

Inhalt

Einführung	9	
Abkürzungen	10	
1	Fallen bei der Auswahl der Mieter	11
1.1	Falle 1: Sie vermieten an Ihre Freunde	11
1.2	Falle 2: Sie lassen sich überrumpeln	12
1.3	Falle 3: Sie schalten einfach eine Anzeige	14
1.4	Falle 4: Miethöhe und Mietpreisbremse	17
1.5	Falle 5: Sie kennen Ihre Zielgruppe nicht	20
1.6	Falle 6: Sie kümmern sich nicht um die Datenschutz-Grundverordnung	21
1.7	Falle 7: Sie wissen nicht, wie Sie mit einem Makler umgehen sollen	25
1.8	Falle 8: Der Vormieter	28
1.9	Falle 9: Sie lassen sich durch das Antidiskriminierungsgesetz verunsichern	30
1.10	Falle 10: Sie holen sich einen »Mietnomaden« ins Haus	32
1.11	Falle 11: Die Absicherungsfalle	34
1.12	Falle 12: Sie stellen unzulässige Fragen	35
1.13	Falle 13: Sie wissen nicht, wer bei Ihnen einzieht	39
1.14	Falle 14: Die Sympathiefalle	40
1.15	Falle 15: Der Mieter springt ab	40
2	Fallen beim Mietvertrag	43
2.1	Falle 16: Mieter ohne Mietvertrag	43
2.2	Falle 17: Der unbemerkte Vertragsabschluss	44
2.3	Falle 18: Sie haben das Vertragsformular unvollständig ausgefüllt	46
2.4	Falle 19: Sie unterschreiben zu spät	47
2.5	Falle 20: Sie begehen einen Formfehler	48
2.6	Falle 21: Mehrere Mieter	50
2.7	Falle 22: Rigide Vertragsklauseln	51
2.8	Falle 23: Falsche Angaben im Mietvertrag	53
2.9	Falle 24: Der Formularmietvertrag	54
2.10	Falle 25: Die individuellen Vereinbarungen	56
2.11	Falle 26: Anlagen zum Mietvertrag	58
2.12	Falle 27: Die Klausel mit den Schönheitsreparaturen	59
2.13	Falle 28: Die Nebenkostenklausel	62

2.14	Falle 29: Sie haben für die Nebenkosten keinen festen Betrag angegeben	64
2.15	Falle 30: Die Klausel über Bagatellschäden	65
2.16	Falle 31: Vereinbarungen über die Kautions	67
2.17	Falle 32: Der reparierte Mietvertrag	69
2.18	Falle 33: Mietvertrag verloren	70
3	Fallen bei der Abrechnung der Nebenkosten	73
3.1	Falle 34: Die lästige Pflicht	73
3.2	Falle 35: Die Formalitäten	74
3.3	Falle 36: Fristüberschreitung	76
3.4	Falle 37: Verteilerschlüssel unzulässig	78
3.5	Falle 38: Nebenkosten vergessen	80
3.6	Falle 39: Sie rechnen Verwaltungskosten ab	82
3.7	Falle 40: Sie rechnen Instandhaltungskosten ab	83
3.8	Falle 41: Wasserzähler	84
3.9	Falle 42: Leerstehende Wohnungen	87
3.10	Falle 43: Die Kosten für den Aufzug	88
3.11	Falle 44: Die Heizkostenabrechnung	91
3.12	Falle 45: Probleme bei der Verbrauchserfassung	94
3.13	Falle 46: Heizkosten schätzen	97
3.14	Falle 47: Zu hohe Kosten für den Hausmeister	98
3.15	Falle 48: Die Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	100
3.16	Falle 49: Gartenpflege	102
3.17	Falle 50: Sonstige Betriebskosten nicht wirksam vereinbart	104
3.18	Falle 51: Die Abrechnung der Hausverwaltung	105
3.19	Falle 52: Sie lassen sich von der Reklamation Ihres Mieters verunsichern	107
3.20	Falle 53: Ihr Mieter will die Originalbelege prüfen	110
4	Fallen bei der Mieterhöhung	113
4.1	Falle 54: Die einseitige Mieterhöhung	113
4.2	Falle 55: Mieterhöhung durch Einschüchterung	114
4.3	Falle 56: Der Widerruf	116
4.4	Falle 57: Sie halten die Form nicht ein	118
4.5	Falle 58: Sie beachten die Fristen nicht	121
4.6	Falle 59: Sie finden keine Vergleichswohnungen	123
4.7	Falle 60: Sie halten die Kappungsgrenze nicht ein	126
4.8	Falle 61: Ihr Mieter stimmt nicht zu	127
4.9	Falle 62: Ihr Mieter wehrt sich gegen eine Modernisierung	129

4.10	Falle 63: Die Kosten der Modernisierung umlegen	132
4.11	Falle 64: Mieterhöhung wegen gestiegener Nebenkosten	136
4.12	Falle 65: Das Sonderkündigungsrecht	138
5	Fallen beim Umgang mit dem Mieter	139
5.1	Falle 66: Die Mietminderung	139
5.2	Falle 67: Die vorgeschobene Mietminderung	144
5.3	Falle 68: Der Mieter behält Teile der Miete ein	146
5.4	Falle 69: Verspätete Mietzahlung	147
5.5	Falle 70: Der Mieter zahlt die Miete nicht	150
5.6	Falle 71: Ihr Mieter wird zahlungsunfähig	151
5.7	Falle 72: Ihr Mieter will untervermieten	153
5.8	Falle 73: Ihr Mieter lässt Sie nicht in die Wohnung	156
5.9	Falle 74: Die verdreckte Wohnung	158
5.10	Falle 75: Ihr Mieter reinigt das Treppenhaus nicht	159
5.11	Falle 76: Ihr Mieter macht Musik	161
5.12	Falle 77: Die Hausordnung	163
5.13	Falle 78: Gerümpel und herrenlose Fahrräder	165
5.14	Falle 79: Ihr Mieter will sich ein Haustier anschaffen	166
5.15	Falle 80: Was dürfen Tiere?	169
5.16	Falle 81: Nachbarschaftsstreit	170
5.17	Falle 82: Die Parabolantenne	172
5.18	Falle 83: Ihr Mieter ist für längere Zeit abwesend	174
5.19	Falle 84: Ihr Mieter erkrankt schwer	176
6	Fallen bei der Kündigung	179
6.1	Falle 85: Die Formalitäten bei Kündigung	179
6.2	Falle 86: Die Kündigungsfristen	180
6.3	Falle 87: Eigenbedarf	182
6.4	Falle 88: Die ordentliche Kündigung	185
6.5	Falle 89: Ihr Mieter beruft sich auf die Sozialklausel	187
6.6	Falle 90: Die fristlose Kündigung	189
6.7	Falle 91: Der Zeitmietvertrag	191
6.8	Falle 92: Ihr Mieter kündigt nicht richtig	194
6.9	Falle 93: Die stillschweigende Verlängerung	196
6.10	Falle 94: Wenn der Mieter verstirbt	197
7	Fallen beim Auszug des Mieters	201
7.1	Falle 95: Ihr Mieter zieht vorzeitig aus	201
7.2	Falle 96: Der Mieter wirft die Schlüssel in Ihren Postkasten	203

Inhalt

7.3	Falle 97: Der Übergabetermin	204
7.4	Falle 98: Das Übergabeprotokoll	206
7.5	Falle 99: Die Räume befinden sich in einem schlechten Zustand	208
7.6	Falle 100: Der Mieter hat seine Einbauküche nicht entfernt	212
7.7	Falle 101: Die Schlüssel sind nicht vollzählig	214
7.8	Falle 102: Der Nachmieter kann noch nicht einziehen	216
7.9	Falle 103: Die Rückgabe der Kautions	218
	Stichwortverzeichnis	220
	Der Autor	226