

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.....	15
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	21
C. Wichtige Entscheidungen beim Vertragsabschluss.....	21
I. Mietstruktur	21
1. Kaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlung	22
2. Kaltmiete mit Betriebskostenpauschale	23
3. Warmmiete	23

II. Betriebskosten	23
1. Umlagevereinbarung	24
2. Vereinbarung eines Umlageschlüssels.....	24
3. Festlegung der Höhe der Vorauszahlungen	25
III. Indexmiete und Staffelmiete	25
IV. Miethöhe	26
V. Kündigungsrechtsausschluss	27
VI. Zeitmietvertrag	27
VII. Kautions	29
VIII. Hausordnung.....	30
IX. Unterschriften.....	30
X. Energieausweis	30
3. Kapitel: Beginn des Mietverhältnisses.....	31
A. Die erste Kautionsrate.....	31
B. Wohnungsübergabe	31
C. Fälligkeit der Miete	32
4. Kapitel: Das laufende Mietverhältnis	34
A. Gebrauch der Wohnung durch den Mieter.....	34
I. Tierhaltung	34
II. Rauchen	35
III. Lärmstörungen	35
IV. Gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung	36
V. Rechtliche Schritte bei unzulässigem Gebrauch	37
B. Ein- und Auszug weiterer Personen.....	38
I. Aufnahme von Familienangehörigen.....	38
II. Untervermietung.....	38
III. Auszug eines Ehepartners bei Scheidung.....	39
C. Rechte und Pflichten des Vermieters.....	40
I. Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes.....	40
1. Instandsetzung/Instandhaltung	40
2. Kleinreparaturklausel	41
3. Schönheitsreparaturen.....	42
II. Heizungsbetrieb.....	45
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters	45

D. Betriebskosten	46
I. Umlegbare Kosten	46
II. Anpassung der Betriebskosten	47
III. Abrechnung der Betriebskosten	48
5. Kapitel: Änderungen im Mietverhältnis	50
A. Mieterhöhungen	50
I. Einvernehmliche Mieterhöhung	50
II. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	51
1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	51
a) Mietspiegel	51
b) Mietdatenbank	52
c) Sachverständigengutachten	52
d) Vergleichswohnungen	52
2. Voraussetzungen für eine Mieterhöhung bis zur	
ortsüblichen Vergleichsmiete	53
3. Das Mieterhöhungsverlangen	54
4. Anlagen zum Mieterhöhungsverlangen	54
5. Reaktionen auf das Mieterhöhungsverlangen	55
III. Modernisierungsmieterhöhung	55
IV. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	56
B. Modernisierungen	57
I. Modernisierung durch den Vermieter	57
1. Duldung einer Modernisierung	57
2. Modernisierungen	58
3. Modernisierungsmieterhöhung	59
II. Modernisierung durch den Mieter	59
C. Mängel, Mängelbeseitigung und Mietminderung	60
I. Mängel der Mietsache	60
II. Beseitigung der Mängel	61
III. Mietminderung	61
6. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses	63
A. Kündigung des Mieters	63
I. Die ordentliche Kündigung des Mieters	63
II. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	64

B. Kündigung des Vermieters	64
I. Zahlungsverzug	65
II. Eigenbedarf	66
III. Störung des Hausfriedens	67
C. Tod des Mieters.....	68
D. Vorbereitung und Rückgabe der Wohnung	68
E. Abrechnung der Kautions.....	70