

# Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| Einleitung .....  | 9          |
| Abkürzungen .....   | 11         |
| <b>1 Auf den Mieter kommt es an .....</b>                                 | <b>13</b>  |
| 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         |
| <b>2 Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen .....</b>              | <b>51</b>  |
| 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         |
| <b>3 Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen .....</b>                  | <b>69</b>  |
| 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        |
| <b>4 Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt .....</b>                  | <b>107</b> |
| 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        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| <b>5</b> | <b>Was tun bei Mietminderung?</b>                            | <b>121</b> |
| 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        |
| <br>     |  |            |
| <b>6</b> | <b>Sie wollen die Miete erhöhen</b>                          | <b>135</b> |
| 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        |
| <br>     |  |            |
| <b>7</b> | <b>Immer Ärger mit dem Mieter?</b>                           | <b>155</b> |
| 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        |

---

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>8</b>  | <b>Ihr Mieter möchte untervermieten</b>                          | <b>169</b> |
| 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        |
| <br>      |  |            |
| <b>9</b>  | <b>Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können</b>                     | <b>175</b> |
| 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        |
| <br>      |  |            |
| <b>10</b> | <b>Ihr Mieter zieht aus</b>                                      | <b>187</b> |
| 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        |
| <br>      |  |            |
|           | Stichwortverzeichnis   | 201        |
|           | Der Autor  | 205        |