

Inhaltsverzeichnis

Es gibt kein Patentrezept	7
Auswahl des neuen Mieters	8
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 Einzelmietler mit dem Recht zur Untervermietung	16
Beachtung des „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes“	17
Das richtige Mietvertragsformular	20
Richtiges Ausfüllen des Mietvertrags	21
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

Betriebskosten	50
– Was sind Betriebskosten?	51
– Betriebskostenpauschale	53
– Betriebskostenvorauszahlung und -abrechnung	54
– Heizkosten	57
Mietkaution	59
– Sinn und Zweck der Mietkaution	59
– Umfang der Mietkaution	60
– Form der Mietkaution	61
– Bestgeeignete Kautionsform: Barkaution	62
Gebrauch der Mietsache	65
– Hausrecht/Notfallschlüssel	65
– Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache	67
– Gebrauchsüberlassung/Untervermietung	68
– Tierhaltung	69
Bauliche Maßnahmen und Modernisierung durch den Vermieter	70
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	72
– Rückbaupflicht bei Vertragsende	72
– Mietermodernisierung	73
Instandhaltung und Instandsetzung	76
Kleinreparaturenklausel	77
Schönheitsreparaturen	80
– 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
Hausordnung	88
Besondere Vereinbarungen	90
– Generell unzulässige Vereinbarungen	90
– Unzulässige Formulklauseln	91
– Zulässige „Besondere Vereinbarungen“	93
Zum guten Schluss	93
Stichwortverzeichnis	95