

# 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

## 6 | Inhaltsverzeichnis

---

<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
<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
<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>	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
<b>9</b>	<b>Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können</b>	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
<b>10</b>	<b>Ihr Mieter zieht aus</b>	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
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	201
	<b>Der Autor</b>	205