

## 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

<b>Vorwort</b> . . . . .	<b>V</b>
<b>Inhaltsübersicht</b> . . . . .	<b>VII</b>
<b>Kapitel 1: Wie Sie eine neue Mietwohnung finden</b> . . . . .	<b>1</b>
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
<b>Kapitel 2: Was Sie bei den Vorverhandlungen     beachten müssen</b> . . . . .	<b>25</b>
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
<b>Kapitel 3: Woran Sie beim Abschluss eines Mietvertrages denken sollten . . . . .</b>	31
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 Kaution wissen sollten . . . . .	43
a) Die Höhe der Kaution . . . . .	43
b) Die Pflicht zur Verzinsung . . . . .	44
c) Die Pflicht zur Rückzahlung der Kaution . . . . .	47
d) Der Wechsel des Vermieters . . . . .	48
e) Die Bürgschaft des Mieters . . . . .	48
f) <i>Checkliste: Die Kaution – alles Wissenswerte auf einen Blick</i> . . . . .	49
4. Abstandszahlungen an den Vermieter . . . . .	49
<i>Checkliste: Abstandsvereinbarung – bis zur Wuchergrenze</i> . . . . .	51
<b>Kapitel 4: Wann Sie mindern dürfen . . . . .</b>	53
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
 <b>Kapitel 5: Wie hoch die Miete sein darf</b> . . . . .	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
 <b>Kapitel 6: Wann Sie Wohngeld in Anspruch nehmen können</b> . . . . .	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

<b>Kapitel 7: Wenn der Vermieter modernisieren will</b>	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
<b>Kapitel 8: Welche Nebenkosten umgelegt werden dürfen</b>	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
<b>Kapitel 9: Was Sie tun und lassen dürfen</b>	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
 <b>Kapitel 10: Wann die Kündigung rechtens ist</b> . . . . .	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
 <b>Kapitel 11: Was Sie über den Umzug wissen sollten</b> . . . . .	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
 <b>Anhang</b>	
1. Mietrechtliche Vorschriften (in Auszügen) . . . . .	185
2. Aufstellung der Betriebskosten . . . . .	219
3. Wohnungsumzug-Protokoll . . . . .	224
4. Wichtige Adressen . . . . .	226
 <b>Sachverzeichnis</b> . . . . .	229