

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?	88
Die Heizkostenabrechnung	91
Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt	99
Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	99
Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten	101
So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	105
Die fristlose Kündigung	106
Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	115

Was tun bei Mietminderung? 117

Einschränkungen im „Gebrauch der Mietsache“	118
Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	119
Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	122
Der Mieter ist beweispflichtig	124
Welche Mängel werden geltend gemacht?	124
Mietminderungstabelle	126
Mietminderung nach der „Hamburger Tabelle“	128
Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	130
Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	131
Das beste Mittel gegen Mietminderung: Lassen Sie die Mängel beseitigen	132

Sie wollen die Miete erhöhen 133

Die Miete steigt nicht von allein	133
Die vier Wege zur Mieterhöhung	134
Die Staffelmiete	137
Die Indexmiete	140
Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“	142
Neue Kappungsgrenze beachten!	145
Das Anschreiben zur Mieterhöhung	146
Mieterhöhung wegen Modernisierung	150
Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	154
Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	155
Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	156

Immer Ärger mit dem Mieter? 157

Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	157
Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	161
Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	163
Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	164
Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	165
Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	168
Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	169

Ihr Mieter wird handgreiflich	170
Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	171
Ihr Mieter möchte untervermieten	173
Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	173
Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	174
Teilvermietung oder Weitervermietung?	176
Hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“?	178
Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	180
Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	181
Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	183
Ein „berechtigtes Interesse“ ist Voraussetzung	183
Ordentlich oder fristlos kündigen	184
Die formale Seite	185
Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Verpflichtungen	186
Kündigung wegen Eigenbedarf	188
Die Verwertungskündigung	194
Der Mieter legt Widerspruch ein	194
Der Räumungsvergleich	197
Ihr Mieter zieht aus	199
Die Kündigung	199
Der Nachmieter	202
Der Mieter zieht vorzeitig aus	203
Die Übergabe	204
Wenn es etwas zu beanstanden gibt	211
Rückgabe der Kautions	215
Stichwortverzeichnis	217
Der Autor	220