

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungen</b>	<b>8</b>
<b>Auf den Mieter kommt es an</b>	<b>9</b>
Legen Sie vorher die Miethöhe fest	14
Der Energieausweis	18
Die Suche nach dem geeigneten Mieter	21
So treffen Sie die richtige Entscheidung	30
Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?	37
<b>Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen</b>	<b>43</b>
Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	43
Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?	48
Basics für den Mietvertrag	55
Der Vertragsabschluss	61
<b>Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen</b>	<b>65</b>
Die Nebenkostenabrechnung – das unterschätzte Risiko	65
Betriebskosten – was lässt sich umlegen?	68
Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusive?	78
Die überaus wichtigen Formalitäten	80
Der Mieter fechtet die Abrechnung an – was tun?	91
Die Heizkostenabrechnung	94
<b>Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt</b>	<b>103</b>
Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	103
Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten	105
So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	108
Die fristlose Kündigung	110
Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	119

## **Was tun bei Mietminderung? 123**

---

Einschränkungen im „Gebrauch der Mietsache“	124
Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	126
Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	129
Der Mieter ist beweispflichtig	130
Welche Mängel werden geltend gemacht?	131
Mietminderungstabelle	132
Mietminderung nach der „Hamburger Tabelle“	135
Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	136
Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	137
Das beste Mittel gegen Mietminderung: Lassen Sie die Mängel beseitigen	138

## **Sie wollen die Miete erhöhen 141**

---

Die Miete steigt nicht von allein	141
Die vier Wege zur Mieterhöhung	142
Die Staffelmiete	144
Die Indexmiete	147
Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“	149
Neue Kappungsgrenze beachten!	153
Das Anschreiben zur Mieterhöhung	153
Mieterhöhung wegen Modernisierung	158
Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	163
Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	163
Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	164

## **Immer Ärger mit dem Mieter? 167**

---

Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	167
Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	171
Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	173
Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	174
Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	175
Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	178
Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	179

Ihr Mieter wird handgreiflich	180
Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	181
<b>Ihr Mieter möchte untervermieten</b>	<b>183</b>
Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	183
Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	184
Teilvermietung oder Weitervermietung?	186
Hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“?	188
Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	190
Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	191
<b>Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können</b>	<b>193</b>
Ein „berechtigtes Interesse“ ist Voraussetzung	193
Ordentlich oder fristlos kündigen	194
Die formale Seite	195
Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Verpflichtungen	196
Kündigung wegen Eigenbedarf	198
Die Verwertungskündigung	204
Der Mieter legt Widerspruch ein	204
Der Räumungsvergleich	207
<b>Ihr Mieter zieht aus</b>	<b>209</b>
Die Kündigung	209
Der Nachmieter	212
Der Mieter zieht vorzeitig aus	213
Die Übergabe	214
Wenn es etwas zu beanstanden gibt	222
Rückgabe der Kaution	226
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>229</b>
<b>Der Autor</b>	<b>231</b>