

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungen	8
<hr/>	
Auf den Mieter kommt es an	9
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
<hr/>	
Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen	41
Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	41
Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?	46
Basics für den Mietvertrag	53
Der Vertragsabschluss	58
<hr/>	
Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen	63
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
<hr/>	
Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt	101
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
Ihr Mieter möchte untervermieten	175
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
Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	185
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
Ihr Mieter zieht aus	201
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
Anhang: Was ändert sich durch die Mietrechtsreform 2012?	219
Stichwortverzeichnis	222
Der Autor	224