

# 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 .....	16
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 .....	24
1.	Umlagevereinbarung .....	24
2.	Vereinbarung eines Umlageschlüssels .....	25
3.	Festlegung der Höhe der Vorauszahlungen .....	26
III.	Indexmiete und Staffelmiete .....	26
IV.	Miethöhe .....	27
V.	Kündigungsrechtsausschluss .....	28
VI.	Zeitmietvertrag .....	29
VII.	Kautions .....	30
VIII.	Hausordnung .....	31
D.	Informationspflichten vor Vertragsschluss .....	32
E.	Unterschriften .....	33
F.	Energieausweis .....	33
3.	Kapitel: Beginn des Mietverhältnisses .....	34
A.	Die erste Kautionsrate .....	34
B.	Wohnungsübergabe .....	34
C.	Wohnungsgeberbestätigung .....	35
D.	Fälligkeit der Miete .....	36
4.	Kapitel: Das laufende Mietverhältnis .....	37
A.	Gebrauch der Wohnung durch den Mieter .....	37
I.	Tierhaltung .....	37
II.	Rauchen .....	38
III.	Lärmstörungen .....	38
IV.	Gewerbliche Tätigkeit in der Wohnung .....	40
V.	Rechtliche Schritte bei unzulässigem Gebrauch .....	40
B.	Ein- und Auszug weiterer Personen .....	41
I.	Aufnahme von Familienangehörigen .....	41
II.	Untervermietung .....	41
III.	Auszug eines Ehepartners bei Scheidung .....	42
C.	Rechte und Pflichten des Vermieters .....	43
I.	Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes .....	43
1.	Instandsetzung/Instandhaltung .....	43
2.	Kleinreparaturklausel .....	44
3.	Schönheitsreparaturen .....	45

II.	Heizungsbetrieb.....	48
III.	Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters .....	49
D.	Betriebskosten .....	49
I.	Umlegbare Kosten .....	50
II.	Anpassung der Betriebskosten .....	51
III.	Abrechnung der Betriebskosten .....	52
5.	Kapitel: Änderungen im Mietverhältnis .....	54
A.	Mieterhöhungen.....	54
I.	Einvernehmliche Mieterhöhung.....	54
II.	Mieterhöhungen bei Staffelmietverträgen .....	55
III.	Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem .....	56
1.	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete .....	56
a)	Mietspiegel.....	56
b)	Mietdatenbank.....	57
c)	Sachverständigengutachten.....	57
d)	Vergleichswohnungen .....	57
2.	Voraussetzungen für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	58
3.	Das Mieterhöhungsverlangen .....	58
4.	Anlagen zum Mieterhöhungsverlangen .....	59
5.	Reaktionen auf das Mieterhöhungsverlangen .....	60
IV.	Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen.....	60
V.	Modernisierungsmieterhöhung .....	61
VI.	Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum .....	62
B.	Modernisierungen .....	63
I.	Modernisierung durch den Vermieter .....	63
1.	Duldung einer Modernisierung .....	64
2.	Modernisierungen .....	65
3.	Modernisierungsmieterhöhung.....	65
4.	Modernisierungsvereinbarungen .....	66
II.	Modernisierung durch den Mieter.....	67
C.	Mängel, Mängelbeseitigung und Mietminderung.....	68
I.	Mängel der Mietsache .....	68
II.	Beseitigung der Mängel .....	69
III.	Mietminderung.....	69

6. Kapitel: Beendigung des Mietverhältnisses .....	71
A. Kündigung des Mieters.....	71
I. Die ordentliche Kündigung des Mieters.....	71
II. Die außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters .....	72
B. Kündigung des Vermieters .....	72
I. Zahlungsverzug.....	73
II. Eigenbedarf .....	74
III. Störung des Hausfriedens .....	75
C. Tod des Mieters .....	76
D. Vorbereitung und Rückgabe der Wohnung .....	76
E. Abrechnung der Kaution .....	78