

Inhaltsverzeichnis

Einführung	11
1 Das Mietverhältnis regeln	13
1.1 Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe	14
1.2 Inhalte einer Wohnungsanzeige	16
Checkliste: Angaben in einer Wohnungsanzeige	17
Muster: Auskunft gegenüber dem Mieter bei der Mietpreisbremse	18
Muster: Vollmacht	20
1.3 Mieterselbstauskunft und Mieter-Check	23
Muster: Mieterselbstauskunft	24
Muster: Mieter-Check	28
1.4 Meldepflicht für Mieter: die Vermieterbescheinigung	31
Muster: Vermieterbescheinigung zur Vorlage bei der Meldebehörde	32
1.5 So berechnen Sie die Wohnfläche korrekt	33
1.6 Mietvertrag über Wohnraum	35
Muster: Mietvertrag über Wohnraum	36
Muster: Garagenmietvertrag	54
Muster: Untermietvertrag über Wohnraum	58
1.7 Anlagen zum Mietvertrag	67
Muster: Aufstellung der Nebenkosten	68
1.8 Einzugsermächtigung	74
Muster: Einzugsermächtigung	75
Muster: Hausordnung	76
1.9 Übergabeprotokoll	83
Muster: Übergabeprotokoll	84
1.10 Umbauvereinbarung mit dem Mieter	89
Muster: Umbauvereinbarung mit dem Mieter	90
2 Wenn der Mieter nicht zahlt	92
2.1 Schritt-für-Schritt-Anleitung: Was ist zu tun, wenn der Mieter nicht zahlt?	92
2.2 Musterbriefe bei verspäteter, unregelmäßiger oder ausbleibender Mietzahlung	95
Musterbrief 1: Verspätete Mietzahlung	96
Musterbrief 2: Mietrückstand (erstmalig)	98
Musterbrief 3: Erneuter Mietrückstand	100
Musterbrief 4: Abmahnung wegen unpünktlicher/unvollständiger Zahlung	102
Musterbrief 5: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 1	104
Musterbrief 6: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 2	106
Musterbrief 7: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug 3	108
Musterbrief 8: Fristlose Kündigung wegen unzuverlässiger Mietzahlung	110
Musterbrief 9: Ordentliche Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung	112
Musterbrief 10: Fristlose Kündigung mit vorsorglicher Kündigung	114
Musterbrief 11: Vorgeschobene Mietminderung	116
Musterbrief 12: Überzogene Mietminderung	118
2.3 Übersicht zur Mietminderung	120
2.4 Berechnung der Verzugszinsen	121

Wie hoch sind die Verzugszinsen?	121
So gehen Sie vor	122
3 Die korrekte Nebenkostenabrechnung	123
3.1 Betriebskostenabrechnung	124
Muster: Betriebskostenabrechnung	124
3.2 Kleine Betriebskostenabrechnung	130
Muster: »Kleine« Betriebskostenabrechnung	130
3.3 Abrechnung über die Strom-/Gaskosten	132
Muster: Abrechnung über Strom-/Gaskosten	132
3.4 Abrechnung über die Heizkosten	134
Muster: Heizkostenabrechnung	134
3.5 Die monatliche Verbrauchsinformation	138
Checkliste: Verbrauchsinformation gemäß § 6a HeizKV	138
3.6 Die neue Jahresabrechnung	139
Checkliste: Inhalte der Jahresabrechnung	139
3.7 Die Aufteilung der CO ₂ -Abgabe	140
3.8 Anpassung der Abschlagszahlungen	142
Musterbrief 13: Nachträgliche Anpassung der Abschlagszahlungen	142
3.9 Reklamationen des Mieters zur Nebenkostenabrechnung	144
Musterbrief 14: Antwort auf Reklamation des Mieters 1	144
Musterbrief 15: Antwort auf Reklamation des Mieters 2	146
4 Das ist bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen	148
4.1 Müssen Sie die »Mietpreisbremse« beachten?	148
4.2 Schritt-für-Schritt-Anleitung: So setzen Sie Ihre Mieterhöhung durch	148
4.3 Musterbriefe zur Erhöhung der Miete	149
Muster: Vereinbarung über die Erhöhung der Miete	150
Musterbrief 16: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 1	152
Musterbrief 17: Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete 2	156
Musterbrief 18: Mieterhöhung bei Indexmiete	158
Musterbrief 19: Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	160
Musterbrief 20: Mieterhöhung wegen Modernisierung	164
Musterbrief 21: Erhöhung der Nebenkostenpauschale	168
5 So kündigen Sie Ihrem Mieter	171
5.1 Musterbriefe zu Abmahnung und Kündigung	172
Musterbrief 22: Abmahnung des Mieters	172
Musterbrief 23: Fristlose Kündigung	174
Musterbrief 24: Ordentliche Kündigung	176
Musterbrief 25: Kündigung wegen Eigenbedarf	178
5.2 Musterbriefe für Sonderfälle	181
Verwertungskündigung	181
Sonderkündigungsrecht nach dem Ableben eines Mieters	181
Musterbrief 26: Sonderkündigungsrecht bei Einliegerwohnungen	182
Musterbrief 27: Unwirksame Kündigung des Mieters	184
Muster: Mietaufhebungsvereinbarung	186

6	Wenn der Mieter auszieht	191
6.1	Rückgabeprotokoll	191
	Muster: Rückgabeprotokoll	192
6.2	Musterbriefe zu typischen Fällen beim Auszug	199
	Musterbrief 28: Rückgabe der Wohnung	200
	Musterbrief 29: Vorzeitiger Auszug	202
	Musterbrief 30: Mängel in der Mietwohnung	204
	Musterbrief 31: Abrechnung über die Kautions	208
	Abkürzungsverzeichnis	212
	Der Autor	213