

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 Vormieter	24
Falle 8: Sie holen sich einen „Mietnomaden“ ins Haus	26
Falle 9: Die Absicherungsfälle	28
Falle 10: Sie stellen unzulässige Fragen	29
Falle 11: Sie wissen nicht, wer bei Ihnen einzieht	33
Falle 12: Die Sympathiefälle	34
Falle 13: Der Mieter springt ab	35
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	63
Falle 28: Die Klausel über Bagatellschäden	64
Falle 29: Vereinbarungen über die Kautio	66
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	117

Fallen bei der Mieterhöhung 119

Falle 52: Die einseitige Mieterhöhung	119
Falle 53: Mieterhöhung durch Einschüchterung	120
Falle 54: Der Widerruf	123
Falle 55: Sie halten die Form nicht ein	125
Falle 56: Sie beachten die Fristen nicht	128
Falle 57: Sie finden keine Vergleichswohnungen	131
Falle 58: Sie halten die Kappungsgrenze nicht ein	134
Falle 59: Ihr Mieter stimmt nicht zu	136
Falle 60: Ihr Mieter wehrt sich gegen eine Modernisierung	138
Falle 61: Die Kosten der Modernisierung umlegen	141
Falle 62: Mieterhöhung wegen gesteigener Nebenkosten	143
Falle 63: Das Sonderkündigungsrecht	145

Fallen beim Umgang mit dem Mieter 147

Falle 64: Die Mietminderung	147
Falle 65: Die vorgeschobene Mietminderung	153
Falle 66: Der Mieter behält Teile der Miete ein	155
Falle 67: Verspätete Mietzahlung	157
Falle 68: Der Mieter zahlt die Miete nicht	160
Falle 69: Ihr Mieter wird zahlungsunfähig	161
Falle 70: Untermiete	164
Falle 71: Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	167
Falle 72: Die verdreckte Wohnung	169
Falle 73: Ihr Mieter reinigt das Treppenhaus nicht	171
Falle 74: Ihr Mieter macht Musik	173
Falle 75: Die Hausordnung	175
Falle 76: Gerümpel und herrenlose Fahrräder	178
Falle 77: Ihr Mieter will sich ein Haustier anschaffen	179
Falle 78: Was dürfen Tiere?	182

Falle 79: Nachbarschaftsstreit	184
Falle 80: Die Parabolantenne	186
Falle 81: Ihr Mieter ist für längere Zeit abwesend	188
Falle 82: Ihr Mieter erkrankt schwer	191

Fallen bei der Kündigung **193**

Falle 83: Die Formalitäten	193
Falle 84: Die Kündigungsfristen	195
Falle 85: Eigenbedarf	197
Falle 86: Die ordentliche Kündigung	201
Falle 87: Ihr Mieter beruft sich auf die Sozialklausel	203
Falle 88: Die fristlose Kündigung	206
Falle 89: Der Zeitmietvertrag	208
Falle 90: Ihr Mieter kündigt nicht richtig	211
Falle 91: Die stillschweigende Verlängerung	213
Falle 92: Wenn der Mieter verstirbt	215

Fallen beim Auszug des Mieters **219**

Falle 93: Ihr Mieter zieht vorzeitig aus	219
Falle 94: Der Mieter wirft die Schlüssel in Ihren Postkasten	221
Falle 95: Der Übergabetermin	223
Falle 96: Das Übergabeprotokoll	225
Falle 97: Die Räume befinden sich in einem schlechten Zustand	227
Falle 98: Der Mieter hat seine Einbauküche nicht entfernt	231
Falle 99: Die Schlüssel sind nicht vollzählig	233
Falle 100: Der Nachmieter kann noch nicht einziehen	236
Falle 101: Die Rückgabe der Kaution	238

Stichwortverzeichnis **241**