

# Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| <b>Einleitung</b>   | <b>7</b>   |
| <b>Abkürzungen</b>  | <b>8</b>   |
| <b>Auf den Mieter kommt es an</b>                               | <b>9</b>   |
| Legen Sie vorher die Miethöhe fest                              | 14         |
| Der Energiepass   | 18         |
| Die Suche nach dem geeigneten Mieter                            | 19         |
| So treffen Sie die richtige Entscheidung                        | 28         |
| Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?                | 34         |
| <b>Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen</b>            | <b>41</b>  |
| Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!             | 41         |
| Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?               | 46         |
| Basics für den Mietvertrag                                      | 53         |
| Der Vertragsabschluss   | 58         |
| <b>Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen</b>                | <b>63</b>  |
| Die Nebenkostenabrechnung – das unterschätzte Risiko            | 63         |
| Betriebskosten – was lässt sich umlegen?                        | 66         |
| Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusivmiete?     | 76         |
| Die überaus wichtigen Formalitäten                              | 78         |
| Der Mieter fechtet die Abrechnung an – was tun?                 | 89         |
| Die Heizkostenabrechnung  | 92         |
| <b>Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt</b>                | <b>101</b> |
| Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe                  | 101        |
| Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten | 103        |
| So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein               | 106        |
| Die fristlose Kündigung   | 108        |
| Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung                       | 117        |

## **Was tun bei Mietminderung?** **119**

---

|  |     |
|--|-----|
| Einschränkungen im „Gebrauch der Mietsache“                            | 120 |
| Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt           | 121 |
| Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?                         | 124 |
| Der Mieter ist beweispflichtig   | 126 |
| Welche Mängel werden geltend gemacht?                                  | 126 |
| Mietminderungstabelle  | 128 |
| Mietminderung nach der „Hamburger Tabelle“                             | 130 |
| Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?                  | 132 |
| Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?                           | 133 |
| Das beste Mittel gegen Mietminderung: Lassen Sie die Mängel beseitigen | 134 |

## **Sie wollen die Miete erhöhen** **135**

---

|  |     |
|--|-----|
| Die Miete steigt nicht von allein                    | 135 |
| Die vier Wege zur Mieterhöhung                       | 136 |
| Die Staffelmiete                                     | 139 |
| Die Indexmiete                                       | 142 |
| Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“   | 144 |
| Neue Kappungsgrenze beachten!                        | 147 |
| Das Anschreiben zur Mieterhöhung                     | 148 |
| Mieterhöhung wegen Modernisierung                    | 152 |
| Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten            | 156 |
| Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen               | 157 |
| Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel | 158 |

## **Immer Ärger mit dem Mieter?** **159**

---

|  |     |
|--|-----|
| Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung        | 159 |
| Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren | 163 |
| Ihr Mieter verliert einen Schlüssel              | 165 |
| Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof            | 166 |
| Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere             | 167 |
| Ihr Mieter beschädigt die Wohnung                | 170 |
| Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen        | 171 |

|  |            |
|--|------------|
| Ihr Mieter wird handgreiflich  | 172        |
| Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung                              | 173        |
| <b>Ihr Mieter möchte untervermieten</b>                                | <b>175</b> |
| Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?                           | 175        |
| Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen                               | 176        |
| Teilvermietung oder Weitervermietung?                                  | 178        |
| Hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“?                           | 180        |
| Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?            | 182        |
| Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?         | 183        |
| <b>Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können</b>                           | <b>185</b> |
| Ein „berechtigtes Interesse“ ist Voraussetzung                         | 185        |
| Ordentlich oder fristlos kündigen                                      | 186        |
| Die formale Seite  | 187        |
| Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Verpflichtungen | 188        |
| Kündigung wegen Eigenbedarf  | 190        |
| Die Verwertungskündigung   | 196        |
| Der Mieter legt Widerspruch ein  | 196        |
| Der Räumungsvergleich  | 199        |
| <b>Ihr Mieter zieht aus</b>  | <b>201</b> |
| Die Kündigung  | 201        |
| Der Nachmieter   | 204        |
| Der Mieter zieht vorzeitig aus   | 205        |
| Die Übergabe   | 206        |
| Wenn es etwas zu beanstanden gibt                                      | 214        |
| Rückgabe der Kaution   | 217        |
| <b>Anhang: Was ändert sich durch die Mietrechtsreform 2012?</b>        | <b>219</b> |
| <b>Stichwortverzeichnis</b>  | <b>222</b> |
| <b>Der Autor</b>   | <b>224</b> |