

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Kapitel 1: Wie Sie eine neue Mietwohnung finden	1
Kapitel 2: Was Sie bei den Vorverhandlungen beachten müssen	25
Kapitel 3: Woran Sie beim Abschluss eines Mietvertrages denken sollten	31
Kapitel 4: Wann Sie mindern dürfen	53
Kapitel 5: Wie hoch die Miete sein darf	85
Kapitel 6: Wann Sie Wohngeld in Anspruch nehmen können	95
Kapitel 7: Wenn der Vermieter modernisieren will	99
Kapitel 8: Welche Nebenkosten umgelegt werden dürfen .	109
Kapitel 9: Was Sie tun und lassen dürfen	125
Kapitel 10: Wann die Kündigung rechtens ist	155
Kapitel 11: Was Sie über den Umzug wissen sollten	173
Anhang	185
Sachverzeichnis	229

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Kapitel 1: Wie Sie eine neue Mietwohnung finden	1
1. Die richtige Wohnung	1
2. Die Suche auf dem freien Wohnungsmarkt	3
a) Mund-zu-Mund-Propaganda	3
b) Die Suche per Annonce	3
c) Werkswohnungen vom Arbeitgeber	6
d) Städtische Wohnungsvermittlungsstellen, private Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Mitwohnzentralen, studentische Zimmervermittlung	7
e) Unseriöse Vermittler	9
f) <i>Checkliste: Wohnungssuche – richtig angepackt</i>	10
3. Die Wohnungssuche per Internet	10
4. Die Wohnungssuche mithilfe eines Maklers	11
a) Der Abschluss des Maklervertrages	11
b) Die Höhe der Maklerprovision	13
c) Der Ausschluss der Maklerprovision	14
d) Vertragswidriges Handeln des Maklers	17
e) Der richtige Makler.	19
f) <i>Checkliste: Maklerrecht – leicht gemacht</i>	20
5. Die Suche nach einer Sozialwohnung	20
a) Wie viel Sie verdienen dürfen	20
b) Wann Sie ein sozial dringlicher Fall sind	22
c) Wie viel eine Sozialwohnung kostet	23
d) Wann Sie eine zu hohe Kostenmiete zurückverlangen können	24
e) <i>Checkliste: Sozialwohnung – gesucht, gefunden</i>	24
Kapitel 2: Was Sie bei den Vorverhandlungen beachten müssen	25
1. Wonach der Vermieter fragen darf	25

a) Welche Fragen zulässig sind	26
b) Welche Fragen nicht zulässig sind	27
c) <i>Checkliste: Das Fragerecht des Vermieters</i>	29
2. Referenzen über den künftigen Mieter	29
3. Vorverhandlungen zwischen Vermieter und Mieter	29

Kapitel 3: Woran Sie beim Abschluss eines Mietvertrages denken sollten

1. Die Form des Mietvertrages	31
a) Die mündliche, schriftliche oder notarielle Form	31
b) Die eigenhändige Unterschrift	33
c) Der Formularmietvertrag	34
2. Die Parteien des Mietvertrages	36
a) Die Ehegatten als Mieter	36
b) Der nichteheliche Lebensgefährte als Mieter	38
c) Die Wohngemeinschaft als Mieter	40
d) Der Minderjährige als Mieter	42
e) Der Volljährige unter Betreuung als Mieter	43
f) <i>Checkliste: Gut in Form</i>	43
3. Was Sie über die Kautions wissen sollten	43
a) Die Höhe der Kautions	43
b) Die Pflicht zur Verzinsung	44
c) Die Pflicht zur Rückzahlung der Kautions	47
d) Der Wechsel des Vermieters	48
e) Die Bürgschaft des Mieters	48
f) <i>Checkliste: Die Kautions – alles Wissenswerte auf einen Blick</i>	49
4. Abstandszahlungen an den Vormieter	49
<i>Checkliste: Abstandsvereinbarung – bis zur Wuchergrenze</i>	51

Kapitel 4: Wann Sie mindern dürfen

1. Instandhaltungspflicht des Vermieters	53
2. Mietminderung des Mieters	54
a) Gravierende Wohnungsmängel	54
b) Anzeigepflicht	58
c) Ausübung des Minderungsrechts	60

d) Mängelbeseitigung durch den Mieter	62
e) <i>Checkliste: Mietminderung in Prozenten</i>	64
f) <i>Checkliste: Wann Sie die Miete mindern können</i>	66
3. Schönheitsreparaturen	66
a) Klauseln im Klartext	66
b) Fristen	72
c) <i>Checkliste: Wann Sie Schönheitsreparaturen durchführen müssen</i>	75
d) Kleinreparaturen	76
4. Modernisierung durch den Mieter	77
5. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	79
<i>Checkliste: Welche Rechte Sie bei der Umwandlung Ihrer Miet- in eine Eigentumswohnung haben</i>	83
6. Vorkaufsrecht des Mieters	83
Kapitel 5: Wie hoch die Miete sein darf	85
1. Bestandteile der Miete	85
2. Fälligkeit der Miete	86
3. Mieterhöhung	86
a) Staffel- oder Indexmiete	86
b) Ortsübliche Vergleichsmiete	88
c) Begründung der Mieterhöhung	90
4. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	92
5. Kostenmiete in der Sozialwohnung	93
6. Vermieterpfandrecht	93
<i>Checkliste: Was Sie gegen eine Mieterhöhung tun können</i>	94
Kapitel 6: Wann Sie Wohngeld in Anspruch nehmen können	95
1. Wer Wohngeld beantragen kann	95
2. Die Höhe des Wohngeldes	96
a) Die Familiengröße	96
b) Das Familieneinkommen	97
c) Die Miethöhe	97
d) <i>Checkliste: Wohngeld – Wohltat fürs Portemonnaie</i>	98

Kapitel 7: Wenn der Vermieter modernisieren will	99
1. Duldungspflicht	99
2. Umlegung auf den Mieter	103
3. Sonderkündigungsrecht des Mieters	106
4. Aufwendungen des Mieters	107
a) <i>Checkliste: Wann Sie Modernisierungen hinnehmen müssen</i>	108
b) <i>Checkliste: Wie Sie sich gegen Modernisierungen wehren können</i>	108
Kapitel 8: Welche Nebenkosten umgelegt werden dürfen	109
1. Betriebskosten des Mieters	109
2. Vereinbarung im Mietvertrag	110
3. Erhöhung der Nebenkosten	112
4. Verteilerschlüssel	115
5. Korrekte Abrechnung	116
6. Mieter im Wohnungseigentum	118
7. Abrechnung der Heizkosten	119
<i>Checkliste: Wie Sie sich gegen überhöhte Nebenkosten wehren können</i>	123
Kapitel 9: Was Sie tun und lassen dürfen	125
1. Nutzung der Wohnung	125
a) Hausschlüssel	127
b) Haushaltsgeräte	129
c) Duschen und Baden	129
d) Musizieren	130
e) Radio und Fernsehen	131
f) Partylärm und Besuch	131
g) Grillen und andere Gerüche	132
h) Schallschutz	133
i) Kinder	133
j) Haustiere	134
k) Telekommunikation	138
l) Kabelanschluss, Amateur- und Parabolantenne	138
m) Videoüberwachung	142
n) Räum- und Streupflichten	143

o) Aufnahme dritter Personen	145
p) Fortsetzung des Mietvertrags bei Tod des Mieters	146
q) Untervermietung	147
r) Zwischenvermietung	151
s) Gewerbliche Nutzung	152
2. Rechte gegenüber dem Vermieter.	153

Kapitel 10: Wann die Kündigung rechtens ist 155

1. Kündigung des Vermieters	155
a) Zeitmietverträge	155
b) Berechtigte Interessen	158
c) Kündigungsfristen	164
d) Sozialklausel	167
e) Widerspruch gegen die Kündigung	169
2. Räumung und Zwangsvollstreckung	171

Kapitel 11: Was Sie über den Umzug wissen sollten 173

1. Der Umzug auf eigene Faust	173
2. Der Umzug mit einer Möbelspedition	173
a) Welche Schäden Sie ersetzt bekommen	173
b) Was der Umzug kostet	175
c) <i>Checkliste: Praktische Tipps für den Umzug.</i>	176
d) <i>Checkliste: Umzug ohne Kratzer</i>	178
3. Wann Umzugskosten in der Steuererklärung geltend gemacht werden können	178
<i>Checkliste: Alle Posten, die die Steuerlast mindern</i>	180

Anhang

1. Mietrechtliche Vorschriften (in Auszügen)	185
2. Aufstellung der Betriebskosten	219
3. Wohnungsübergabe-Protokoll	224
4. Wichtige Adressen	226

Sachverzeichnis	229
----------------------------------	------------