

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	11
<b>1 Die neue Art, einen Mieter zu finden</b> .....	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 Vormieter 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 Kaution 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 Kaution keine Schlüsselübergabe .....	74
1.8	Die Vermieterbescheinigung .....	75
<b>2</b>	<b>Mieter in Zahlungsschwierigkeiten .....</b>	<b>77</b>
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
<b>3</b>	<b>Nebenkosten abrechnen.....</b>	<b>101</b>
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

<b>4</b>	<b>Eine Eigentumswohnung vermieten .....</b>	<b>119</b>
4.1	Eigentümersammlungen 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	Eigentümersammlungen werden flexibler .....	124
4.5	Nebenkostenabrechnung wird einfacher .....	125
4.6	Mietminderung in der Eigentumswohnung .....	125
<b>5</b>	<b>Der Umgang mit Unsicherheiten in Corona-Zeiten .....</b>	<b>127</b>
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
<b>6</b>	<b>Modernisieren – jetzt?.....</b>	<b>147</b>
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
<b>7</b>	<b>Wenn der Mieter wieder auszieht .....</b>	<b>159</b>
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 Kaution.....	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
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>179</b>
	<b>Der Autor .....</b>	<b>181</b>
	<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	<b>183</b>