

# Inhalt

<b>Einführung</b>	<b>9</b>
<b>Abkürzungen</b>	<b>10</b>
<b>Fallen bei der Auswahl der Mieter</b>	<b>11</b>
Falle 1: Sie vermieten an Ihre Freunde	11
Falle 2: Sie lassen sich überrumpeln	13
Falle 3: Sie schalten einfach eine Anzeige	15
Falle 4: Sie kennen Ihren Markt nicht	19
Falle 5: Sie kennen Ihre Zielgruppe nicht	20
Falle 6: Sie wissen nicht, wie Sie mit einem Makler umgehen sollen	22
Falle 7: Der Vormieter	25
Falle 8: Sie holen sich einen „Mietnomaden“ ins Haus	27
Falle 9: Die Absicherungsfälle	30
Falle 10: Sie stellen unzulässige Fragen	31
Falle 11: Sie wissen nicht, wer bei Ihnen einzieht	36
Falle 12: Die Sympathiefalle	37
Falle 13: Der Mieter springt ab	38
<b>Fallen beim Mietvertrag</b>	<b>41</b>
Falle 14: Mieter ohne Mietvertrag	41
Falle 15: Der unbemerkte Vertragsabschluss	43
Falle 16: Sie haben das Vertragsformular unvollständig ausgefüllt	44
Falle 17: Sie unterschreiben zu spät	45
Falle 18: Sie begehen einen Formfehler	46
Falle 19: Mehrere Mieter	49
Falle 20: Rigide Vertragsklauseln	51
Falle 21: Falsche Angaben im Mietvertrag	53
Falle 22: Der Formularmietvertrag	54
Falle 23: Die individuellen Vereinbarungen	57
Falle 24: Anlagen zum Mietvertrag	58
Falle 25: Die Klausel mit den Schönheitsreparaturen	60

Falle 26: Die Nebenkostenklausel	64
Falle 27: Sie haben für die Nebenkosten keinen festen Betrag angegeben	66
Falle 28: Die Klausel über Bagatellschäden	67
Falle 29: Vereinbarungen über die Kautions	69
Falle 30: Der reparierte Mietvertrag	72
Falle 31: Mietvertrag verloren	73

## **Fallen bei der Abrechnung der Nebenkosten** **77**

---

Falle 32: Die lästige Pflicht	77
Falle 33: Die Formalitäten	79
Falle 34: Fristüberschreitung	81
Falle 35: Verteilerschlüssel unzulässig	82
Falle 36: Nebenkosten vergessen	85
Falle 37: Sie rechnen Verwaltungskosten ab	88
Falle 38: Sie rechnen Instandhaltungskosten ab	89
Falle 39: Wasserzähler	91
Falle 40: Leer stehende Wohnungen	94
Falle 41: Die Kosten für den Aufzug	96
Falle 42: Die Heizkostenabrechnung	98
Falle 43: Probleme bei der Verbrauchserfassung	102
Falle 44: Heizkosten schätzen	107
Falle 45: Zu hohe Kosten für den Hausmeister	108
Falle 46: Die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	111
Falle 47: Gartenpflege	112
Falle 48: Sonstige Betriebskosten nicht wirksam vereinbart	114
Falle 49: Die Abrechnung der Hausverwaltung	116
Falle 50: Sie lassen sich von der Reklamation Ihres Mieters verunsichern	119
Falle 51: Ihr Mieter will die Originalbelege prüfen	122

## **Fallen bei der Mieterhöhung** **125**

---

Falle 52: Die einseitige Mieterhöhung	125
Falle 53: Mieterhöhung durch Einschüchterung	126
Falle 54: Der Widerruf	129
Falle 55: Sie halten die Form nicht ein	131
Falle 56: Sie beachten die Fristen nicht	135

Falle 57: Sie finden keine Vergleichswohnungen	137
Falle 58: Sie halten die Kappungsgrenze nicht ein	140
Falle 59: Ihr Mieter stimmt nicht zu	142
Falle 60: Ihr Mieter wehrt sich gegen eine Modernisierung	144
Falle 61: Die Kosten der Modernisierung umlegen	147
Falle 62: Mieterhöhung wegen gestiegener Nebenkosten	151
Falle 63: Das Sonderkündigungsrecht	152

## **Fallen beim Umgang mit dem Mieter** **155**

---

Falle 64: Die Mietminderung	155
Falle 65: Die vorgeschobene Mietminderung	161
Falle 66: Der Mieter behält Teile der Miete ein	163
Falle 67: Verspätete Mietzahlung	165
Falle 68: Der Mieter zahlt die Miete nicht	168
Falle 69: Ihr Mieter wird zahlungsunfähig	169
Falle 70: Untermiete	172
Falle 71: Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	175
Falle 72: Die verdreckte Wohnung	177
Falle 73: Ihr Mieter reinigt das Treppenhaus nicht	179
Falle 74: Ihr Mieter macht Musik	181
Falle 75: Die Hausordnung	183
Falle 76: Gerümpel und herrenlose Fahrräder	185
Falle 77: Ihr Mieter will sich ein Haustier anschaffen	187
Falle 78: Was dürfen Tiere?	190
Falle 79: Nachbarschaftsstreit	192
Falle 80: Die Parabolantenne	194
Falle 81: Ihr Mieter ist für längere Zeit abwesend	196
Falle 82: Ihr Mieter erkrankt schwer	199

## **Fallen bei der Kündigung** **201**

---

Falle 83: Die Formalitäten	201
Falle 84: Die Kündigungsfristen	203
Falle 85: Eigenbedarf	205
Falle 86: Die ordentliche Kündigung	209
Falle 87: Ihr Mieter beruft sich auf die Sozialklausel	211

Falle 88: Die fristlose Kündigung	214
Falle 89: Der Zeitmietvertrag	216
Falle 90: Ihr Mieter kündigt nicht richtig	219
Falle 91: Die stillschweigende Verlängerung	222
Falle 92: Wenn der Mieter verstirbt	224

---

**Fallen beim Auszug des Mieters** **227**

Falle 93: Ihr Mieter zieht vorzeitig aus	227
Falle 94: Der Mieter wirft die Schlüssel in Ihren Postkasten	229
Falle 95: Der Übergabetermin	231
Falle 96: Das Übergabeprotokoll	233
Falle 97: Die Räume befinden sich in einem schlechten Zustand	235
Falle 98: Der Mieter hat seine Einbauküche nicht entfernt	239
Falle 99: Die Schlüssel sind nicht vollzählig	242
Falle 100: Der Nachmieter kann noch nicht einziehen	245
Falle 101: Die Rückgabe der Kautions	246

**Stichwortverzeichnis** **249****Der Autor** **255**