

Inhalt

Einführung	9
Das Mietverhältnis regeln	11
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	11
Inhalte einer Wohnungsanzeige	14
Muster: Mieterselbstauskunft	17
Muster: Mieter-Check	22
So berechnen Sie die Wohnfläche korrekt	24
Muster: Mietvertrag über Wohnraum	25
Muster: Garagenmietvertrag	48
Muster: Untermietvertrag über Wohnraum	52
Anlagen zum Mietvertrag	63
Muster: Aufstellung der Nebenkosten	64
Muster: Hausordnung	72
Muster: Übergabeprotokoll	81
Wenn der Mieter nicht zahlt	89
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Was ist zu tun, 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
Berechnung der Verzugszinsen	120
Die korrekte Nebenkostenabrechnung	123
Muster: Betriebskostenabrechnung	124
Muster: „Kleine“ Nebenkostenabrechnung	130
Muster: Abrechnung über Strom-/Gaskosten	132
Muster: Heizkostenabrechnung	134
Musterbrief 13: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	138
Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	140
Das ist bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen	143
Müssen Sie die „Mietpreisbremse“ beachten?	143
Schritt-für-Schritt-Anleitung: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung durch	144
Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	147
Muster: Mieterhöhungsvereinbarung	148
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	179
Musterbrief: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	180
Musterbrief 25: Unwirksame Kündigung des Mieters	182
Muster: Mietaufhebungsvertrag	184

Wenn der Mieter auszieht	189
Muster: 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 Kaution	208
Der Autor	212
