

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungen	8
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
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	59
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
Wärmecontracting – die bequeme Alternative	99
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?	121
Einschränkungen im „Gebrauch der Mietsache“	122
Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	124
Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	127
Der Mieter ist beweispflichtig	128
Welche Mängel werden geltend gemacht?	128
Mietminderungstabelle	130
Mietminderung nach der „Hamburger Tabelle“	133
Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	134
Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	135
Das beste Mittel gegen Mietminderung: Lassen Sie die Mängel beseitigen	136
 Sie wollen die Miete erhöhen	 139
Die Miete steigt nicht von allein	139
Die vier Wege zur Mieterhöhung	140
Die Staffelmiete	143
Die Indexmiete	145
Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“	147
Neue Kappungsgrenze beachten!	151
Das Anschreiben zur Mieterhöhung	151
Mieterhöhung wegen Modernisierung	156
Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	161
Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	161
Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	162
 Immer Ärger mit dem Mieter?	 165
Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	165
Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	169
Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	171
Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	172
Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	173
Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	176
Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	177
Ihr Mieter wird handgreiflich	178
Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	179

Ihr Mieter möchte untervermieten	181
Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	181
Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	182
Teilvermietung oder Weitervermietung?	184
Hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“?	186
Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	188
Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	189
 Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	 191
Ein „berechtigtes Interesse“ ist Voraussetzung	191
Ordentlich oder fristlos kündigen	192
Die formale Seite	193
Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Verpflichtungen	194
Kündigung wegen Eigenbedarf	196
Die Verwertungskündigung	202
Der Mieter legt Widerspruch ein	202
Der Räumungsvergleich	205
 Ihr Mieter zieht aus	 207
Die Kündigung	207
Der Nachmieter	210
Der Mieter zieht vorzeitig aus	211
Die Übergabe	212
Wenn es etwas zu beanstanden gibt	220
Rückgabe der Kaution	223
 Stichwortverzeichnis	 225
Der Autor	228