

Inhaltsverzeichnis

1 DER START IN DAS MIETVERHÄLTNIS	7
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
2 DAS LAUFENDE MIETVERHÄLTNIS	44
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 Unter Vermietung 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
3	DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNIS	80
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