Haufe Fachbuch

# Die Vermieter-Mappe

Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Kündigung

Bearbeitet von
Von: Dr. Matthias Nöllke

3. Auflage 2018. Buch. 212 S. Inkl. Mietpreisbremse und Arbeitshilfen online. Paperback
ISBN 978 3 648 10742 3

Wirtschaft > Wirtschaftssektoren & Branchen: Allgemeines > Immobilienwirtschaft

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# 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**