

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	24
1.3 Der Energieausweis	28
1.4 Welche Versicherungen sollten Sie haben?	31
1.5 Die Suche nach dem geeigneten Mieter	32
1.6 So treffen Sie die richtige Entscheidung	39
1.7 Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?	44
1.8 Denken Sie an die Vermieterbescheinigung	48
2 Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen	51
2.1 Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	51
2.2 Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?	55
2.3 Basics für den Mietvertrag	61
2.4 Der Vertragsabschluss	66
3 Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen	69
3.1 Die Nebenkostenabrechnung – das unterschätzte Risiko	69
3.2 Betriebskosten – was lässt sich umlegen?	71
3.3 Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusivmiete?	80
3.4 Die überaus wichtigen Formalitäten	81
3.5 Ihr Mieter hat Einwände – was tun?	89
3.6 Die Heizkostenabrechnung	92
3.7 Prüfung älterer Heizungsanlagen	99
3.8 Beteiligung an der Klimaschutzabgabe	100
3.9 Was Sie über das neue »Heizungsgesetz« wissen sollten	102
4 Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt	107
4.1 Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	107
4.2 Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten	109
4.3 So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	111
4.4 Die fristlose Kündigung	112
4.5 Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	118

5	Was tun bei Mietminderung?	121
5.1	Einschränkungen im »Gebrauch der Mietsache«	121
5.2	Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	123
5.3	Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	125
5.4	Der Mieter ist beweispflichtig	126
5.5	Welche Mängel werden geltend gemacht?	126
5.6	Weniger heizen als Mietmangel?	127
5.7	Mietminderungstabelle	128
5.8	Mietminderung nach der »Hamburger Tabelle«	131
5.9	Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	132
5.10	Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	133
5.11	Das beste Mittel gegen Mietminderung: Mängel beseitigen	133
6	Sie wollen die Miete erhöhen	135
6.1	Die Miete steigt nicht von allein	135
6.2	Die vier Wege zur Mieterhöhung	135
6.3	Die Staffelmiete	137
6.4	Die Indexmiete	139
6.5	Die Erhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«	141
6.6	Kappungsgrenze beachten!	144
6.7	Das Anschreiben zur Mieterhöhung	145
6.8	Mieterhöhung wegen Modernisierung	148
6.9	Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	153
6.10	Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	153
6.11	Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	154
7	Immer Ärger mit dem Mieter?	155
7.1	Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	155
7.2	Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	158
7.3	Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	159
7.4	Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	160
7.5	Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	161
7.6	Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	163
7.7	Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	164
7.8	Ihr Mieter wird handgreiflich	165
7.9	Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	165
7.10	Ihr Mieter verbietet Ihnen, Fotos zu machen	167
7.11	Ihr (Ex-)Mieter beklagt sich über Sie im Internet	167

8	Ihr Mieter möchte untervermieten	169
8.1	Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	169
8.2	Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	169
8.3	Teilvermietung oder Weitervermietung?	171
8.4	Hat der Mieter ein »berechtigtes Interesse«?	172
8.5	Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	174
8.6	Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	174
9	Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	175
9.1	Ein »berechtigtes Interesse« ist Voraussetzung	175
9.2	Ordentlich oder fristlos kündigen	176
9.3	Die formale Seite	176
9.4	Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Pflichten	177
9.5	Kündigung wegen Eigenbedarf	179
9.6	Die Verwertungskündigung	183
9.7	Der Mieter legt Widerspruch ein	183
9.8	Der Räumungsvergleich	185
10	Ihr Mieter zieht aus	187
10.1	Die Kündigung	187
10.2	Der Nachmieter	189
10.3	Der Mieter zieht vorzeitig aus	190
10.4	Die Übergabe	190
10.5	Wenn es etwas zu beanstanden gibt	197
10.6	Rückgabe der Kaution	199
	Stichwortverzeichnis	201
	Der Autor	205