

## 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 Energiepass	17
Die Suche nach dem geeigneten Mieter	19
So treffen Sie die richtige Entscheidung	27
Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?	33
<b>Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen</b>	<b>39</b>
Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	39
Sollen Sie einen Formularmietvertrag abschließen?	44
Basics für den Mietvertrag	50
Der Vertragsabschluss	56
<b>Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen</b>	<b>59</b>
Die Nebenkostenabrechnung – das unterschätzte Risiko	59
Betriebskosten – was lässt sich umlegen?	62
Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusivmiete?	72
Die überaus wichtigen Formalitäten	74
Der Mieter fechtet die Abrechnung an – was tun?	84
Die Heizkostenabrechnung	86
<b>Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt</b>	<b>95</b>
Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	95
Die Gründe Ihres Mieters – und wie Sie darauf reagieren sollten	97
So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	100
Die fristlose Kündigung	101
Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	109

<b>Was tun bei Mietminderung?</b>	<b>113</b>
Einschränkungen im „Gebrauch der Mietsache“	114
Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	115
Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	118
Der Mieter ist beweispflichtig	120
Welche Mängel werden geltend gemacht?	120
Mietminderungstabelle	122
Mietminderung nach der „Hamburger Tabelle“	125
Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	126
Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	127
Das beste Mittel gegen Mietminderung: Lassen Sie die Mängel beseitigen	127
<b>Sie wollen die Miete erhöhen</b>	<b>129</b>
Die Miete steigt nicht von allein	129
Die vier Wege zur Mieterhöhung	130
Die Staffelmiete	133
Die Indexmiete	136
Die Erhöhung auf die „ortsübliche Vergleichsmiete“	138
Neue Kappungsgrenze beachten!	141
Das Anschreiben zur Mieterhöhung	142
Mieterhöhung wegen Modernisierung	146
Erhöhung wegen gesteigener Betriebskosten	149
Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	150
Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	151
<b>Immer Ärger mit dem Mieter?</b>	<b>153</b>
Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	154
Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	157
Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	159
Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	160
Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	161
Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	164
Ihr Mieter lässt die Wohnung verwahrlosen	166
Ihr Mieter wird handgreiflich	166

<b>Ihr Mieter möchte untervermieten</b>	<b>169</b>
Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	169
Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	170
Teilvermietung oder Weitervermietung?	172
Hat der Mieter ein „berechtigtes Interesse“?	174
Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	176
Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	177
<b>Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können</b>	<b>179</b>
Ein „berechtigtes Interesse“ ist Voraussetzung	179
Ordentlich oder fristlos kündigen	180
Die formale Seite	181
Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Verpflichtungen	182
Kündigung wegen Eigenbedarf	184
Die Verwertungskündigung	190
Der Mieter legt Widerspruch ein	190
Der Räumungsvergleich	193
<b>Ihr Mieter zieht aus</b>	<b>195</b>
Die Kündigung	195
Der Nachmieter	198
Der Mieter zieht vorzeitig aus	199
Die Übergabe	200
Wenn es etwas zu beanstanden gibt	207
Rückgabe der Kautions	209
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>211</b>
<b>Der Autor</b>	<b>214</b>