

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 |