



juris **Formulare** Miet- und Wohnungs- eigentumsrecht

www.juris.de/formulare

Juris[®] Das Rechtsportal

Kontakt

Sie benötigen Unterstützung, um die passende Lösung zu finden?

Unsere erfahrenen und kompetenten Berater helfen Ihnen gerne weiter.

Sie erreichen unsere Spezialisten Mo – Do von 09 – 18 Uhr
Fr von 09 – 17 Uhr

Kostenfreie Rufnummer: **0800 - 587 47 33**
E-Mail: **kontakt@juris.de**

Inhaltsverzeichnis

A. Wohn- und Gewerberaummiete

I. Mandatsannahme

1. Handaktenbogen Mietrechtsmandat
2. Vergütungsvereinbarung Beratung
3. Rechtsanwaltsvollmacht

II. Begründung des Mietverhältnisses

1. Vorvertragliche Regelungen
 - a) Mietvorvertrag (Wohnraum)
 - b) Klage auf Vertragsabschluss (Gewerbemiete)
 - c) Wohnungsübergabeprotokoll
 - d) Selbstauskunft von Mietinteressenten
 - e) Arglistanfechtung des Vermieters
 - f) Mitteilung über Eigentumswechsel nach Veräußerung des Mietobjekts

III. Mietzins

1. Zahlungspflicht des Mieters

- a) Abmahnung wegen vertragswidriger Mietzahlung
- b) Klage auf Zahlung rückständiger und zukünftiger Miete
- c) Mietzahlungsklage im Urkundenprozess
- d) Erwiderung auf Mietzahlungsklage im Urkundenprozess
- e) Mieterschreiben: Herabsetzung der Miete bei Teilkündigung gem. § 573b Abs. 4 BGB
- f) Klage auf Zahlung zukünftiger Nutzungsentschädigung

2. Zahlungsansprüche des Mieters

- a) Zahlungsklage des Mieters: Rückforderung überzahlter Miete aufgrund „Mietpreisbremse“
- b) Klageerwiderung des Vermieters bei Rückforderung überzahlter Miete aufgrund „Mietpreisbremse“

3. Mietänderung bei preisfreiem Wohnraum

- a) Vereinbarung über eine Erhöhung der Grundmiete gem. § 557 BGB
- b) Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels
- c) Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels
- d) Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines Sachverständigengutachtens
- e) Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten
- f) Mieterhöhungsverlangen bei nachhaltiger Gebrauchswerterhöhung gem. §§ 559, 559b Nr. 4 BGB
- g) Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung
- h) Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung
- i) Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund Staffelmietvereinbarung (Wohnraum)

4. Mietänderung bei preisgebundenem Wohnraum

- a) Zahlungsklage nach Mieterhöhung aufgrund Indexmietvereinbarung (Wohnraum)
- b) Außerordentliche Kündigung des Vermieters bei Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnraummietverhältnis

IV. Nebenkostenabrechnung

1. Checkliste: Nebenkostenabrechnung

Inhaltsverzeichnis

- 2. Checkliste: Erhöhung einer Betriebskostenpauschale
- 3. Vermieterschreiben: Übersendung der Betriebskostenabrechnung mit Nachzahlung
- 4. Vermieterschreiben: Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen
- 5. Mieterschreiben: Beanstandung einer verspäteten Betriebskostenabrechnung
- 6. Mieterschreiben: Beanstandung einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung
- 7. Mieterschreiben: Erteilung einer Betriebskostenabrechnung
- 8. Klage auf Zahlung abgerechneter Betriebskosten
- 9. Klage auf Rechnungslegung über entstandene Betriebskosten
- V. Mietgebrauch
 - 1. Besichtigungs- und Zutrittsrecht
 - a) Ankündigung einer Besichtigung durch den Vermieter
 - b) Antwortschreiben des Mieters auf Besichtigungs- und Zutrittsbegehren des Vermieters
 - c) Duldungsklage des Vermieters zwecks Besichtigung des Mietobjekts
 - 2. Untervermietung und Drittüberlassung
 - a) Mieterschreiben: Erteilung einer Untermieterlaubnis
 - b) Vermieterschreiben: Nichtgestattung der Untervermietung
 - 3. Bauliche Veränderungen
 - a) Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter - „Barrierefreiheit“ i.S.v. § 554a BGB
 - b) Klage des Vermieters auf Unterlassung baulicher Veränderungen
 - c) Mieterschreiben: Zustimmung zu einer baulichen Veränderung nach § 554a BGB (Barrierefreiheit)
 - 4. Tierhaltung
 - a) Schreiben des Mieters wegen Gestattung einer Tierhaltung
 - b) Vermieterschreiben: Erlaubniserteilung zur Tierhaltung
 - c) Abmahnschreiben des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung
 - d) Klage des Vermieters auf Abschaffung eines Tieres und Unterlassung zukünftiger Tierhaltung
 - 5. Vertragswidriger Gebrauch der Mietsache
 - a) Abmahnschreiben des Vermieters bei Störung des Hausfriedens
 - b) Abmahnschreiben des Vermieters bei vertragswidrigen Mietzahlungen
 - c) Abmahnschreiben des Vermieters wegen Verstoßes gegen eine Betriebspflicht (Gewerberaummietverhältnis)
 - 6. Konkurrenzschutz bei Gewerberäumen
 - a) Abmahnschreiben des Mieters wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz (Gewerberaummietverhältnis)
- VI. Gewährleistung
 - 1. Mietmängel und Beweissicherung
 - a) Mieterschreiben: Mängelanzeige gem. § 536c BGB
 - b) Schiedsgutachtervereinbarung
 - c) Antrag auf Anordnung eines Selbständigen Beweisverfahrens gem. § 485 Abs. 1 ZPO (Eilverfahren)
 - d) Antrag auf Anordnung eines Selbständigen Beweisverfahrens gem. § 485 Abs. 2 ZPO
 - 2. Mängelbeseitigung
 - a) Mängelbeseitigungsaufforderung des Mieters

Inhaltsverzeichnis

- b) Mieterschreiben: Mängelbeseitigungsaufforderung mit Androhung der Ersatzvornahme gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB
- c) Klage des Vermieters gegen den Mieter auf Mängelbeseitigung
- 3. Mietminderung und Zurückbehaltung
 - a) Ankündigung einer Mietminderung und Ausübung des Zurückbehaltungsrechts
 - b) Antwortschreiben des Vermieters auf angekündigte Mietminderung und Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts (Wohnungsfeuchtigkeit)
 - c) Mieterschreiben: Ankündigung einer Mietminderung und Vorbehaltszahlung
 - d) Antwortschreiben des Vermieters auf die Mietminderungsankündigung und Vorbehaltszahlung des Mieters
 - e) Vorschussanforderung des zur Ersatzvornahme berechtigten Mieters für die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten gem. § 536a Abs. 2 BGB
 - f) Klage des Mieters auf Vorschuss für Mängelbeseitigungskosten gem. §§ 535, 536a Abs. 2 BGB
 - g) Aufrechnungserklärung des Mieters betreffend Aufwendungsersatzanspruch gegenüber der Mietforderung des Vermieters
 - h) Klage des Mieters auf Feststellung der Mietminderungsberechtigung
- 4. Schadensersatz und Ersatz sonstiger Aufwendungen
 - a) Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs des Mieters gem. § 536a BGB
- VII. Erhaltung und Modernisierung der Mietsache
 - 1. Erhaltung der Mietsache
 - a) Vermieterschreiben: Duldung von Erhaltungsmaßnahmen
 - b) Mieterschreiben: Ablehnung der Duldung von Erhaltungsmaßnahmen
 - 2. Modernisierung der Mietsache
 - a) Vermieterschreiben: Duldung von Modernisierungsmaßnahmen
 - b) Mieterschreiben: Ablehnung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen
 - c) Mieterschreiben: Ablehnung der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen mit Härteeinwand
 - d) Mieterschreiben: Sonderkündigung gem. § 555e BGB
- VIII. Schönheitsreparaturen
 - 1. Laufendes Mietverhältnis
 - a) Vermieterschreiben: Aufforderung zur Durchführung laufender Schönheitsreparaturen
 - b) Vermieterschreiben: Aufforderung zur Vorschusszahlung zwecks Durchführung laufender Schönheitsreparaturen
 - 2. Beendetes Mietverhältnis
 - a) Vermieterschreiben: Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach beendetem Mietverhältnis
 - b) Vermieterschreiben: Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nach beendetem Mietverhältnis
 - c) Mieterschreiben: Kostenerstattung für nicht geschuldete, aber rechtsirrtümlich erbrachte Schönheitsreparaturen
- IX. Beendigung des Mietvertrages
 - 1. Ordentliche Kündigung
 - a) Ordentliche Kündigung des Vermieters wegen vertragswidriger Mietzahlungen gem. §§ 535, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Inhaltsverzeichnis

- b) Ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige gem. §§ 535, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- c) Ordentliche Kündigung des Mieters bei unbefristetem Mietverhältnis gem. §§ 535, 568, 573c BGB (Wohnraum)
- d) Ordentliche Kündigung des Vermieters wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung gem. §§ 573 Abs. 2 Nr. 3, 573c BGB (hier: „Abrisskündigung“)
- 2. Außerordentliche Kündigung
 - a) Außerordentliche Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben gem. § 564 Satz 2 BGB
 - b) Außerordentliche Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB
 - c) Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a, 569 Abs. 3 BGB
 - d) Außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b, 569 Abs. 3 BGB
 - e) Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gem. § 596 Abs. 1 BGB
- 3. Vermieterschreiben: Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB
- 4. Hinweisschreiben Vermieteranwalt: Kurze Verjährung nach § 548 BGB
- 5. Aufforderung des Vermieters zum Ersatz des Kündigungsfolgeschadens gem. §§ 280, 314 Abs. 4 BGB
- 6. Mieterschreiben: Aufforderung des Vermieters zum Schadensersatz wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung
- 7. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung wegen Eigenbedarfs gem. §§ 535, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- 8. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung wegen Nichtzahlung einer vereinbarten Kautions gem. §§ 535, 569 Abs. 2a BGB
- 9. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 535, 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB
- 10. Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnraum nach ordentlicher Kündigung wegen vertragswidriger Mietzahlungen gem. § 535, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB
- X. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses
 - 1. Schadensersatz
 - a) Aufforderungsschreiben des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache
 - 2. Rückgabe von Mietsicherheiten
 - a) Abrechnung des Vermieters über die vom Mieter geleistete Barkautions
 - 3. Ausübung des Vermieterpfandrechts
 - a) Geltendmachung des Vermieterpfandrechts
- XI. Versicherungen
 - 1. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden
- XII. Zwangsvollstreckung und Vollstreckungsschutz
 - 1. Antrag des Mieters an das Gericht auf Gewährung einer Räumungsfrist bei Wohnraum gem. § 721 ZPO
 - 2. Antrag des Mieters an das Gericht auf Verlängerung einer Räumungsfrist bei Wohnraum gem. § 721 Abs. 3 Satz 1 ZPO

Inhaltsverzeichnis

XIII. Insolvenz

1. Vermieterschreiben an Insolvenzverwalter: Rücktritt gem. § 109 Abs. 2 InsO
2. Vermieterschreiben an Insolvenzverwalter: Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis
3. Vermieterschreiben an Insolvenzverwalter: Geltendmachung eines Anspruchs auf abgesonderte Befriedigung wegen eines Vermieterpfandrechts

B. Wohnungseigentum

I. Mandatsannahme

1. Handaktenbogen bei wohnungseigentumsrechtlichem Mandat

II. Auseinandersetzungen zwischen Wohnungseigentümern

1. Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung

III. Auseinandersetzungen zwischen der Gemeinschaft (WEG) und einzelnen Wohnungseigentümern

1. Klage der WEG gegen einen Wohnungseigentümer auf Einräumung von Mitgebrauch
2. Wohngeldklage der WEG

IV. Willensbildung in der Gemeinschaft

1. Der Umlaufbeschluss

- a) Informationsschreiben Umlaufbeschluss

2. Die Eigentümerversammlung

- a) Einladung zur Eigentümerversammlung durch den Verwalter
- b) Einladung zur Eigentümerversammlung durch den Verwalter mit Eventualeinberufung
- c) Einladung zur Ersatzversammlung durch den Verwalter
- d) Einberufung der Eigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Beirats
- e) Einberufung der Eigentümerversammlung durch gerichtlich ermächtigten Wohnungseigentümer
- f) Wohnungseigentümer-Schreiben: Aufnahme eines Tagesordnungspunktes

© juris GmbH

Die juris Formulare Miet- und Wohnungseigentumsrecht befinden sich noch im Aufbau und werden sukzessive vervollständigt.