

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>DER START IN DAS MIETVERHÄLTNIS</b>	<b>7</b>
1.1	Schritt für Schritt zur Wohnungsvermietung	7
1.2	Fragen kostet nichts.	8
1.3	Prüfung der Bonität des Mietinteressenten	9
1.3.1	Selbstauskunft des Mietinteressenten.	9
1.3.2	Vorlage einer Vormieterbescheinigung	11
1.4	Abschluss des Mietvertrags	12
1.4.1	Inhalt des Mietvertrags.	12
1.4.2	Vermieterfreundliche Regelungen.	13
1.5	Der Mietvertrag und seine Klauseln	15
1.5.1	Vertragsparteien	15
1.5.2	Mieträume	16
1.5.3	Mietzeit	17
1.5.4	Miete	18
1.5.5	Staffelmiete	20
1.5.6	Indexmiete	21
1.5.7	Betriebskosten	22
1.5.8	Mietsicherheit	24
1.5.9	Zustand der Mieträume	25
1.5.10	Benutzung der Mieträume.	26
1.5.11	Instandhaltung der Wohnung	27
1.5.12	Kleinreparaturen	28
1.5.13	Schönheitsreparaturen	29
1.5.14	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters und bauliche Veränderungen.	30
1.5.15	Bauliche Veränderungen durch den Mieter.	31
1.5.16	Tierhaltung.	32
1.5.17	Betreten der Mieträume	33
1.5.18	Rückgabe der Mietsache.	34
1.5.19	Personenmehrheit als Mieter	35
1.5.20	Vorsicht Falle: Unwirksame Klauseln im Mietvertrag	36
1.6	Hausordnung	37
1.7	Übergabeprotokoll.	39
1.8	Kautionsbestätigung	42
1.9	Wohnungsgeberbestätigung.	42
<b>2</b>	<b>DAS LAUFENDE MIETVERHÄLTNIS</b>	<b>44</b>
2.1	Zahlungspflicht des Mieters	44
2.1.1	Mahnung wegen rückständiger Miete	44
2.1.2	Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	45
2.2	Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	46
2.2.1	Checkliste Betriebskostenabrechnung	46
2.2.2	Checkliste Heizkostenabrechnung	47

2.2.3	Betriebskostenabrechnung. ....	47
2.2.4	Änderung des Abrechnungsmaßstabs ....	49
2.2.5	Änderung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ....	50
2.2.6	Erhöhung der Betriebskostenpauschale. ....	51
2.3	Abmahnung wegen Verletzung des Mietvertrags ....	52
2.4	Aufforderung zur Duldung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ....	53
2.5	Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Mieträume mit Untermietzuschlag. ....	55
2.6	Bauliche Veränderungen des Vermieters ....	56
2.6.1	Aufforderung des Vermieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ....	56
2.6.2	Modernisierungsvereinbarung ....	58
2.7	Bauliche Maßnahmen des Mieters ....	62
2.7.1	Modernisierungsvereinbarung ....	62
2.7.2	Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen für behindertengerechte Nutzung ....	67
2.8	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ....	68
2.8.1	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung eines Mietspiegels. ....	69
2.8.2	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung von Vergleichswohnungen ....	72
2.8.3	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung eines Sachverständigengutachtens. ....	74
2.9	Mieterhöhung nach Wohnungsmodernisierung. ....	76
2.10	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete. ....	78
<b>3</b>	<b>DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNIS</b> .....	<b>80</b>
3.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter. ....	80
3.1.1	Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung ....	80
3.1.2	Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters ....	82
3.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs ....	83
3.1.4	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung. ....	85
3.1.5	Erleichterte Kündigung einer Einliegerwohnung im Zweifamilienhaus. ....	88
3.2	Außerordentliche Kündigung ....	88
3.2.1	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ....	88
3.2.2	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen ständig verspäteter Zahlung. ....	91
3.2.3	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs ....	93
3.3	Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses durch Mietaufhebungsvertrag ....	95
3.4	Abwicklung des Mietverhältnisses ....	98
3.4.1	Wohnungsabnahmeprotokoll ....	98
3.4.2	Aufforderung zur Beseitigung von Wohnungsmängeln bei Räumung ....	100
3.4.3	Aufforderung zum Rückbau von Bauten und Einrichtungen. ....	101
3.4.4	Aufforderung zur Durchführung der Schlussrenovierung ....	102
3.4.5	Abrechnung der Mietkaution ....	103