

Schnellübersicht

Erfolgreiche Vermietung und Verwaltung	11
Grundsätzliche Überlegungen	13
Vorbereitung der Vermietung	29
Erfolgreiche Vermietung	45
Verwaltung des Mieters	85
Beendigung eines Mietverhältnisses	131
Grundsätze der Eigentumswohnung	163
Aufgaben und Pflichten des Verwalters	175
Eigentümerversammlung	189
Fehler, Haftung und Abberufung	197
Stichwortverzeichnis	205



Gesamtinhaltsübersicht

Erfolgreiche Vermietung und Verwaltung	11
1 Grundsätzliche Überlegungen.....	13
1. Grundverständnis für Wohnungen	14
2. Vorstellungen über die richtige Miete	15
3. Vorstellungen über den Vermietungsmarkt.....	16
4. Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage	18
5. Der Vermietermarkt.....	20
6. Der Mietermarkt	20
7. Einordnung: Lage der Wohnung	21
8. Vermietungsstrategien	22
9. Selbst vermieten oder einen Makler beauftragen?.....	24
10. Ablauf der Vermietung	26
11. Fazit	27
2 Vorbereitung der Vermietung	29
1. Berechnung der kostendeckenden Nettokaltmiete	30
2. Vergleich mit der ortsüblichen Miete	35
3. Mietpreisbremse bei Neuvermietung	36
4. Erfassung der Betriebskosten.....	37
5. Erfassung der Heizkosten mit Warmwasser	42
6. Übersicht über die kostendeckende Miete	43
7. Auswahl eines Mietvertragsformulars.....	43
3 Erfolgreiche Vermietung	45
1. Der Mieter kündigt.....	46
2. Gute Vermietungsanzeigen formulieren.....	49
3. Besichtigung der Wohnung.....	53
4. Der Energieausweis.....	54
5. Auswahl des Mieters.....	54

Gesamtinhaltsübersicht

6.	Ausstellen des Mietvertrags	57
7.	Abschluss des Mietvertrags	71
8.	Schwierige Marktverhältnisse	80
9.	Leer stehende Wohnungen.....	81
10.	Fazit	83
4	Verwaltung des Mieters	85
1.	„Do-it-yourself“-Verwaltung.....	86
2.	Mietvertragsverwaltung.....	90
3.	Mieterhöhung	102
4.	Modernisierung und Energieeinsparung	115
5.	Mieterhöhungsverfahren bei Modernisierungen und Energieeinsparung	118
6.	Richtiger Umgang mit Problem-Mietern.....	121
5	Beendigung eines Mietverhältnisses.....	131
1.	Kündigung des Mietverhältnisses.....	132
2.	Rückgabebearbeitung des Vermieters	132
3.	Kündigung durch den Mieter	133
4.	Kündigung durch den Vermieter	136
5.	Rückgabepflicht des Mieters	144
6.	Wohnungsabnahme und -übergabe.....	155
7.	Ansprüche und Kautionsabrechnung	159
6	Grundsätze der Eigentumswohnung.....	163
1.	Entstehung von Wohnungseigentum.....	164
2.	Verwaltungsgrundsätze.....	169
7	Aufgaben und Pflichten des Verwalters.....	175
1.	Grundsätzliches	176
2.	Finanzen der Wohnungseigentümergemeinschaft	177
3.	Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums	182

8	Eigentümerversammlung	189
1.	Beschlussfähigkeit.....	190
2.	Tagesordnung	191
3.	Beschlüsse	191
4.	Mehrheitsbeschluss.....	192
5.	Nichtige Beschlüsse	193
6.	Nicht- und Negativ-Beschlüsse	193
7.	Gerichtliche Klage gegen einen Beschluss	194
8.	Entlastung des Verwalters.....	195
9.	Niederschrift über die Eigentümerversammlung (Protokoll).....	195
10.	Auskunfts- und Informationspflicht des Verwalters	196
9	Fehler, Haftung und Abberufung.....	197
1.	Grundsätzliches.....	198
2.	Haftung des Verwalters.....	198
3.	Haftungsbegrenzungen	199
4.	Kündigung der Verwaltung	199
5.	Abberufung (Abwahl)	200
6.	Jahresüberblick über übliche Verwaltungsarbeiten	201
7.	Typische Verwalterfehler	202
10	Stichwortverzeichnis.....	205