

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 Kautions	199
	Stichwortverzeichnis	201
	Der Autor	205