

# 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	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 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

<b>Fallen beim Mietvertrag</b>	<b>39</b>
--------------------------------	-----------

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 Kaution	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**