

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
Abkürzungen	11
1 Auf den Mieter kommt es an	13
1.1 Legen Sie vorher die Miethöhe fest	18
1.2 Was Sie über die Datenschutz-Grundverordnung wissen müssen	23
1.3 Der Energieausweis	27
1.4 Welche Versicherungen sollten Sie haben?	30
1.5 Die Suche nach dem geeigneten Mieter	31
1.6 So treffen Sie die richtige Entscheidung	38
1.7 Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?	43
1.8 Denken Sie an die Vermieterbescheinigung	47
2 Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen	49
2.1 Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	49
2.2 Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?	53
2.3 Basics für den Mietvertrag	59
2.4 Der Vertragsabschluss	63
3 Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen	67
3.1 Die Nebenkostenabrechnung – das unterschätzte Risiko	67
3.2 Betriebskosten – was lässt sich umlegen?	69
3.3 Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusivmiete?	78
3.4 Die überaus wichtigen Formalitäten	79
3.5 Ihr Mieter hat Einwände – was tun?	88
3.6 Die Heizkostenabrechnung	90
3.7 Die Energieeinsparverordnung	97
3.8 Beteiligung an der Klimaschutzabgabe	98
3.9 Was Sie über die »Gaspreisbremse« wissen sollten	100
4 Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt	103
4.1 Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	103
4.2 Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten	104
4.3 So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	107
4.4 Die fristlose Kündigung	108
4.5 Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	114

5	Was tun bei Mietminderung?	117
5.1	Einschränkungen im »Gebrauch der Mietsache«	117
5.2	Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	119
5.3	Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	121
5.4	Der Mieter ist beweispflichtig	122
5.5	Welche Mängel werden geltend gemacht?	122
5.6	Weniger heizen als Mietmangel?	123
5.7	Mietminderungstabelle	125
5.8	Mietminderung nach der »Hamburger Tabelle«	127
5.9	Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	128
5.10	Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	129
5.11	Das beste Mittel gegen Mietminderung: Mängel beseitigen	129
6	Sie wollen die Miete erhöhen	131
6.1	Die Miete steigt nicht von allein	131
6.2	Die vier Wege zur Mieterhöhung	131
6.3	Die Staffelmiete	133
6.4	Die Indexmiete	135
6.5	Die Erhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«	137
6.6	Kappungsgrenze beachten!	140
6.7	Das Anschreiben zur Mieterhöhung	141
6.8	Mieterhöhung wegen Modernisierung	144
6.9	Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	148
6.10	Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	149
6.11	Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	149
7	Immer Ärger mit dem Mieter?	151
7.1	Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	151
7.2	Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	154
7.3	Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	155
7.4	Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	156
7.5	Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	157
7.6	Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	159
7.7	Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	160
7.8	Ihr Mieter wird handgreiflich	160
7.9	Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	161
7.10	Ihr Mieter verbietet Ihnen, Fotos zu machen	162
7.11	Ihr (Ex-)Mieter beklagt sich über Sie im Internet	163
8	Ihr Mieter möchte untervermieten	165
8.1	Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	165
8.2	Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	165

8.3	Teilvermietung oder Weitervermietung?	167
8.4	Hat der Mieter ein »berechtigtes Interesse«?	168
8.5	Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	170
8.6	Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	170
9	Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	173
9.1	Ein »berechtigtes Interesse« ist Voraussetzung	173
9.2	Ordentlich oder fristlos kündigen	174
9.3	Die formale Seite	174
9.4	Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Pflichten	175
9.5	Kündigung wegen Eigenbedarf	177
9.6	Die Verwertungskündigung	181
9.7	Der Mieter legt Widerspruch ein	181
9.8	Der Räumungsvergleich	183
10	Ihr Mieter zieht aus	185
10.1	Die Kündigung	185
10.2	Der Nachmieter	187
10.3	Der Mieter zieht vorzeitig aus	188
10.4	Die Übergabe	188
10.5	Wenn es etwas zu beanstanden gibt	195
10.6	Rückgabe der Kautions	197
	Der Autor	199
	Stichwortverzeichnis	201