

Inhaltsverzeichnis

1	Schwierige Mietverhältnisse	11
1.1	Die schwierigen Mieter	11
1.1.1	Der Mietnomade	11
1.1.2	Der Messie	13
1.1.3	Der Querulant	14
1.1.4	Der Gewalttäter	15
1.1.5	Der (Sucht-)Kranke	15
1.1.6	Jedes Mietverhältnis kann zum „schwierigen“ mutieren	16
1.2	Probleme für den Vermieter	16
1.2.1	Der Vermieter als „Zustandsstörer“	16
1.2.2	Probleme mit der Nachbarschaft	17
1.2.3	Probleme mit anderen Mietern	18
1.2.4	Probleme in der Eigentümergemeinschaft	21
1.2.5	Probleme mit Behörden	29
1.3	Reaktionen des Gesetzgebers	30
1.3.1	Fristlose Kündigung bei Verzug mit Kautionszahlung	31
1.3.2	Beschleunigung des Räumungsverfahrens	37
1.3.3	Die Sicherungsanordnung	39
1.3.4	Räumung gegen Dritte	49
1.3.5	Die „Berliner“ Räumung	55
2	Vermeidung eines schwierigen Mietverhältnisses - wichtige Strategien	61
2.1	Strategien bei Anbahnung des Mietverhältnisses	64
2.1.1	Kommunikation - den Mieter kennen und einschätzen lernen	64
2.1.2	Auskünfte von dem/über den Mieter	66
2.1.3	Dokumentation der Mieterdaten	88
2.1.4	AGG beachten	89
2.2	Strategien während der Durchführung und Beendigung des Mietverhältnisses	96
2.2.1	Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung	96
2.2.2	Übergabeprotokoll	112
2.2.3	Versicherungsschutz/Mitgliedschaft in Vermietervereinen	118
3	Das Mietverhältnis in der Krise	125
3.1	Störungen des Mietverhältnisses durch Mietnomaden	125
3.1.1	Der Mieter übernimmt das Mietobjekt nicht	125

3.1.2 Der Mieter leistet keine Kaution	126
3.1.3 Der Mieter ist mit der Mietzahlung in Verzug	126
3.1.4 Der Mieter zahlt die Miete unpünktlich	135
3.1.5 Der Mieter gleicht Betriebskostenabrechnungen nicht aus	136
3.1.6 Der Mieter begeht Sachbeschädigung/Vandalismus	137
3.2 Störungen des Mietverhältnisses durch Messies	140
3.2.1 Vermüllung und Verwahrlosung des Mietobjekts	140
3.2.2 Fäkalien	145
3.2.3 Übermäßige Tierhaltung	145
3.2.4 Unterlassen von Schönheitsreparaturen	148
3.2.5 (Sperr-)Müll außerhalb der Wohnung	148
3.3 Störungen des Mietverhältnisses durch Querulanten	149
3.3.1 Falsche Anschuldigung und Strafanzeige	149
3.3.2 Beleidigung	152
3.4 Störungen des Mietverhältnisses durch den psychisch kranken Mieter	158
3.4.1 Grundsätze	158
3.4.2 Gesteigerte Rücksichtnahme	159
3.4.3 Wann das Maß voll ist	161
3.5 Mieter und Drogen	162
3.5.1 Aufbewahrung von Drogen und Drogenhandel	162
3.5.2 Anbau und Eigenkonsum	164
3.5.3 Der drogenabhängige Mieter	166
3.6 Störungen des Mietverhältnisses durch den insolventen Mieter	167
3.6.1 Grundsätze	167
3.6.2 Rücktritt vom Mietvertrag	167
3.6.3 Anfechtung des Mietvertrags	168
3.6.4 Kündigung/Freigabe-/Enthaltungserklärung durch Insolvenzverwalter	168
3.6.5 Forderungen des Vermieters in der Insolvenz	172
3.6.6 Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter	176
3.7 Störungen des Mietverhältnisses durch den gewalttätigen Mieter	179
3.7.1 Grundsätze	179
3.7.2 Vermieter als Opfer	180
3.7.3 Bedienstete des Vermieters als Opfer	181
3.7.4 Andere Mieter als Opfer	182
3.7.5 Nachbar als Opfer	183
3.7.6 Mitbewohner als Opfer	183
3.7.7 Mieter muss sich Verschulden von Mitbewohnern zurechnen lassen	184
3.8 Sonstige Störungen des Mietverhältnisses	184
3.8.1 Prostitution/Bordellbetrieb	184
3.8.2 Lärm	186
3.8.3 Rauchen	189

3.8.4	Stromdiebstahl	190
3.8.5	Vertragswidrige Nutzung	191
3.8.6	Unberechtigte Unter Vermietung	192
3.8.7	Überbelegung	194
4	Wege aus der Krise	197
4.1	Dokumentation	197
4.2	Kommunikation	200
4.3	„Umzugshilfe“	201
4.4	Parteivereinbarungen	202
4.5	Hausverbot	203
4.6	Abmahnung	205
4.6.1	Was ist eine Abmahnung?	205
4.6.2	Form	207
4.6.3	Erfordernis einer Abmahnung	207
4.6.4	Gleichartige Pflichtverletzung	210
4.6.5	Exkurs: Abmahnung vor ordentlicher fristgemäßer Kündigung	211
4.6.6	Zeitlicher Zusammenhang	212
4.6.7	Abhilfefrist	212
4.6.8	Abmahnungsberechtigter	213
4.6.9	Abmahnungsempfänger	214
4.6.10	Rechtsschutz gegen Abmahnung	215
4.6.11	Zugang der Abmahnung	215
4.7	Beendigung des Mietverhältnisses	216
4.7.1	Metaufhebungsvertrag	216
4.7.2	Anfechtung des Mietvertrags	220
4.7.3	Kündigung des Mietvertrags	227
4.7.4	Zugang von Abmahnung, Anfechtung und Kündigung	255
4.8	Versorgungssperre	260
4.9	Der Gang zum Anwalt	265
4.9.1	Wann ist der Anwalt sinnvoll, wann unabdingbar?	265
4.9.2	Der „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“	266
4.9.3	Was kostet der Anwalt?	270
4.9.4	Gesprächsvorbereitung	275
5	Das Mietverhältnis vor Gericht	277
5.1	Die „goldenen Regeln“ der Verfahrensbeschleunigung	277
5.1.1	Konzentration auf das Wesentliche	277
5.1.2	Wege zur Beschleunigung	278
5.1.3	Umfassende Information des Anwalts	284

5.2	Obligatorische Streitschlichtung	284
5.2.1	Grundsätze	284
5.2.2	Verfahren	287
5.3	Der Mietprozess im Überblick	288
5.3.1	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	288
5.3.2	Rechtsmittel	295
5.3.3	Verfahrenskosten	297
5.4	Räumung	301
5.4.1	Besitzaufgabe des Mieters	303
5.4.2	„Sibirische“ Räumung	306
5.4.3	„Kalte“ Räumung	306
5.4.4	Exkurs: Verjährungsfall des § 548 Abs. 1 BGB	310
5.4.5	Die Räumungsklage	313
5.4.6	Klage auf künftige Räumung	315
5.4.7	Einstweilige Verfügung auf Räumung	316
5.4.8	Räumungsschutz	320
5.5	Zahlung von Forderungen des Vermieters	326
5.5.1	Das Mahnverfahren	326
5.5.2	Der Urkundenprozess	328
5.5.3	Die „normale“ Zahlungsklage	330
5.5.4	Klage auf zukünftige Leistung	330
5.6	Unterlassung	331
6	Der Titel und seine Durchsetzung	333
6.1	Räumung	334
6.1.1	Grundsätze	334
6.1.2	Verfahren	335
6.2	Zahlung	338
6.3	Unterlassung	339
7	Anhang: Arbeitshilfen	341
7.1	Muster: Mieterselbstauskunft	341
7.2	Muster: Vollmacht zur Abmahnung und zur Beendigung eines Mietverhältnisses	343
7.3	Muster: Anfechtung eines Mietvertrags	344
7.4	Muster: Abmahnungen	345
7.5	Muster: Mietstundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung	354
7.6	Muster: Musterschreiben Kündigung	355
7.7	Muster: Mietaufhebungsvertrag	358
7.8	Muster: Übergabeprotokolle	360