
Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
Abkürzungen	10
1 Auf den Mieter kommt es an	11
1.1 Legen Sie vorher die Miethöhe fest	16
1.2 Was Sie über die Datenschutz-Grundverordnung wissen müssen	22
1.3 Der Energieausweis	27
1.4 Welche Versicherungen sollten Sie haben?	30
1.5 Die Suche nach dem geeigneten Mieter	31
1.6 So treffen Sie die richtige Entscheidung	39
1.7 Verstoßen Sie gegen das Gleichbehandlungsgesetz?	45
1.8 Denken Sie an die Vermieterbescheinigung	50
2 Was Sie bei Ihrem Mietvertrag beachten müssen	51
2.1 Denken Sie an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!	51
2.2 Sollen Sie einen Formalmietvertrag abschließen?	56
2.3 Basics für den Mietvertrag	63
2.4 Der Vertragsabschluss	68
3 Wie Sie die Nebenkosten richtig abrechnen	71
3.1 Die Nebenkostenabrechnung — das unterschätzte Risiko	71
3.2 Betriebskosten — was lässt sich umlegen?	73
3.3 Nebenkostenpauschale, Vorauszahlung oder Teilinklusivmiete?	83
3.4 Die überaus wichtigen Formalitäten	85
3.5 Ihr Mieter hat Einwände - was tun?	95
3.6 Die Heizkostenabrechnung	97
4 Wenn der Mieter seine Miete nicht bezahlt	105
4.1 Reagieren Sie prompt und klären Sie die Gründe	105
4.2 Die Gründe Ihres Mieters — und wie Sie darauf reagieren sollten	107
4.3 So leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein	110
4.4 Die fristlose Kündigung	112
4.5 Wenn nichts mehr hilft: die Zwangsräumung	118
5 Was tun bei Mietminderung?	121
5.1 Einschränkungen im »Gebrauch der Mietsache«	121
5.2 Mietminderung, einbehaltene Miete oder Miete unter Vorbehalt	124
5.3 Können Sie sich gegen Mietminderung absichern?	126
5.4 Der Mieter ist beweispflichtig	127

5.5	Welche Mängel werden geltend gemacht?	128
5.6	Mietminderungstabelle	129
5.7	Mietminderung nach der »Hamburger Tabelle«	131
5.8	Was tun, wenn die Mietminderung nicht berechtigt ist?	132
5.9	Was tun, wenn die Mietminderung zu hoch ist?	133
5.10	Das beste Mittel gegen Mietminderung: Mängel beseitigen	134
6	Sie wollen die Miete erhöhen	135
6.1	Die Miete steigt nicht von allein	135
6.2	Die vier Wege zur Mieterhöhung	135
6.3	Die Staffelmiete	137
6.4	Die Indexmiete	140
6.5	Die Erhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«	142
6.6	Kappungsgrenze beachten!	145
6.7	Das Anschreiben zur Mieterhöhung	146
6.8	Mieterhöhung wegen Modernisierung	149
6.9	Erhöhung wegen gestiegener Betriebskosten	154
6.10	Erhöhung zu hoch? Mieter darf kündigen	155
6.11	Keine Erhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel	155
7	Immer Ärger mit dem Mieter?	157
7.1	Ihr Mieter verstößt gegen die Hausordnung	157
7.2	Ihr Mieter will eine Parabolantenne installieren	160
7.3	Ihr Mieter verliert einen Schlüssel	162
7.4	Ihr Mieter repariert sein Auto im Hof	163
7.5	Ihr Mieter hält ohne Erlaubnis Tiere	164
7.6	Ihr Mieter beschädigt die Wohnung	166
7.7	Ihr Mieter lässt die Wohnung verwaarloosen	167
7.8	Ihr Mieter wird handgreiflich	168
7.9	Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	169
7.10	Ihr Mieter verbietet Ihnen, Fotos zu machen	170
7.11	Ihr (Ex-)Mieter beklagt sich über Sie im Internet	171
7.12	Ihr Mieter hat sich mit COVID-19 infiziert	172
8	Ihr Mieter möchte untervermieten	175
8.1	Hat Ihr Mieter Anspruch auf Untervermietung?	175
8.2	Der Mieter muss Ihre Zustimmung einholen	175
8.3	Teilvermietung oder Weitervermietung?	178
8.4	Hat der Mieter ein »berechtigtes Interesse«?	179
8.5	Dürfen Sie Ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen?	180
8.6	Wer kommt für die Schäden auf, die der Untermieter verursacht?	181

9	Wann Sie Ihrem Mieter kündigen können	183
9.1	Ein »berechtigtes Interesse« ist Voraussetzung	183
9.2	Ordentlich oder fristlos kündigen	184
9.3	Die formale Seite	184
9.4	Der Mieter verletzt schuldhaft seine mietvertraglichen Pflichten	185
9.5	Kündigung wegen Eigenbedarf	187
9.6	Die Verwertungskündigung	192
9.7	Der Mieter legt Widerspruch ein	193
9.8	Der Räumungsvergleich	195
10	Ihr Mieter zieht aus	197
10.1	Die Kündigung	197
10.2	Der Nachmieter	199
10.3	Der Mieter zieht vorzeitig aus	200
10.4	Die Übergabe	201
10.5	Wenn es etwas zu beanstanden gibt	209
10.6	Rückgabe der Kaution	211
	Stichwortverzeichnis	213
	Der Autor	216