

Inhalt

Einführung	9
Das Mietverhältnis regeln	11
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	11
Inhalte einer Wohnungsanzeige	14
Muster: Auskunft gegenüber dem Mieter bei der Mietpreisbremse	16
Muster: Vollmacht	18
Muster: Mieterselbstauskunft	21
Muster: Mieter-Check	26
So berechnen Sie die Wohnfläche korrekt	28
Muster: Mietvertrag über Wohnraum	29
Muster: Garagenmietvertrag	52
Muster: Untermietvertrag über Wohnraum	56
Anlagen zum Mietvertrag	67
Muster: Aufstellung der Nebenkosten	68
Muster: Hausordnung	76
Muster: Übergabeprotokoll	85
Muster: Umbauvereinbarung mit dem Mieter	93
Wenn der Mieter nicht zahlt	97
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Was ist zu tun, wenn der Mieter nicht zahlt?	97
Musterbriefe bei verspäteter, unregelmäßiger oder ausbleibender Mietzahlung	101
Musterbrief 1: Verspätete Mietzahlung	102
Musterbrief 2: Mietrückstand (erstmalig)	104
Musterbrief 3: Erneuter Mietrückstand	106
Musterbrief 4: Abmahnung wegen unpünktlicher/unvollständiger Zahlung	108
Musterbrief 5: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 1	110
Musterbrief 6: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 2	112
Musterbrief 7: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 3	114
Musterbrief 8: Fristlose Kündigung wegen unzuverlässiger Mietzahlung	116
Musterbrief 9: Ordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung	118

Musterbrief 10: Fristlose Kündigung mit vorsorglicher Kündigung	120
Musterbrief 11: Vorgeschobene Mietminderung	122
Musterbrief 12: Überzogene Mietminderung	124
Übersicht zur Mietminderung	126
Berechnung der Verzugszinsen	128
Die korrekte Nebenkostenabrechnung	131
Muster: Betriebskostenabrechnung	132
Muster: „Kleine“ Nebenkostenabrechnung	138
Muster: Abrechnung über Strom-/Gaskosten	140
Muster: Heizkostenabrechnung	142
Musterbrief 13: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	146
Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	148
Das ist bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen	151
Müssen Sie die „Mietpreisbremse“ beachten?	151
Schritt-für-Schritt-Anleitung: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung durch	152
Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	155
Muster: Mieterhöhungsvereinbarung	156
Musterbrief 15: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 1	158
Musterbrief 16: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 2	162
Musterbrief 17: Mieterhöhung bei Indexmiete	164
Musterbrief 18: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	166
Musterbrief 19: Mieterhöhung wegen Modernisierung	170
Musterbrief 20: Erhöhung der Nebenkostenpauschale	174
So kündigen Sie Ihrem Mieter	177
Musterbrief 21: Abmahnung des Mieters	178
Musterbrief 22: Fristlose Kündigung	180
Musterbrief 23: Ordentliche Kündigung	182
Musterbrief 24: Kündigung wegen Eigenbedarf	184
Musterbriefe für Sonderfälle	187
Musterbrief: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	188

Musterbrief 25: Unwirksame Kündigung des Mieters	190
Muster: Mietaufhebungsvertrag	192
Wenn der Mieter auszieht	197
Muster: Rückgabeprotokoll	198
Musterbriefe zu typischen Fällen beim Auszug	207
Musterbrief 26: Rückgabe der Wohnung	208
Musterbrief 27: Vorzeitiger Auszug	210
Musterbrief 28: Mängel in der Mietwohnung	212
Musterbrief 29: Abrechnung über die Kautions	216
Der Autor	221