

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	11
1 Die neue Art, einen Mieter zu finden	13
1.1 Warum Sie einen Plan machen sollten	13
1.1.1 Besichtigungstermine organisieren	14
1.1.2 Die Höhe der Miete festlegen.....	15
1.1.3 Den Mietbeginn bestimmen.....	18
1.1.4 Die richtigen Mietinteressenten ansprechen.....	19
1.1.5 Was Sie über Ihre künftigen Mieter wissen sollten.....	22
1.1.6 Was Ihr Mieter über Ihre Wohnung wissen muss.....	25
1.2 Die Besichtigung	26
1.2.1 Online-Besichtigung.....	26
1.2.2 Einzelbesichtigung	28
1.2.3 Und wenn der Vermieter noch in der Wohnung ist?.....	31
1.3 Die kontaktlose Vermietung	33
1.3.1 Zug um Zug zum Mietvertrag	34
1.3.2 Den Mietvertrag online abschließen	37
1.4 Wie Sie den Mieter auswählen	40
1.4.1 Die Bonität prüfen	40
1.4.2 Die Vertrauenswürdigkeit beurteilen.....	46
1.4.3 Wie gut passt Ihre Wohnung zum Mieter?	48
1.4.4 Verstoßen Sie gegen das Antidiskriminierungsgesetz?	49
1.5 Den Mietvertrag vorbereiten	52
1.5.1 Brauchen Sie einen Vorvertrag?	52
1.5.2 Was vermieten Sie genau?.....	54
1.5.3 Der Zeitmietvertrag.....	55
1.5.4 Die Miethöhe und Ihre Informationspflichten	56
1.5.5 Wie erhöhen Sie die Miete?	57
1.5.6 Die Kautions- oder Mietsicherheit	59

1.5.7	Die Nebenkosten regeln	60
1.5.8	Die Wohnfläche richtig ausmessen	61
1.5.9	Die Klausel über Schönheitsreparaturen	64
1.5.10	Die Klausel zu Kleinreparaturen	66
1.5.11	Besondere Vereinbarungen	67
1.6	Die Datenschutzerklärung	69
1.7	Die Wohnungsübergabe	72
1.7.1	Den Zustand der Mietsache dokumentieren	72
1.7.2	Die Schlüsselübergabe	73
1.7.3	Lassen Sie sich das Übergabeprotokoll bestätigen	74
1.7.4	Vor Zahlung der ersten Rate der Kautions Schlüsselübergabe	74
1.8	Die Vermieterbescheinigung	75
2	Mieter in Zahlungsschwierigkeiten	77
2.1	Das Gesetz zur Abmilderung der Pandemie	77
2.1.1	Betroffen sind drei Mietzahlungen	78
2.1.2	Die Pandemie als Ursache glaubhaft machen	78
2.1.3	Der Mieter muss zahlen – spätestens am 30.6.2022	79
2.1.4	Hat sich der Mieter zu Unrecht auf das Gesetz berufen?	80
2.1.5	Suchen Sie zur Klärung das Gespräch	82
2.2	Stundung der Miete	84
2.2.1	Zinsen vereinbaren	84
2.2.2	Wenn es für Sie selbst finanziell knapp wird	85
2.2.3	So schließen Sie eine Stundungsvereinbarung	85
2.3	Die Miete senken?	87
2.4	Ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten	88
2.5	Die fristlose Kündigung	89
2.5.1	Wann ist die fristlose Kündigung möglich?	90
2.5.2	Zustellung per Gerichtsvollzieher oder Boten	93
2.5.3	Frist zum Auszug setzen	94
2.5.4	Rettung durch Schonfristzahlung	95

2.6	Die ordentliche Kündigung	95
2.6.1	Dem Grenzgänger ordentlich kündigen	95
2.6.2	Die vorsorgliche Kündigung.....	97
2.7	Die Zwangsräumung	98
2.7.1	Lohnt sich die »Berliner Räumung«?.....	98
2.7.2	Wird der Mieter gleich wieder bei Ihnen einquartiert?	99
3	Nebenkosten abrechnen	101
3.1	Worüber dürfen Sie überhaupt abrechnen?	101
3.1.1	Nebenkosten gleich Betriebskosten	102
3.1.2	Wie regelmäßig müssen »laufende Kosten« sein?.....	103
3.1.3	Warum auch das Rentnerehepaar für den Spielplatz zahlen muss.....	104
3.1.4	Neu entstandene Nebenkosten.....	105
3.2	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	106
3.3	Vorauszahlung oder Pauschale?	106
3.3.1	Dürfen Sie die Vorauszahlungen wegen Homeoffice erhöhen?.....	107
3.3.2	Was gilt in Krisenzeiten für die Pauschale?	108
3.4	Verbrauchskosten erfassen	108
3.4.1	Ablesedienst wird nicht in die Wohnung gelassen	108
3.4.2	Eichpflicht für Zähler	110
3.5	Diese fünf Formfehler sollten Sie vermeiden	110
3.5.1	Die Wohnung wird nicht genau bezeichnet.....	111
3.5.2	Der Verteilerschlüssel ist nicht korrekt	111
3.5.3	Leerstände werden nicht berücksichtigt	112
3.5.4	Sie übernehmen die Abrechnung der Hausverwaltung	112
3.5.5	Die Abrechnung ist unverständlich.....	113
3.6	Bis wann müssen Sie abrechnen?	114
3.7	Ihr Mieter fordert Einsicht in die Belege	115
3.8	Ihr Mieter beanstandet die Abrechnung	116
3.8.1	Prüfen Sie die Argumente.....	117
3.8.2	Ihr Mieter reklamiert einzelne Posten	117

4	Eine Eigentumswohnung vermieten	119
4.1	Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten	119
4.2	Sanierung und Modernisierung sind leichter möglich	121
4.2.1	Neuregelungen zu Mehrheit und Kostenverteilung	121
4.2.2	Einzelne Eigentümer dürfen tätig werden	122
4.3	Die Aufwertung des Verwalters.....	122
4.3.1	Mehr Befugnisse für den Verwalter.....	123
4.3.2	Der Verwalter kann leichter abberufen werden.....	123
4.4	Eigentümerversammlungen werden flexibler	124
4.5	Nebenkostenabrechnung wird einfacher	125
4.6	Mietminderung in der Eigentumswohnung	125
5	Der Umgang mit Unsicherheiten in Corona-Zeiten	127
5.1	Mietminderung in der Pandemie.....	127
5.1.1	Mangel an der Mietsache.....	128
5.1.2	Der Mieter muss den Mangel anzeigen	129
5.1.3	Einschränkungen durch Corona	130
5.1.4	Die vorgeschobene Mietminderung	132
5.1.5	Wie sollten Sie auf eine Mietminderung reagieren?	132
5.2	Der Mieter hält sich nicht an die Hygieneregeln.....	134
5.2.1	Keine Pflicht zu Schutzmaßnahmen	134
5.2.2	Die Hausordnung ergänzen.....	135
5.2.3	Sonderregeln für den Fahrstuhl	136
5.2.4	Ihr Mieter verhält sich grob rücksichtslos.....	137
5.3	Handwerker und Schornsteinfeger.....	138
5.4	Wenn dem Mieter die Kontrolle über sein Leben entgleitet.....	139
5.4.1	Die Obhutspflicht des Mieters	139
5.4.2	Sie dürfen nur mit Zustimmung des Mieters in die Wohnung...	141
5.4.3	Ihr Mieter lässt die Wohnung verkommen.....	142

5.5	In Quarantäne oder infiziert – muss Ihr Mieter Sie informieren?.....	144
5.5.1	Müssen Sie sich in Quarantäne begeben, wenn Sie Kontakt zu einem infizierten Mieter hatten?	145
5.5.2	Haben Sie eine Informationspflicht gegenüber anderen Mietern?	145
6	Modernisieren – jetzt?.....	147
6.1	Vorsicht, Feinstaub! Müssen Sie Öfen oder Kamine erneuern?	147
6.1.1	Ist Ihr Ofen betroffen?.....	148
6.1.2	Nachrüsten lohnt sich oft nicht	148
6.2	Energetisch sanieren.....	149
6.2.1	Haben Sie Anspruch auf Förderung?	149
6.2.2	Den Mieter informieren.....	153
6.2.3	Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung	156
6.3	Sanierungsarbeiten in der Pandemie	157
7	Wenn der Mieter wieder auszieht	159
7.1	Der Mieter kündigt.....	159
7.1.1	Schriftform erforderlich	159
7.1.2	Das Sonderkündigungsrecht	160
7.1.3	Die fristlose Kündigung	162
7.2	Der Mieter stirbt.....	163
7.2.1	Den Eintritt in das Mietverhältnis ablehnen	163
7.2.2	Der Erbe tritt in den Mietvertrag ein	164
7.2.3	Das Kündigungsrecht des Vermieters.....	164
7.2.4	Wer kommt für Ihre Ansprüche auf?	165
7.3	Der Vermieter kündigt.....	165
7.3.1	Der Vermieter kann nicht grundlos kündigen.....	166
7.3.2	Fristlose Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung	166
7.3.3	Kündigung wegen Eigenbedarf	167

7.4	Die Rückgabe	169
7.4.1	Der geeignete Termin	169
7.4.2	Die kontaktlose Rückgabe	170
7.4.3	Die persönliche Rückgabe	171
7.5	Die Abnahme	172
7.5.1	Muss der Mieter renovieren?	173
7.5.2	Hat der Mieter etwas beschädigt?	174
7.5.3	Fordern Sie den Mieter auf, die Mängel zu beheben	175
7.6	Abrechnung über die Kautions	176
7.6.1	Zurückbehaltungsrecht für die Betriebskostenabrechnung	177
7.6.2	Wie sollte Ihre Abrechnung aussehen?	177
7.6.3	Wenn keine Ansprüche bestehen	178
Abkürzungsverzeichnis		179
Der Autor		181
Stichwortverzeichnis		183