

Inhalt

So arbeiten Sie mit dem Buch	9
So regeln Sie das Mietverhältnis	11
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	11
Das sollte in Ihrer Wohnungsanzeige enthalten sein	13
→ Mieterselbstauskunft	15
→ Mieter-Check	20
→ Mietvertrag über Wohnraum	23
→ Garagenmietvertrag	48
→ Untermietvertrag über Wohnraum	52
Anlagen zum Mietvertrag	63
→ Aufstellung der Nebenkosten	64
→ Hausordnung	72
→ Den Zustand der Mietsache dokumentieren: das Übergabeprotokoll	81
Das ist zu beachten, wenn es um die Mietzahlung geht	89
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Wie gehe ich vor, wenn der Mieter nicht zahlt?	89
Musterbriefe bei verspäteter, unregelmäßiger oder ausbleibender Mietzahlung	93
→ Musterbrief 1: Verspätete Mietzahlung	94
→ Musterbrief 2: Mietrückstand (erstmalig)	96
→ Musterbrief 3: Erneuter Mietrückstand	98
→ Musterbrief 4: Abmahnung wegen unpünktlicher/unvollständiger Zahlung	100
→ Musterbrief 5: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 1	102
→ Musterbrief 6: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 2	104
→ Musterbrief 7: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 3	106
→ Musterbrief 8: Fristlose Kündigung wegen unzuverlässiger Mietzahlung	108
→ Musterbrief 9: Ordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung	110
→ Musterbrief 10: Fristlose Kündigung mit vorsorglicher Kündigung	112
→ Musterbrief 11: Vorgeschobene Mietminderung	114

→ Musterbrief 12: Überzogene Mietminderung	116
Übersicht zur Mietminderung	118
So berechnen Sie die Verzugszinsen	120

So wird die Nebenkostenabrechnung korrekt erstellt **123**

→ Betriebskostenabrechnung	124
→ „Kleine“ Nebenkostenabrechnung	132
→ Abrechnung über Strom-/Gaskosten	134
→ Heizkostenabrechnung	136
→ Musterbrief 13: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	140
→ Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	142

Das müssen Sie bei Mieterhöhungen berücksichtigen **145**

Schritt-für-Schritt-Anleitung: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung durch	145
Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	147
→ Mieterhöhungsvereinbarung	148
→ Musterbrief 15: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 1	152
→ Musterbrief 16: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 2	156
→ Musterbrief 17: Mieterhöhung bei Indexmiete	158
→ Musterbrief 18: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	160
→ Musterbrief 19: Mieterhöhung wegen Modernisierung	164
→ Musterbrief 20: Erhöhung der Nebenkostenpauschale	168

So kündigen Sie Ihrem Mieter **171**

→ Musterbrief 21: Abmahnung des Mieters	172
→ Musterbrief 22: Fristlose Kündigung	174
→ Musterbrief 23: Ordentliche Kündigung	176
→ Musterbrief 24: Kündigung wegen Eigenbedarf	178
Musterbriefe für Sonderfälle auf CD	181
→ Musterbrief: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	182
→ Musterbrief 25: Unwirksame Kündigung des Mieters	184
→ Mietaufhebungsvertrag	186

Wenn der Mieter auszieht	191
→ Dokumentieren Sie den Zustand der Mietsache: das Rückgabeprotokoll	191
Musterbriefe zu typischen Fällen beim Auszug	201
→ Musterbrief 26: Rückgabe der Wohnung	202
→ Musterbrief 27: Vorzeitiger Auszug	204
→ Musterbrief 28: Mängel in der Mietwohnung	206
→ Musterbrief 29: Abrechnung über die Kautions	210
Anhang: Was ändert sich durch die Mietrechtsreform?	214
Mietminderung drei Monate ausgeschlossen	214
Modernisierung für den Klimaschutz	214
Bei der Ankündigung Pauschalwerte erlaubt	214
Finanzielle Härte kann Modernisierung nicht verhindern	214
Paragrafen gegen Mietnomaden	215
Umstellung auf Wärmecontracting	215
Der Autor	216