

Inhalt

So arbeiten Sie mit dem Buch	7
So regeln Sie das Mietverhältnis	9
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	9
Das sollte in Ihrer Wohnungsanzeige enthalten sein	11
→ Mieterselbstauskunft	13
→ Mieter-Check	18
→ Mietvertrag über Wohnraum	21
→ Garagenmietvertrag	46
→ Untermietvertrag über Wohnraum	50
Anlagen zum Mietvertrag	61
→ Aufstellung der Nebenkosten	62
→ Hausordnung	70
→ Den Zustand der Mietsache dokumentieren: das Übergabeprotokoll	79
Das ist zu beachten, wenn es um die Mietzahlung geht	87
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Wie gehe ich vor, wenn der Mieter nicht zahlt?	87
Musterbriefe bei verspäteter, unregelmäßiger oder ausbleibender Mietzahlung	91
→ Musterbrief 1: Verspätete Mietzahlung	92
→ Musterbrief 2: Mietrückstand (erstmalig)	94
→ Musterbrief 3: Erneuter Mietrückstand	96
→ Musterbrief 4: Abmahnung wegen unpünktlicher/unvollständiger Zahlung	98
→ Musterbrief 5: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 1	100
→ Musterbrief 6: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 2	102
→ Musterbrief 7: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 3	104
→ Musterbrief 8: Fristlose Kündigung wegen unzuverlässiger Mietzahlung	106
→ Musterbrief 9: Ordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung	108
→ Musterbrief 10: Fristlose Kündigung mit vorsorglicher Kündigung	110
→ Musterbrief 11: Vorgeschobene Mietminderung	112
→ Musterbrief 12: Überzogene Mietminderung	114
Übersicht zur Mietminderung	116
So berechnen Sie die Verzugszinsen	117
So wird die Nebenkostenabrechnung korrekt erstellt	121
→ Betriebskostenabrechnung	122
→ „Kleine Nebenkostenabrechnung“	130

Inhalt

→ Abrechnung über Strom-/Gaskosten	132
→ Heizkostenabrechnung	134
→ Musterbrief 13: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	138
→ Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	140
Das müssen Sie bei Mieterhöhungen berücksichtigen	143
Schritt-für-Schritt-Anleitung: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung durch	143
Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	145
→ Mieterhöhungsvereinbarung	146
→ Musterbrief 15: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 1	150
→ Musterbrief 16: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 2	154
→ Musterbrief 17: Mieterhöhung bei Indexmiete	156
→ Musterbrief 18: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	158
→ Musterbrief 19: Mieterhöhung wegen Modernisierung	162
→ Musterbrief 20: Erhöhung der Nebenkostenpauschale	166
So kündigen Sie Ihrem Mieter	169
→ Musterbrief 21: Abmahnung des Mieters	170
→ Musterbrief 22: Fristlose Kündigung	172
→ Musterbrief 23: Ordentliche Kündigung	174
→ Musterbrief 24: Kündigung wegen Eigenbedarf	176
Musterbriefe für Sonderfälle auf CD	179
→ Musterbrief: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	180
→ Musterbrief 25: Unwirksame Kündigung des Mieters	182
→ Mietaufhebungsvertrag	184
Wenn der Mieter auszieht	189
→ Dokumentieren Sie den Zustand der Mietsache: das Rückgabeprotokoll	189
Musterbriefe zu typischen Fällen beim Auszug	199
→ Musterbrief 26: Rückgabe der Wohnung	200
→ Musterbrief 27: Vorzeitiger Auszug	202
→ Musterbrief 28: Mängel in der Mietwohnung	204
→ Musterbrief 29: Abrechnung über die Kautions	208
Der Autor	214