

Inhalt

| | |
|--------------------|-----------|
| Einführung | 9 |
| Abkürzungen | 10 |

| | |
|--|-----------|
| Fallen bei der Auswahl der Mieter | 11 |
|--|-----------|

| | |
|--|----|
| 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 | 18 |
| Falle 5: Sie kennen Ihre Zielgruppe nicht | 19 |
| Falle 6: Sie wissen nicht, wie Sie mit einem Makler umgehen sollen | 20 |
| Falle 7: Der Vermieter | 24 |
| Falle 8: Sie holen sich einen „Mietnomaden“ ins Haus | 26 |
| Falle 9: Die Absicherungsfalle | 28 |
| Falle 10: Sie stellen unzulässige Fragen | 30 |
| Falle 11: Sie wissen nicht, wer bei Ihnen einzieht | 34 |
| Falle 12: Die Sympathiefalle | 35 |
| Falle 13: Der Mieter springt ab | 36 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Fallen beim Mietvertrag | 39 |
|--------------------------------|-----------|

| | |
|---|----|
| Falle 14: Mieter ohne Mietvertrag | 39 |
| Falle 15: Der unbemerkte Vertragsabschluss | 41 |
| Falle 16: Sie haben das Vertragsformular unvollständig ausgefüllt | 42 |
| Falle 17: Sie unterschreiben zu spät | 43 |
| Falle 18: Sie begehen einen Formfehler | 44 |
| Falle 19: Mehrere Mieter | 47 |
| Falle 20: Rigide Vertragsklauseln | 49 |
| Falle 21: Falsche Angaben im Mietvertrag | 51 |
| Falle 22: Der Formularmietvertrag | 52 |
| Falle 23: Die individuellen Vereinbarungen | 54 |
| Falle 24: Anlagen zum Mietvertrag | 56 |
| Falle 25: Die Klausel mit den Schönheitsreparaturen | 57 |
| Falle 26: Die Nebenkostenklausel | 61 |

| | |
|--|----|
| Falle 27: Sie haben für die Nebenkosten keinen festen Betrag angegeben | 64 |
| Falle 28: Die Klausel über Bagatellschäden | 65 |
| Falle 29: Vereinbarungen über die Kautio | 67 |
| Falle 30: Der reparierte Mietvertrag | 69 |
| Falle 31: Mietvertrag verloren | 70 |

Fallen bei der Abrechnung der Nebenkosten **73**

| | |
|--|-----|
| Falle 32: Die lästige Pflicht | 73 |
| Falle 33: Die Formalitäten | 75 |
| Falle 34: Fristüberschreitung | 77 |
| Falle 35: Verteilerschlüssel unzulässig | 78 |
| Falle 36: Nebenkosten vergessen | 81 |
| Falle 37: Sie rechnen Verwaltungskosten ab | 84 |
| Falle 38: Sie rechnen Instandhaltungskosten ab | 85 |
| Falle 39: Wasserzähler | 87 |
| Falle 40: Leer stehende Wohnungen | 90 |
| Falle 41: Die Kosten für den Aufzug | 92 |
| Falle 42: Die Heizkostenabrechnung | 94 |
| Falle 43: Probleme bei der Verbrauchserfassung | 98 |
| Falle 44: Heizkosten schätzen | 103 |
| Falle 45: Zu hohe Kosten für den Hausmeister | 104 |
| Falle 46: Die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung | 107 |
| Falle 47: Gartenpflege | 108 |
| Falle 48: Sonstige Betriebskosten nicht wirksam vereinbart | 110 |
| Falle 49: Die Abrechnung der Hausverwaltung | 112 |
| Falle 50: Sie lassen sich von der Reklamation Ihres Mieters verunsichern | 115 |
| Falle 51: Ihr Mieter will die Originalbelege prüfen | 118 |

Fallen bei der Mieterhöhung **121**

| | |
|--|-----|
| Falle 52: Die einseitige Mieterhöhung | 121 |
| Falle 53: Mieterhöhung durch Einschüchterung | 122 |
| Falle 54: Der Widerruf | 125 |
| Falle 55: Sie halten die Form nicht ein | 127 |
| Falle 56: Sie beachten die Fristen nicht | 131 |
| Falle 57: Sie finden keine Vergleichswohnungen | 133 |

| | |
|---|-----|
| Falle 58: Sie halten die Kappungsgrenze nicht ein | 136 |
| Falle 59: Ihr Mieter stimmt nicht zu | 138 |
| Falle 60: Ihr Mieter wehrt sich gegen eine Modernisierung | 140 |
| Falle 61: Die Kosten der Modernisierung umlegen | 143 |
| Falle 62: Mieterhöhung wegen gestiegener Nebenkosten | 146 |
| Falle 63: Das Sonderkündigungsrecht | 147 |

Fallen beim Umgang mit dem Mieter **149**

| | |
|--|-----|
| Falle 64: Die Mietminderung | 149 |
| Falle 65: Die vorgeschobene Mietminderung | 155 |
| Falle 66: Der Mieter behält Teile der Miete ein | 157 |
| Falle 67: Verspätete Mietzahlung | 159 |
| Falle 68: Der Mieter zahlt die Miete nicht | 162 |
| Falle 69: Ihr Mieter wird zahlungsunfähig | 163 |
| Falle 70: Untermiete | 166 |
| Falle 71: Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung | 169 |
| Falle 72: Die verdreckte Wohnung | 171 |
| Falle 73: Ihr Mieter reinigt das Treppenhaus nicht | 173 |
| Falle 74: Ihr Mieter macht Musik | 175 |
| Falle 75: Die Hausordnung | 177 |
| Falle 76: Gerümpel und herrenlose Fahrräder | 179 |
| Falle 77: Ihr Mieter will sich ein Haustier anschaffen | 181 |
| Falle 78: Was dürfen Tiere? | 184 |
| Falle 79: Nachbarschaftsstreit | 186 |
| Falle 80: Die Parabolantenne | 188 |
| Falle 81: Ihr Mieter ist für längere Zeit abwesend | 190 |
| Falle 82: Ihr Mieter erkrankt schwer | 193 |

Fallen bei der Kündigung **195**

| | |
|--|-----|
| Falle 83: Die Formalitäten | 195 |
| Falle 84: Die Kündigungsfristen | 197 |
| Falle 85: Eigenbedarf | 199 |
| Falle 86: Die ordentliche Kündigung | 203 |
| Falle 87: Ihr Mieter beruft sich auf die Sozialklausel | 205 |
| Falle 88: Die fristlose Kündigung | 208 |

| | |
|---|-----|
| Falle 89: Der Zeitmietvertrag | 210 |
| Falle 90: Ihr Mieter kündigt nicht richtig | 213 |
| Falle 91: Die stillschweigende Verlängerung | 216 |
| Falle 92: Wenn der Mieter verstirbt | 218 |

Fallen beim Auszug des Mieters 221

| | |
|---|-----|
| Falle 93: Ihr Mieter zieht vorzeitig aus | 221 |
| Falle 94: Der Mieter wirft die Schlüssel in Ihren Postkasten | 223 |
| Falle 95: Der Übergabetermin | 225 |
| Falle 96: Das Übergabeprotokoll | 227 |
| Falle 97: Die Räume befinden sich in einem schlechten Zustand | 229 |
| Falle 98: Der Mieter hat seine Einbauküche nicht entfernt | 233 |
| Falle 99: Die Schlüssel sind nicht vollzählig | 236 |
| Falle 100: Der Nachmieter kann noch nicht einziehen | 239 |
| Falle 101: Die Rückgabe der Kautiön | 240 |

Anhang: Was ändert sich durch die Mietrechtsreform 2012? 243

| | |
|--|-----|
| Mietminderung drei Monate ausgeschlossen | 243 |
| Modernisierung für den Klimaschutz | 243 |
| Bei der Ankündigung Pauschalwerte erlaubt | 244 |
| Finanzielle Härte kann Modernisierung nicht verhindern | 244 |
| Paragrafen gegen Mietnomaden | 244 |
| Umstellung auf Wärmecontracting | 245 |

Stichwortverzeichnis 247

Der Autor 253