

Inhalt

Einleitung	1
1. Kapitel: Vom Mietinteressenten zum Mieter	2
A. Die richtige Vermarktung der Immobilie	2
I. Vorbereitung der Vermarktung	2
1. Miethöhe	3
2. Wohnfläche	4
II. Vermarktung der Immobilie.....	6
1. Eigenhändige Vermarktung.....	6
2. Vermarktung durch einen Makler	8
B. Das Diskriminierungsverbot.....	9
I. Richtiges Verhalten bei der Vermietung	9
II. Das AGG gilt schon vor der Vermietung	10
III. Vorschriften für Vermieter mit bis zu 50 Wohnungen	11
1. Diskriminierungsmerkmale	11
2. Ausnahmen für private Vermieter	12
C. Der Besichtigungstermin	13
I. Selbstauskunft	14
II. Energieausweis	15
D. Auswahl und Prüfung des Mieters	16
I. Prüfung der Personalien	16
II. Mieter-Solvenz-Check	16
2. Kapitel: Abschluss des Mietvertrages.....	18
A. Vertragsmuster	18
B. Die Vertragspartner: Vermieter und Mieter.....	20
C. Wichtige Entscheidungen beim Vertragsabschluss.....	21
I. Mietstruktur	21
1. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	22
2. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	23
3. Warmmiete	23

II.	Betriebskosten	24
1.	Umlagevereinbarung	24
2.	Vereinbarung eines Umlageschlüssels	25
3.	Festlegung der Höhe der Vorauszahlungen	26
III.	Indexmiete und Staffelmiete	26
IV.	Miethöhe	27
V.	Kündigungsrechtsausschluss	28
VI.	Zeitmietvertrag	29
VII.	Kaution	30
VIII.	Hausordnung	31
D.	Informationspflichten vor Vertragsschluss	32
E.	Unterschriften	33
F.	Energieausweis	33
3.	Kapitel: Beginn des Mietverhältnisses	34
A.	Die erste Kautionsrate	34
B.	Wohnungsübergabe	34
C.	Wohnungsgeberbestätigung	35
D.	Fälligkeit der Miete	36
4.	Kapitel: Das laufende Mietverhältnis	37
A.	Gebrauch der Wohnung durch den Mieter	37
I.	Tierhaltung	37
II.	Rauchen	38
III.	Lärmstörungen	38
IV.	Gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung	40
V.	Rechtliche Schritte bei unzulässigem Gebrauch	40
B.	Ein- und Auszug weiterer Personen	41
I.	Aufnahme von Familienangehörigen	41
II.	Untervermietung	41
III.	Auszug eines Ehepartners bei Scheidung	42
C.	Rechte und Pflichten des Vermieters	43
I.	Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes	43
1.	Instandsetzung/Instandhaltung	43
2.	Kleinreparaturklausel	44
3.	Schönheitsreparaturen	45

II.	Heizungsbetrieb.....	48
III.	Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters	49
D.	Betriebskosten	49
I.	Umlegbare Kosten	50
II.	Anpassung der Betriebskosten	51
III.	Abrechnung der Betriebskosten	52
5. Kapitel: Änderungen im Mietverhältnis		54
A.	Mieterhöhungen.....	54
I.	Einvernehmliche Mieterhöhung.....	54
II.	Mieterhöhungen bei Staffelmietverträgen	55
III.	Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	56
1.	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	56
a)	Mietspiegel.....	56
b)	Mietdatenbank	57
c)	Sachverständigengutachten.....	57
d)	Vergleichswohnungen	57
2.	Voraussetzungen für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	58
3.	Das Mieterhöhungsverlangen	58
4.	Anlagen zum Mieterhöhungsverlangen	59
5.	Reaktionen auf das Mieterhöhungsverlangen	60
IV.	Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen.....	60
V.	Modernisierungsmieterhöhung	61
V.	Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	62
B.	Modernisierungen	63
I.	Modernisierung durch den Vermieter	63
1.	Duldung einer Modernisierung	64
2.	Modernisierungen	65
3.	Modernisierungsmieterhöhung.....	65
4.	Modernisierungsvereinbarungen	66
II.	Modernisierung durch den Mieter.....	67
C.	Mängel, Mängelbeseitigung und Mietminderung.....	68
I.	Mängel der Mietsache	68
II.	Beseitigung der Mängel	69
III.	Mietminderung.....	69

Inhaltsverzeichnis

6. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses	71
A. Kündigung des Mieters.....	71
I. Die ordentliche Kündigung des Mieters	71
II. Die außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	72
B. Kündigung des Vermieters	72
I. Zahlungsverzug.....	73
II. Eigenbedarf	74
III. Störung des Hausfriedens	75
C. Tod des Mieters	76
D. Vorbereitung und Rückgabe der Wohnung	76
E. Abrechnung der Kaution	78