

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	17
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	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	28
VII. Kautions	29
VIII. Hausordnung.....	30
IX. Unterschriften.....	30
X. Energieausweis	31
3. Kapitel: Beginn des Mietverhältnisses.....	32
A. Die erste Kautionsrate.....	32
B. Wohnungsübergabe	32
C. Fälligkeit der Miete	33
4. Kapitel: Das laufende Mietverhältnis	35
A. Gebrauch der Wohnung durch den Mieter.....	35
I. Tierhaltung	35
II. Rauchen	36
III. Lärmstörungen	36
IV. Gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung	37
V. Rechtliche Schritte bei unzulässigem Gebrauch	38
B. Ein- und Auszug weiterer Personen.....	39
I. Aufnahme von Familienangehörigen.....	39
II. Untervermietung.....	39
III. Auszug eines Ehepartners bei Scheidung.....	40
C. Rechte und Pflichten des Vermieters.....	41
I. Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes.....	41
1. Instandsetzung/Instandhaltung	41
2. Kleinreparaturklausel	42
3. Schönheitsreparaturen.....	43
II. Heizungsbetrieb.....	46
III. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters	47

D. Betriebskosten	47
I. Umlegbare Kosten	47
II. Anpassung der Betriebskosten	48
III. Abrechnung der Betriebskosten	49
5. Kapitel: Änderungen im Mietverhältnis	51
A. Mieterhöhungen	51
I. Einvernehmliche Mieterhöhung	51
II. Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem	52
1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	53
a) Mietspiegel	53
b) Mietdatenbank	53
c) Sachverständigengutachten	53
d) Vergleichswohnungen	54
2. Voraussetzungen für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	54
3. Das Mieterhöhungsverlangen	55
4. Anlagen zum Mieterhöhungsverlangen	56
5. Reaktionen auf das Mieterhöhungsverlangen	56
III. Modernisierungsmieterhöhung	57
IV. Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum	57
B. Modernisierungen	58
I. Modernisierung durch den Vermieter	58
1. Duldung einer Modernisierung	59
2. Modernisierungen	60
3. Modernisierungsmieterhöhung	60
II. Modernisierung durch den Mieter	60
C. Mängel, Mängelbeseitigung und Mietminderung	61
I. Mängel der Mietsache	61
II. Beseitigung der Mängel	62
III. Mietminderung	63
6. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses	64
A. Kündigung des Mieters	64
I. Die ordentliche Kündigung des Mieters	64
II. Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters	65

B. Kündigung des Vermieters	65
I. Zahlungsverzug	66
II. Eigenbedarf	67
III. Störung des Hausfriedens	68
C. Tod des Mieters.....	69
D. Vorbereitung und Rückgabe der Wohnung	69
E. Abrechnung der Kautions.....	71