

Inhalt

Einführung	9
Das Mietverhältnis regeln	11
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	11
Inhalte einer Wohnungsanzeige	13
Muster: Mieterselbstauskunft	15
Muster: Mieter-Check	20
Muster: Mietvertrag über Wohnraum	23
Muster: Garagenmietvertrag	46
Muster: Untermietvertrag über Wohnraum	50
Anlagen zum Mietvertrag	61
Muster: Aufstellung der Nebenkosten	62
Muster: Hausordnung	70
Muster: Übergabeprotokoll	79
Wenn der Mieter nicht zahlt	87
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Was ist zu tun, 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
Berechnung der Verzugszinsen	118
Die korrekte Nebenkostenabrechnung	121
Muster: Betriebskostenabrechnung	122
Muster: „Kleine“ Nebenkostenabrechnung	128
Muster: Abrechnung über Strom-/Gaskosten	130
Muster: Heizkostenabrechnung	132
Musterbrief 13: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	136
Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	138
Das ist bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen	141
Schritt-für-Schritt-Anleitung: Eine Mieterhöhung durchsetzen	141
Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	143
Muster: Mieterhöhungsvereinbarung	144
Musterbrief 15: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 1	146
Musterbrief 16: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 2	150
Musterbrief 17: Mieterhöhung bei Indexmiete	152
Musterbrief 18: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	154
Musterbrief 19: Mieterhöhung wegen Modernisierung	158
Musterbrief 20: Erhöhung der Nebenkostenpauschale	162
Kündigung des Mietvertrags	165
Musterbrief 21: Abmahnung des Mieters	166
Musterbrief 22: Fristlose Kündigung	168
Musterbrief 23: Ordentliche Kündigung	170
Musterbrief 24: Kündigung wegen Eigenbedarf	172
Musterbriefe für Sonderfälle	175
Musterbrief: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	176
Musterbrief 25: Unwirksame Kündigung des Mieters	178
Muster: Mietaufhebungsvertrag	180

Wenn der Mieter auszieht	185
Muster: Rückgabeprotokoll	185
Musterbriefe zu typischen Fällen beim Auszug	195
Musterbrief 26: Rückgabe der Wohnung	196
Musterbrief 27: Vorzeitiger Auszug	198
Musterbrief 28: Mängel in der Mietwohnung	203
Musterbrief 29: Abrechnung über die Kautio	204
Der Autor	208