der Betriebskosten
- 20.01.2016 Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung
- 18.11.2015 Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung
- 07.10.2015 Vorzeitige Entlassung des Mieters aus dem Mietvertrag
- 25.09.2015 Kostenersatz für eigenmächtige Instandsetzungen
- 01.07.2015 Eigenbedarfskündigung des Vermieters bei Mischmietverhältnis
- 17.06.2015 Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter

- 17.06.2015 Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht der Miete
- 08.05.2015 Leinenzwang bei Hundehaltung in einer Wohnungseigentumsanlage
- 29.04.2015 Mietminderung wegen Umweltmängel
- 18.03.2015 Formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter
- 18.03.2015 Quotenabgeltungsklauseln bei Schönheitsreparaturen
- 04.02.2015 Eigenbedarfskündigung des Vermieters
- 04.02.2015 Kündigung bei unverschuldeter Geldnot des Mieters
- 04.02.2015 Kündigung wegen eines bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht erwogenen Eigenbedarfs
- 21.01.2015 Entgangener Gewinn als Schaden des Mieters bei Vereitelung seines Vorkaufrechts
- 21.01.2015 Schadensersatz des Mieters
- 16.01.2015 Rauchen auf dem Balkon

Alle Urteile vor 2015 finden Sie auf Ihrer CD.



CD

Mietverträge rechtssicher abschließen – Mieten zu Ihren Gunsten vereinbaren

Musterverträge

Beherbergungsvertrag
Individualvereinbarung
Mietvertrag über Garage/Stellplatz
Mietvertrag über Gewerberaum
Mietvertrag über Wohnraum
Mietvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen
Untermietvertrag
Wohngemeinschaft (teilweise untervermietet) –
Zusatzvereinbarung
Wohngemeinschaft (Wohngemeinschaftsmiet-
verhältnis) – Zusatzvereinbarung
Zeitmietvertrag

Musterbriefe, Textbausteine

Bankbürgschaft – Textbaustein
Provisionsrückerstattung
SEPA-Lastschriftverfahren (Mieteinzug)

Checklisten, Formulare, Protokolle, Übersichten

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz – Checkliste
Aufnahme Dritter in die Wohnung – Checkliste
Freiwillige Mieterselbstauskunft – Checkliste
Kleinreparaturklausel – Checkliste
Lastschriftmandat zum Einzug der monatlichen Miete
nebst Betriebskostenvorauszahlungen – Formular
Makler einschalten – Checkliste
Maklerprovision – Checkliste
Miete/Pacht abgrenzen – Checkliste

Mietnomaden erkennen – Checkliste
Mietverträge richtig und fehlerfrei ausfüllen – Übersicht
Nießbrauch – Checkliste
Richtig lüften und heizen – Checkliste
Schadensersatz/Kündigung wegen Schimmel – Checkliste
Schimmel vorbeugen – Merkblatt
Wohngemeinschaft – Checkliste
Wohnraumlüftung – Checkliste

Sorgenfreie Vermietung

Musterverträge

Änderungsvereinbarung zu laufendem Mietverhältnis
Ausscheiden eines Mieters
Austausch des alten Heizkessels (Vereinbarung)
Datenschutzerklärung – Betriebskostenabrechnung
Datenschutzerklärung – Handwerkerleistungen
Datenschutz und Vertragserfüllung
Indexmietvereinbarung
Mietetrtrittsvereinbarung
Mieterhöhung (gegenseitiges Einvernehmen)
Parteiwechselvereinbarung
Rauchwarnmelder – Ergänzung zum Formularmietvertrag
Selbstauskunft des Mietinteressenten (mit Datenschutzerklärung)
Selbstschuldnerische Elternbürgschaft
Staffelmietvereinbarung
Teilzahlungsvergleich

Musterbriefe, Textbausteine

- Abmahnung
- Abmahnung (fortgesetzte Vertragsstörungen)
- Abmahnung (Mietrückstand)
- Abmahnung (wiederholte unpünktliche Mietzahlung)
- Abmahnung wegen Zahlungsverzug
- Abrechnung der Betriebskosten
- Änderungen der Mietstruktur (Betriebskosten)
- Aufforderung zur Mietzahlung
- Auskunft (frühere Modernisierung)
- Auskunft (Vormiete)
- Besichtigungsankündigung durch den Vermieter
- Energieausweis (Vorlage anlässlich der Wohnungsbesichtigung)
- Mieterhöhung (Indexmiete)
- Mieterhöhung (Modernisierungsmaßnahmen)
- Mieterhöhungserklärung (Mietspiegel)
- Mieterhöhungserklärung (Vergleichswohnungen)
- Mieterhöhungsverlangen bei Modernisierung
- Mieterhöhungsverlangen bei Neubau
- Rechtsgültige Indexklausel (Muster) – Textbaustein
- Schönheitsreparaturen
- Schönheitsreparaturen (Fristenplan) – Textbaustein
- Weitergabe von Daten durch die Meldebehörde (Widerspruch)
- Widerspruch (Mietminderung)
- Wiederherstellung (ursprünglicher Zustand)

Checklisten, Formulare, Protokolle, Übersichten

- Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme – Checkliste
- Austausch von alten Heizkesseln – Checkliste
- Austausch von Bleirohren – Checkliste
- Besichtigungsrecht (Vermieter) – Checkliste
- Betriebskosten – Checkliste

Betriebskostenabrechnung – Checkliste
Datenschutz von allen Vermietern zu befolgen –
Checkliste
Einbruchschutz noch intensiver vorantreiben –
Übersicht
Einsichtnahme des Energieausweises bei Vermietung
Energieausweis (Fragen und Antworten) – Checkliste
Energiebedarfsausweis (Fragen und Antworten) –
Checkliste
Energielabel für Heizungen anbringen – Checkliste
Energieverbrauchsausweis (Fragen und Antworten) –
Checkliste
Erlass der Grundsteuer – Checkliste
Heizkostenabrechnung
Heizkostenabrechnung – Checkliste
Indexmiete – Checkliste
Legionellenprüfung – Checkliste
Mietbürgschaft – Muster
Mietpreisbremse – Checkliste
Modernisierung – Checkliste
Modernisierungsmaßnahmen exakt abgrenzen –
Checkliste
Modernisierungsverpflichtung ablehnen – Checkliste
Müllbeseitigung kostenmäßig genau erfassen –
Checkliste
Ortsübliche Vergleichsmiete
Parabolantenne – Checkliste
Pflichtangaben in Immobilienanzeigen – Checkliste
Rauchen in der Mietwohnung regeln – Checkliste
Rauchwarnmelder (Fragen und Antworten) –
Checkliste
Schönheitsreparaturen – Checkliste
Staffelmiete – Checkliste
Verjährung – Checkliste
Widerruf

- Widerrufsbelehrung
- Vermieterbescheinigung (Vorlage bei der Meldebehörde)
- Vermieterbescheinigung (Wohnungsgeberbestätigung) – Checkliste

Fehlerfreie Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Musterverträge

- Bauliche Veränderungen wegen Barrierefreiheit
- Modernisierungsmaßnahmen (Vereinbarung)
- Modernisierungsmaßnahmen – Duldung (Vereinbarung)
- Parabolantenne – Installation

Musterbriefe, Textbausteine

- Ankündigung energetischer Wohnungsmodernisierung
- Ankündigung Erhaltungsmaßnahme
- Schadensersatz (nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen)
- Wohnungsmängel (Selbsthilfe)

Checklisten, Formulare, Protokolle, Übersichten

- Energetische Wohnungsmodernisierung – Checkliste
- Instandhaltungspflichten – Checkliste
- Schadenersatzpflicht wegen Vermögensschäden – Übersicht

Rechtssichere Beendigung des Mietverhältnisses

Musterverträge

Mietaufhebungsvereinbarung

Musterbriefe, Textbausteine

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Kündigung wegen Mietrückstands

Kündigung wegen Mietrückstands (Zweifamilienhaus)

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Kündigungsbestätigung

Ordentliche Kündigung

Räumungsaufforderung

Räumungsklage

Checklisten, Formulare, Protokolle, Übersichten

Eigenbedarfskündigung – Checkliste

Mieterinvestitionen am Vertragsende richtig behandeln – Übersicht

Tod des Mieters – Checkliste

Übergabeprotokoll bei Auszug

Übergabeprotokoll bei Einzug

Verjährungsfristen – Checkliste

Wohnungsabnahme – Checkliste

Zweckentfremdung – Checkliste

Erfolgreiche Hausverwaltung

Musterverträge

Hausmeistervertrag

Hausverwaltungsvertrag (für Mietwohnhäuser)

WEG-Verwaltervertrag

Musterbriefe, Textbausteine

- Einladung zur WEG-Versammlung
- Vereinbarung Begehungstermin (mit Kaufinteressenten)
- Vereinbarung Begehungstermin (wegen Mietinteressenten)
- Vereinbarung Begehungstermin (wegen Mängeln)

Checklisten, Formulare, Protokolle

- Hausbegehung – Checkliste
- Hausverwaltervollmacht (Mietshaus)
- Verwaltervollmacht (WEG-Anlage)
- WEG-Versammlung – Anwesenheitsliste
- WEG-Versammlung – Beschlussammlung
- WEG-Versammlung – Protokoll
- WEG-Versammlung – Vertretungs- und Stimmrechtsvollmacht

Vorschriftentexte

- Das geltende Mietrecht – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) [§§ 535–597]
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Arbeitshilfe Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und „alte“ Energieausweise (Bekanntmachung)

Rechtsprechung

Alle kommentierten Urteile aus Teil 8 finden Sie auch auf Ihrer CD-ROM. Die integrierte Suchfunktion hilft Ihnen bei der Suche nach den passenden Lösungsansätzen.