

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. Kautions.....	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

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 Kautions	78