

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	17
Einleitung	21
1. Kapitel: Vorvertragliche Informationsmöglichkeiten des Vermieters	29
A. Warndateien/Konsumentenauskunfteien	30
B. Das Schuldnerverzeichnis der Amtsgerichte	36
C. Die Bankauskunft	38
D. Das Fragerecht des Vermieters	39
I. Die Selbstauskunft des Mieters	39
II. Beschränkungen des Fragerechts	41
1. Beschränkungen durch das Bundesdatenschutzgesetz	41
2. Beschränkungen durch das Recht auf informationelle Selbstbestimmung	42
III. Offenbarungspflichten ohne Nachfrage	44
1. Desolate Vermögensverhältnisse	45
2. Eröffnung des Insolvenzverfahrens/Vorangegangene Räumung	46
3. Bezug laufender Hilfe zum Lebensunterhalt	47
4. Miete macht 75 Prozent des Nettoeinkommens aus	49
IV. Offenbarungspflichten auf Nachfrage	50
1. Fragen nach der Einkommenssituation	50
2. Fragen betreffend das Arbeitsverhältnis	53
3. Frage nach der Personalausweis-/Passnummer	55
4. Fragen nach Ermittlungsverfahren und Vorstrafen	57
5. Fragen nach dem aufenthaltsrechtlichen Status bei Nicht-Deutschen	58
6. Fragen nach Anzahl und Namen der einziehenden Personen	58
7. Fragen nach dem Familienstand	61
8. Fragen nach einer Schwangerschaft oder der Familienplanung	63
9. Frage nach einem Betreuungsverhältnis/einer Entmündigung	65
10. Fragen zu früheren Mietverhältnissen	66
11. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung/Vermieterzeugnis	69

2. Kapitel: Möglichkeiten des Vermieters bei falschen Angaben durch Mietinteressenten	75
A. Anfechtung	75
I. Anfechtung vor Überlassung der Wohnung an den Mieter	77
II. Anfechtung gem. § 123 Abs. 1 BGB nach Überlassung der Wohnung an den Mieter	77
1. Mietrechtliche Sondervorschriften verdrängen die Anfechtungsregeln	77
a) Unmöglichkeit der Rückabwicklung von Dauerschuldverhältnissen	78
b) Rückabwicklungsschwierigkeiten	78
c) Bestandsschutz zu Gunsten des Mieters	80
2. Ex nunc Wirkung der Anfechtung	81
a) Rückabwicklungsschwierigkeiten	81
b) Bestandsschutz zu Gunsten des Mieters	81
3. Anfechtung nach den allgemeinen Regeln	82
4. Stellungnahme	84
a) Ablehnung der „Verdrängungstheorie“	84
b) Bewertung der von der Literatur angeführten Argumente zur Begründung der Ex nunc-Wirkung	85
c) Andere Argumentationsansätze zur Begründung der Ex nunc-Wirkung	86
d) Zwischenergebnis	91
III. Anfechtung gem. § 119 Abs. 2 BGB nach Überlassung der Wohnung an den Mieter	91
IV. Ausschluss der Anfechtung	93
1. Ausschluss des Anfechtungsrechts durch Bestätigung	93
2. Ausschluss des Anfechtungsrechts nach „Treu und Glauben“	94
B. Kündigung	95
C. Schadensersatz	97
I. Anspruch auf Schadensersatz aus c.i.c.	97
II. Anspruch auf Schadensersatz gem. § 826 BGB	99
III. Anspruch auf Schadensersatz gem. § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 Abs. 1 StGB	100

D. Ergebnis	101
3. Kapitel: Möglichkeiten der Vertragsgestaltung	103
A. Die Wohnungsübergabe betreffende Vertragsklauseln	104
I. Schlüsselübergabe gegen Zahlung der ersten Miete	104
II. Übergabe der Wohnung erst nach Auszug des Vormieters	108
B. Die Kaution betreffende Vertragsklauseln	110
I. Einführung	110
II. Die Kautionshöhe	112
1. Ausnahmen von der Begrenzung der Kautionshöhe	114
a) Freiwillige Bürgschaft eines Dritten um einen Vertragsschluss herbeizuführen	114
b) Bürgschaft eines Dritten zur Verhinderung der Kündigung	116
c) Zusätzliche Sicherheit bei Umbaumaßnahmen durch den Mieter	118
aa) Umbaumaßnahmen zur Schaffung der sog. Barrierefreiheit	118
bb) Sonstige Umbaumaßnahmen durch den Mieter	119
d) Zusätzliche Sicherheit bei Entlassung eines Mieters aus dem Mietvertrag	121
e) Zusätzliche Sicherheit bei gerichtlicher Zuweisung der Wohnung	122
f) Keine zusätzliche Sicherheit bei Sonderausstattung der Wohnung	123
2. Zwischenergebnis	123
III. Ratenzahlung	124
IV. Fälligkeit der Kaution	125
V. Verfallsklauseln	128
C. Klauseln betreffend eine Versicherungspflicht des Mieters	129
I. Pflicht zum Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung	129
II. Pflicht zum Abschluss einer Hausratversicherung	132

D. Vertragsklausel über Direktzahlung von Transferleistungen an den Vermieter	133
E. Hinterlegungsklausel bei Mietminderung	134
F. Einwilligungsklausel zum Umgang mit zurückgelassenen Gegenständen	136
G. Vorweggenommene Zustimmung zur Besitzentziehung	139
4. Kapitel: Die Einstellung der Versorgungsleistungen	141
A. Einführung	141
B. Die Annahme verbotener Eigenmacht als früher einhellige Ansicht	142
C. Die gegenteilige Ansicht des Kammergerichts, ihre Ursprünge und die Rechtsprechung des BGHs	143
D. Begründung eines fortgesetzten schuldrechtlichen Versorgungsanspruchs nach Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses	146
I. Mietvertraglicher Anspruch des ehemaligen Mieters auf Versorgungsleistungen	147
II. Nachvertraglicher Versorgungsanspruch aus Treu und Glauben	148
1. Zumutbarkeit der Weiterbelieferung	149
a) Umfang der Gegenleistung	149
b) Bedeutung der Grundrechte	150
c) Einschränkung durch zeitliches Korrektiv	152
2. Zwischenergebnis	154
III. Zwischenergebnis	155
IV. Ausnahmsweise fortwirkende Versorgungsansprüche	155
1. Versorgungsanspruch im Rahmen einer Räumungsfrist	155
a) Räumungsfrist nach Treu und Glauben	157
b) Räumungsfrist nach § 721 ZPO	159
c) Räumungsfrist bei Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsvergleich nach § 794 a ZPO	162
2. Versorgungsanspruch im Rahmen des Vollstreckungsschutzes nach § 765 a ZPO	162
E. Zurückbehaltungsrechte an den Versorgungsleistungen	166
I. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses	166
II. Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB im unbeendeten Mietverhältnis	168
1. Verstoß gegen das Teilleistungsverbot nach § 266 BGB	169

2. Mangelnde Nachholbarkeit der Versorgung	169
3. Ausschluss des Leistungsverweigerungsrechts nach Treu und Glauben	170
F. Versorgungsanspruch aus Recht zum ungestörten Besitz?	173
I. Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht gem. § 862 BGB	174
1. Differenzierung zwischen Besitz und Gebrauch	175
a) Umfang des Besitzes	175
b) Dogmatische Konsequenzen	179
2. Handeln oder Unterlassen	182
3. Das Zurückbehaltungsrecht als gesetzliche Gestattung i.S.v. § 858 Abs. 1 BGB	184
4. Unpassende Rechtsfolge des § 862 BGB	185
5. Keine Schaffung einer unsicheren Rechtslage	186
6. Keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des einstweiligen Rechtsschutzes zu Lasten des Mieters	187
7. Kein Besitz des Mieters an den Versorgungsleitungen und Versorgungsgütern selbst	189
8. Keine „Kalte Räumung“ bzw. kein Verstoß gegen § 940 a ZPO	190
9. Keine Anwendung des § 242 BGB als Korrektiv zu Gunsten des Wohnraummieters innerhalb des Besitzrechts	191
II. Zwischenergebnis	193
G. Weitere Argumente, die für die grundsätzliche Zulässigkeit der Versorgungssperre durch den Vermieter sprechen	193
I. Zulässigkeit der Versorgungssperre durch Versorgungsunternehmen	193
II. Zulässigkeit der Versorgungssperre durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft	195
III. Mögliche Erpressbarkeit des Vermieters	198
H. Pflicht zur rechtzeitigen Ankündigung der Versorgungssperre	199
I. Unzulässigkeit der Versorgungssperre durch den Vermieter bei unmittelbaren Vertragsbeziehungen zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen	199
J. Durchsetzung der Versorgungssperre	201
I. Durchsetzung der Versorgungssperre mittels einstweiliger Verfügung nach § 940 ZPO	201
1. Verfügungsanspruch	201
a) Nachvertragliche Duldungsverpflichtung gem. §§ 535, 242, 241 Abs. 2 BGB	202

b) Duldungsverpflichtung gem. § 1004 Abs. 1 BGB	203
2. Verfügungsgrund	203
3. Vorwegnahme der Hauptsache	206
4. Glaubhaftmachung	207
II. Zwischenergebnis	207
K. Abschließende Bewertung	207
 5. Kapitel: Die Räumung	209
A. Die „Preußische“ bzw. „klassische Räumung“	210
B. Die „Hamburger Räumung“	214
C. Die „Frankfurter Räumung“	218
D. Die Beschränkung des Räumungsantrags	223
E. Die „Berliner Räumung“	224
I. Entwicklung der „Berliner Räumung“	226
II. Chronologie der kritischen Entscheidungen	231
III. Gegenüberstellung und Bewertung der verschiedenen Argumentationsansätze	235
1. Analoge Anwendung der §§ 811 ff. ZPO im Rahmen der §§ 562, 562 b BGB durch den Gerichtsvollzieher	235
2. Die Ansicht des Amtsgerichts Gießen	245
3. Analoge Anwendung des § 815 ZPO	245
4. Die Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs	246
5. Tendenzen zur restriktiven Auslegung der BGH-Entscheidung	247
IV. Problem- und Risikopotential bei der „Berliner Räumung“	248
1. Verbrauch des Titels durch Besitzeinsetzung des Gläubigers	249
2. Verlust des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung gem. § 546 a BGB	249
3. Pflicht zur Verwahrung und ordnungsgemäßen Verwertung	250
a) Verwahrung und Verwertung von pfändbaren Gegenständen	250
b) Verwahrung und Verwertung von unpfändbaren und wertlosen Gegenständen	252
aa) Mieter fordert seine unverwertbaren Sachen nach der Räumung heraus	253
bb) Mieter bleibt unauffindbar	255
c) Verwahrung und Verwertung von Geschäftsunterlagen und persönlichen Dokumenten	259
aa) Persönliche Dokumente und Urkunden	259

bb) Geschäftsunterlagen	261
d) Verwahrung und Verwertung von Unrat und Müll	264
e) Verwahrung und Verwertung von sog. Problemgut	264
4. Drohende Schadensersatzansprüche	266
V. Vorteile der „Berliner Räumung“	268
1. Geringer Räumungskostenvorschuss	268
2. Geringere Kosten insgesamt	269
3. Räumungsvereinbarungen	270
VI. Abschließende Bewertung	271
6. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse	273
Literaturverzeichnis	281