

# Inhaltsverzeichnis

<b>Es gibt kein Patentrezept .....</b>	<b>7</b>
<b>Auswahl des neuen Mieters.....</b>	<b>8</b>
Auswahlkriterien .....	8
Überprüfung der Mieterangaben .....	9
Ausländer als Mieter .....	10
– Der korrekte Name des Mieters .....	10
– Versteht der Mietinteressent den Vertragsinhalt?	11
– Status des Ausländers in Deutschland .....	11
– Passt der Mietinteressent in das Haus?	12
– Sonderrechte für ausländische Mieter .....	12
– Mobilität ausländischer Mieter .....	13
(Studentische) Wohngemeinschaft als Mieter .....	13
– Sonderrecht bei studentischen Wohngemeinschaften .....	14
– Wie sollten Sie den Mietvertrag gestalten? .....	15
– Vermietung an die gesamte Wohngemeinschaft .....	15
– Vermietung von Einzelzimmern .....	16
– Vermietung an Einzelmüter mit dem Recht zur Untervermietung .....	16
Beachtung des „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes“ .....	17
<b>Das richtige Mietvertragsformular .....</b>	<b>20</b>
<b>Richtiges Ausfüllen des Mietvertrags .....</b>	<b>21</b>
Parteien des Mietvertrags .....	23
– Auf Vermieterseite nur eine Person eintragen .....	23
– Auf Mieterseite alle Mieter eintragen .....	24
– Identität von Bezeichnung und Unterschriften .....	25
Beschreibung der Mietsache .....	26
– Genaue Beschreibung der Mietsache .....	26
– Mitvermietetes Inventar .....	26
– Übergabeprotokoll .....	29
– Dokumentation nachträglicher Veränderungen .....	30
Laufzeit des Mietvertrags .....	31
– Mietvertrag auf unbestimmte Zeit .....	31
– Zeitmietvertrag .....	35
– Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsverzicht .....	38
– Immer möglich: Die außerordentliche (ggf. fristlose) Kündigung .....	40
Gestaltung der Miete .....	41
– Gesetzlicher Mietenbegriff: Inklusivmiete .....	41
– Besser: Aufspaltung in Grundmiete und Nebenkosten .....	41
– Mieterhöhungsmöglichkeiten .....	42
– Keine spezielle Eintragung im Mietvertrag .....	43
– Vereinbarung einer Staffelmiete .....	45
– Vereinbarung einer Indexmiete .....	48

## Inhaltsverzeichnis

<b>Betriebskosten</b> .....	<b>50</b>
– Was sind Betriebskosten? .....	51
– Betriebskostenpauschale .....	53
– Betriebskostenvorauszahlung und -abrechnung .....	54
– Heizkosten .....	57
<b>Mietkaution</b> .....	<b>59</b>
– Sinn und Zweck der Mietkaution .....	59
– Umfang der Mietkaution .....	60
– Form der Mietkaution .....	61
– Bestgeeignete Kautionsform: Barkaution .....	62
<b>Gebrauch der Mietsache</b> .....	<b>65</b>
– Hausrecht/Notfallschlüssel .....	65
– Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache .....	67
– Gebrauchsüberlassung/Unter Vermietung .....	68
– Tierhaltung .....	69
<b>Bauliche Maßnahmen und Modernisierung durch den Vermieter</b> .....	<b>70</b>
<b>Bauliche Veränderungen durch den Mieter</b> .....	<b>72</b>
– Rückbaupflicht bei Vertragsende .....	72
– Mietermodernisierung .....	73
<b>Instandhaltung und Instandsetzung</b> .....	<b>76</b>
<b>Kleinreparaturenklausel</b> .....	<b>77</b>
<b>Schönheitsreparaturen</b> .....	<b>80</b>
– Was sind Schönheitsreparaturen? .....	80
– Wer hat die Schönheitsreparaturen durchzuführen? .....	81
– Wie wird die Renovierungsverpflichtung auf den Mieter übertragen? .....	82
– Realisierung der Renovierungspflicht des Mieters .....	85
– Noch ein paar Gedanken zum Renovierungszustand bei Neuvermietung .....	87
<b>Hausordnung</b> .....	<b>88</b>
<b>Besondere Vereinbarungen</b> .....	<b>90</b>
– Generell unzulässige Vereinbarungen .....	90
– Unzulässige Formularklauseln .....	91
– Zulässige „Besondere Vereinbarungen“ .....	93
<b>Zum guten Schluss</b> .....	<b>93</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>95</b>