

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	9
<b>2</b>	<b>Abkürzungen</b> .....	11
<b>3</b>	<b>Fallen bei der Auswahl der Mieter</b> .....	13
	Falle 1: Sie vermieten an Ihre Freunde .....	13
	Falle 2: Sie vermieten an Angehörige .....	14
	Falle 3: Sie lassen sich überrumpeln .....	16
	Falle 4: Sie schalten einfach eine Anzeige .....	18
	Falle 5: Miethöhe und Mietpreisbremse .....	20
	Falle 6: Sie kennen Ihre Zielgruppe nicht .....	22
	Falle 7: Sie kümmern sich nicht um die Datenschutz-Grundverordnung .....	23
	Falle 8: Sie wissen nicht, wie Sie mit einem Makler umgehen sollen .....	27
	Falle 9: Der Vormieter .....	29
	Falle 10: Sie lassen sich durch das Antidiskriminierungsgesetz verunsichern .....	30
	Falle 11: Sie holen sich einen »Mietnomaden« ins Haus .....	32
	Falle 12: Die Absicherungsfalle .....	34
	Falle 13: Sie stellen unzulässige Fragen .....	35
	Falle 14: Sie wissen nicht, wer bei Ihnen einzieht .....	38
	Falle 15: Die Sympathiefalle .....	39
	Falle 16: Der Mieter springt ab .....	40
<b>4</b>	<b>Fallen beim Mietvertrag</b> .....	43
	Falle 17: Mieter ohne Mietvertrag .....	43
	Falle 18: Der unbemerkte Vertragsabschluss .....	44
	Falle 19: Sie haben das Vertragsformular unvollständig ausgefüllt .....	45
	Falle 20: Sie unterschreiben zu spät .....	46
	Falle 21: Sie begehen einen Formfehler .....	47
	Falle 22: Mehrere Mieter .....	49
	Falle 23: Rigide Vertragsklauseln .....	50
	Falle 24: Falsche Angaben im Mietvertrag .....	51
	Falle 25: Der Formularmietvertrag .....	52
	Falle 26: Die individuellen Vereinbarungen .....	54
	Falle 27: Anlagen zum Mietvertrag .....	55
	Falle 28: Die Klausel mit den Schönheitsreparaturen .....	56
	Falle 29: Die Nebenkostenklausel .....	59

	Falle 30: Sie haben für die Nebenkosten keinen festen Betrag angegeben	61
	Falle 31: Die Klausel über Bagatellschäden	62
	Falle 32: Vereinbarungen über die Kaution	63
	Falle 33: Der reparierte Mietvertrag	65
	Falle 34: Mietvertrag verloren	66
<b>5</b>	<b>Fallen bei der Abrechnung der Nebenkosten</b>	<b>69</b>
	Falle 35: Die lästige Pflicht	69
	Falle 36: Die Formalitäten	70
	Falle 37: Fristüberschreitung	72
	Falle 38: Verteilerschlüssel unzulässig	73
	Falle 39: Nebenkosten vergessen	74
	Falle 40: Sie rechnen Verwaltungskosten ab	76
	Falle 41: Sie rechnen Instandhaltungskosten ab	77
	Falle 42: Wasserzähler	78
	Falle 43: Leerstehende Wohnungen	80
	Falle 44: Die Kosten für den Aufzug	82
	Falle 45: Die Heizkostenabrechnung	84
	Falle 46: Probleme bei der Verbrauchserfassung	87
	Falle 47: Heizkosten schätzen	89
	Falle 48: Zu hohe Kosten für den Hausmeister	90
	Falle 49: Die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	92
	Falle 50: Gartenpflege	93
	Falle 51: Sonstige Betriebskosten nicht wirksam vereinbart	95
	Falle 52: Die Abrechnung der Hausverwaltung	97
	Falle 53: Sie lassen sich von der Reklamation Ihres Mieters verunsichern	99
	Falle 54: Ihr Mieter will die Originalbelege prüfen	100
<b>6</b>	<b>Fallen bei der Mieterhöhung</b>	<b>103</b>
	Falle 55: Die einseitige Mieterhöhung	103
	Falle 56: Mieterhöhung durch Einschüchterung	104
	Falle 57: Der Widerruf	105
	Falle 58: Sie halten die Form nicht ein	107
	Falle 59: Sie beachten die Fristen nicht	110
	Falle 60: Sie finden keine Vergleichswohnungen	112
	Falle 61: Sie halten die Kappungsgrenze nicht ein	114
	Falle 62: Ihr Mieter stimmt nicht zu	115
	Falle 63: Ihr Mieter wehrt sich gegen eine Modernisierung	117
	Falle 64: Die Kosten der Modernisierung umlegen	119
	Falle 65: Mieterhöhung wegen gestiegener Nebenkosten	123
	Falle 66: Das Sonderkündigungsrecht	124

<b>7</b>	<b>Fallen beim Umgang mit dem Mieter</b> .....	125
	Falle 67: Die Mietminderung .....	125
	Falle 68: Die vorgeschobene Mietminderung .....	129
	Falle 69: Der Mieter behält Teile der Miete ein .....	131
	Falle 70: Verspätete Mietzahlung .....	132
	Falle 71: Der Mieter zahlt die Miete nicht .....	134
	Falle 72: Ihr Mieter wird zahlungsunfähig .....	135
	Falle 73: Ihr Mieter will untervermieten .....	138
	Falle 74: Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung .....	140
	Falle 75: Die verdreckte Wohnung .....	141
	Falle 76: Ihr Mieter reinigt das Treppenhaus nicht .....	142
	Falle 77: Ihr Mieter macht Musik .....	144
	Falle 78: Die Hausordnung .....	145
	Falle 79: Gerümpel und herrenlose Fahrräder .....	147
	Falle 80: Ihr Mieter will sich ein Haustier anschaffen .....	148
	Falle 81: Was dürfen Tiere? .....	150
	Falle 82: Nachbarschaftsstreit .....	152
	Falle 83: Die Parabolantenne .....	153
	Falle 84: Ihr Mieter ist für längere Zeit abwesend .....	155
	Falle 85: Ihr Mieter erkrankt schwer .....	156
<b>8</b>	<b>Fallen bei der Kündigung</b> .....	159
	Falle 86: Die Formalitäten bei Kündigung .....	159
	Falle 87: Die Kündigungsfristen .....	160
	Falle 88: Eigenbedarf .....	162
	Falle 89: Die ordentliche Kündigung .....	164
	Falle 90: Ihr Mieter beruft sich auf die Sozialklausel .....	166
	Falle 91: Die fristlose Kündigung .....	168
	Falle 92: Der Zeitmietvertrag .....	169
	Falle 93: Ihr Mieter kündigt nicht richtig .....	171
	Falle 94: Die stillschweigende Verlängerung .....	173
	Falle 95: Wenn der Mieter verstirbt .....	174
<b>9</b>	<b>Fallen beim Auszug des Mieters</b> .....	177
	Falle 96: Ihr Mieter zieht vorzeitig aus .....	177
	Falle 97: Der Mieter wirft die Schlüssel in Ihren Postkasten .....	178
	Falle 98: Der Übergabetermin .....	179
	Falle 99: Das Übergabeprotokoll .....	181
	Falle 100: Die Räume befinden sich in einem schlechten Zustand .....	182
	Falle 101: Der Mieter hat seine Einbauküche nicht entfernt .....	185
	Falle 102: Die Schlüssel sind nicht vollzählig .....	187

## Inhaltsverzeichnis

---

Falle 103: Der Nachmieter kann noch nicht einziehen .....	189
Falle 104: Die Rückgabe der Kaution .....	190
Stichwortverzeichnis .....	193
Der Autor .....	199