

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis — XXXIII

Literaturverzeichnis — XXXVII

Bearbeiterverzeichnis — XXXIX

Kapitel 1

Die Interessenlage des Vermieters

- A. Überblick — 1
- B. Statistik — 1
- C. Beispiele aus der Praxis — 2
- D. Missbrauch des Mieterschutzes — 3
- E. Gerichtliche Verfahrensdauer — 4
- F. „Vermieterschutz“? — 5
- G. Betroffene Personengruppe — 5
- H. Motivation eines Vermieters — 6
- I. Wirtschaftlichkeit für den Vermieter — 7
- J. Richtiges Vorgehen — 9

Kapitel 2

Probleme im Mietverhältnis

- A. Überblick — 10
- B. Mietertypen — 12
- C. Fazit — 33

Kapitel 3

Vertragstypen

- A. Allgemeines — 34
- B. Wohnraummietvertrag — 35
- C. Gewerberaummietvertrag — 36
- D. Pachtvertrag — 37
- E. Mischtypen — 38
- F. Fazit — 39

Kapitel 4

Die Auswahl des Mieters

- A. Kriterien — **40**
- B. Erkenntnismöglichkeiten — **44**
- C. Kurzübersicht von möglichen Risikomietern — **73**
- D. Kurzübersicht von Vermieterfehlern — **74**
- E. Fazit — **75**

Kapitel 5

Miete/Betriebskosten

- A. Überblick/Problemstellung — **79**
- B. Anspruchsgrundlagen — **79**
- C. Miete und Betriebskosten — **83**
- D. Fälligkeit — **92**
- E. Verzug — **97**

Kapitel 6

Die Mietsicherheit/Kaution

- A. Überblick — **102**
- B. Entstehung der Mietsicherheit — **104**
- C. Arten der Mietsicherheit — **108**
- D. Pfändung der Mietsicherheiten durch andere Gläubiger des Mieters — **127**
- E. Fazit — **128**

Kapitel 7

Verwertung der Sicherheit (Kaution)

- A. Überblick — **131**
- B. Abrechnungsfrist bei Beendigung und Rückgabe — **132**

Kapitel 8

Das Vermieterpfandrecht

- A. Überblick/Problemstellung — **139**
- B. Entstehung des Vermieterpfandrechts — **141**
- C. Erlöschen des Vermieterpfandrechtes und Selbsthilferecht — **152**

- D. Abwendung des Pfandrechtes durch Sicherheitsleistung gem. § 562c BGB — 158
- E. Ausübung des Vermieterpfandrechtes — 158
- F. Verwertung der Pfandsachen — 162
- G. Fazit — 168

Kapitel 9

Abmahnung bei Zahlungsverzug oder sonstigen Vertragsverletzungen des Mieters

- A. Erforderlichkeit — 170
- B. Inhalt und Begründung der Abmahnung — 170
- C. Absender und Adressat der Abmahnung — 171
- D. Praktische Umsetzung — 172

Kapitel 10

Einschaltung Dritter

- A. Allgemeines — 175
- B. Amt für soziale Arbeit — 175
- C. Ordnungsamt — 177
- D. Polizei/Staatsanwaltschaft — 178
- E. Bürge — 180

Kapitel 11

Kündigung

- A. Allgemeines — 182
- B. Erklärender und Adressat der Kündigung — 183
- C. Außerordentliche fristlose Kündigung — 184
- D. Außerordentliche fristgemäße Kündigung — 193
- E. Ordentliche fristgerechte Kündigung — 195
- F. Nebenerklärungen — 206
- G. Einschaltung eines Rechtsanwalts — 207
- H. Kostentragung — 208
- I. Mustertexte — 209

Kapitel 12

Die Zustellung empfangsbedürftiger Willenserklärungen wie Abmahnung und Kündigung

- A. Allgemeines — 211
- B. Durch Boten — 212
- C. Per Einschreiben/Rückschein — 212
- D. Per Einwurf-Einschreiben — 213
- E. Durch Gerichtsvollzieher — 213
- F. Durch öffentliche Zustellung — 214

Kapitel 13

Aufhebungs- und Abwicklungsvertrag

- A. Überblick — 216
- B. Zweck — 216
- C. Grenzen — 217
- D. Praktische Umsetzung — 218
- E. Muster-Aufhebungsvertrag — 238
- F. Fazit — 240

Kapitel 14

Faktische Beendigung des Mietverhältnisses

- A. Überblick — 242
- B. Auszug ohne Kündigung — 242
- C. Faktische Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter — 253

Kapitel 15

Selbsthilfe des Vermieters bei Räumungs- und Herausgabeverlangen

- A. Überblick — 256
- B. Türöffnung per Vermieterschlüssel — 257
- C. Gewaltsame Türöffnung und Räumung durch Vermieter — 258
- D. Der Wassertrick — 265
- E. Einstellung der Versorgung bei Gewerberaum — 266

Kapitel 16**Unterlassungsansprüche des Vermieters**

- A. Überblick — 269
- B. Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541 BGB) — 269
- C. Einzelne häufige Unterlassungsansprüche — 272

Kapitel 17**Schadensersatzansprüche des Vermieters**

- A. Überblick — 280
- B. Schadensersatz bei Veränderungen oder Beschädigungen an den Mieträumen — 281
- C. Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Renovierungspflicht — 285
- D. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung bei der Rückgabe — 291
- E. Verjährung — 294

Kapitel 18**Gerichtliche Rechtsverfolgung Zahlungsansprüche**

- A. Vorbemerkung — 296
- B. Gerichtliches Mahnverfahren — 296
- C. Das gerichtliche Klageverfahren — 301

Kapitel 19**Gerichtliche Rechtsverfolgung Ansprüche auf Räumung und Herausgabe**

- A. Das Klageverfahren — 312
- B. Kombination von Räumungs- und Zahlungsklage — 314
- C. Einstweiliger Rechtsschutz — 314
- D. Mietertaktiken — 317
- E. Vermieter-Gegenstrategien — 320
- F. Räumungsfrist — 321
- G. Kostenbeispiel (auch bei Trennung der Verfahren) — 324

Kapitel 20

Zwangsvollstreckung wegen Zahlung und Räumung

- A. Grundzüge — 328
- B. Zahlungsvollstreckung — 330
- C. Räumungsvollstreckung — 336

Kapitel 21

Insolvenz des Mieters

- A. Problematik — 344
- B. Ablauf des Insolvenzverfahrens — 345

Kapitel 22

10 Goldene Regeln für Vermieter — 352

Kapitel 23

10 „No-Gos“ – Was der Vermieter unterlassen sollte — 355

Stichwortverzeichnis — 359

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis — XXXIII

Literaturverzeichnis — XXXVII

Bearbeiterverzeichnis — XXXIX

Kapitel 1

Die Interessenlage des Vermieters

- A. Überblick — 1
- B. Statistik — 1
- C. Beispiele aus der Praxis — 2
- D. Missbrauch des Mieterschutzes — 3
- E. Gerichtliche Verfahrensdauer — 4
- F. „Vermieterschutz“? — 5
- G. Betroffene Personengruppe — 5
- H. Motivation eines Vermieters — 6
 - I. Kapitalanlage — 6
 - II. Altersvorsorge — 7
- I. Wirtschaftlichkeit für den Vermieter — 7
 - I. Gewinn? — 7
 - II. Wirtschaftliche „Schieflage“ der Immobilie — 8
- J. Richtiges Vorgehen — 9

Kapitel 2

Probleme im Mietverhältnis

- A. Überblick — 10
 - I. Vorbeugung — 10
 - II. Lösungen — 12
- B. Mietertypen — 12
 - I. Überblick — 12
 - II. Der Mietnomade — 13
 - 1. Begriff — 13
 - 2. Vorgehen des Mietnomaden — 13
 - 3. Wissenschaftliche Untersuchung — 14
 - 4. Vermeidungsstrategien — 15
 - 5. Lösungen — 15
 - III. Der zahlungsunfähige Mieter — 16
 - 1. Natürliche Personen — 16

| | |
|------|---------------------------------------|
| 2. | Vorbeugung — 17 |
| a) | Anfängliche Zahlungsunfähigkeit — 17 |
| b) | Spätere Zahlungsunfähigkeit — 17 |
| 3. | Lösungen — 18 |
| a) | Anfängliche Zahlungsunfähigkeit — 18 |
| b) | Spätere Zahlungsunfähigkeit — 18 |
| 4. | Juristische Personen — 20 |
| IV. | Der zahlungsunwillige Mieter — 20 |
| 1. | Allgemeines — 20 |
| 2. | Einzelne Gründe — 21 |
| a) | Mietminderung — 21 |
| b) | Zurückbehaltungsrecht — 22 |
| c) | Aufrechnung — 22 |
| d) | Zu hohe Miete? — 23 |
| e) | Betriebskostenvorauszahlungen — 23 |
| 3. | Vorbeugung — 24 |
| 4. | Lösungen — 24 |
| V. | Mieter mit Zahlungslücke — 25 |
| 1. | Vorbeugung — 25 |
| 2. | Lösungen — 25 |
| VI. | Mieter mit verspäteten Zahlungen — 26 |
| 1. | Vorbeugung — 26 |
| 2. | Lösungen — 27 |
| VII. | Weitere Problemfälle — 27 |
| 1. | Die Messiewohnung — 27 |
| a) | Begriff — 27 |
| b) | Vorbeugung — 28 |
| c) | Lösungen — 29 |
| 2. | Ruhestörungen — 29 |
| 3. | Tierhaltung — 30 |
| 4. | Rauchen — 31 |
| C. | Fazit — 33 |

Kapitel 3 Vertragstypen

- A. Allgemeines — 34
- B. Wohnraummietvertrag — 35
- C. Gewerberaummietvertrag — 36
- D. Pachtvertrag — 37

- E. Mischtypen — 38
 - I. Wohnraumähnliche Verträge — 38
 - II. Sonstige Verträge — 39
- F. Fazit — 39

Kapitel 4

Die Auswahl des Mieters

- A. Kriterien — 40
 - I. Praktische Relevanz — 41
 - 1. Informationseinhaltung — 41
 - 2. Informationsquellen — 41
 - 3. Staatliche Leistungsbezieher — 42
 - II. Zweck — 43
 - III. Grenzen — 43
- B. Erkenntnismöglichkeiten — 44
 - I. Selbstauskunft des Mietbewerbers — 45
 - 1. Überblick — 45
 - 2. Zulässigkeit der Fragen des Vermieters — 46
 - a) Zulässige Fragen des Vermieters — 46
 - b) Zulässige Fragen des Vermieters bei Gewerberaum — 46
 - c) Unzulässige Fragen des Vermieters — 47
 - d) Zulässigkeit der Fragen des Vermieters kritisch und/oder streitig? — 47
 - 3. Rechtsfolgen von Falschangaben des Mieters — 48
 - 4. Zulässige Frage falsch beantwortet — 48
 - a) Unzulässige Fragen — 48
 - b) Zulässigkeit der Frage kritisch/streitig — 49
 - 5. Grenzen — 50
 - II. Auskünfte unter Vermietern — 51
 - 1. Zulässigkeit — 52
 - a) Befragung des bisherigen Vermieters — 52
 - b) Vermieterzeugnis des bisherigen Vermieters — 52
 - 2. Rechtsfolgen bei Falschangaben des bisherigen Vermieters — 54
 - 3. Grenzen — 54
 - 4. Selbsterkenntnis — 55
 - III. Einkommensnachweis — 55
 - 1. Zulässigkeit — 55
 - 2. Nachweise/Belege — 55
 - a) Mietbewerber Arbeitnehmer — 55

| | |
|---|--|
| aa) Einkommensnachweis — 56 | |
| bb) Arbeitgeberdaten — 56 | |
| cc) Kündigungsschutz im Arbeitsverhältnis — 56 | |
| dd) Beginn des Arbeitsverhältnisses — 56 | |
| ee) Steuerklasse — 57 | |
| ff) Arbeitsvertrag — 57 | |
| b) Mietbewerber selbstständig — 57 | |
| 3. Grenzen — 58 | |
| IV. Zahlungsnachweise über die Zahlung der früheren Miete und Betriebskostenvorauszahlung — 58 | |
| 1. Zulässigkeit — 59 | |
| 2. Nachweise/Belege — 59 | |
| 3. Grenzen — 59 | |
| V. Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis — 60 | |
| 1. Zulässigkeit — 61 | |
| 2. Grenzen — 61 | |
| a) Grenze der Auskunftsmerkmale — 62 | |
| b) Zeitliche Grenzen — 62 | |
| c) Länderbezogenes Schuldnerverzeichnis — 63 | |
| 3. „Alte“ Schuldnerverzeichnisse — 63 | |
| VI. Schufa-(Selbst-)Auskunft — 64 | |
| 1. Zulässigkeit — 64 | |
| 2. Grenzen — 65 | |
| VII. Wirtschaftsauskunfteien — 65 | |
| 1. Zulässigkeit — 65 | |
| 2. Grenzen — 66 | |
| VIII. Bankauskunft — 67 | |
| IX. Internet — 67 | |
| X. Vermieterdatenbanken — 68 | |
| 1. Zulässigkeit — 68 | |
| 2. Grenzen — 68 | |
| XI. Mietkostenübernahmevereinbarungen durch staatlichen Leistungsträger — 69 | |
| 1. Zulässigkeit — 69 | |
| 2. Grenzen — 69 | |
| a) Allgemein — 69 | |
| b) Direktzahlung — 70 | |
| XII. Persönlicher Eindruck vom Mietbewerber — 70 | |
| XIII. Informationsbeschaffung und Mieterauswahl durch die Verwaltung — 71 | |

- XIV. Mieterauswahl durch Makler — 72
- C. Kurzübersicht von möglichen Risikomietern — 73
- D. Kurzübersicht von Vermieterfehlern — 74
- E. Fazit — 75
 - I. Mehrere Informationsquellen nebeneinander verwenden — 75
 - II. Selbstauskunft des Mietbewerbers — 76
 - III. Einkommensnachweise des Mietbewerbers — 76
 - IV. Schufa-Selbst-Auskunft des Mietbewerbers — 76
 - V. Auskunft des derzeitigen Vermieters/Vermieterzeugnis — 76
 - VI. Vorbeugung durch Informationsauswertung — 77

Kapitel 5

Miete/Betriebskosten

- A. Überblick/Problemstellung — 79
- B. Anspruchsgrundlagen — 79
 - I. Mietvertrag — 79
 - II. Form des Mietvertrages — 80
- C. Miete und Betriebskosten — 83
 - I. Überblick über die Mietarten — 83
 - 1. Inklusivmiete — 83
 - 2. Nettomiete — 84
 - 3. Teilinklusivmiete — 85
 - II. Miete/Höhe — 85
 - 1. Wohnraum — 85
 - a) § 556d BGB — 85
 - b) § 5 WiStG — 86
 - c) § 291 StGB — 86
 - d) § 8 WoBindG — 86
 - 2. Gewerberaum — 87
 - III. Betriebskosten — 87
 - 1. Überblick — 87
 - 2. Begriff — 87
 - 3. Arten der Betriebskosten bei Wohnraummietverträgen — 87
 - 4. Umlagefähige Betriebskosten bei Gewerberaum — 89
 - IV. Betriebskostenvorauszahlungen — 90
 - V. Umsatzsteuer — 91
- D. Fälligkeit — 92
 - I. Vereinbarung im Mietvertrag — 92
 - 1. Mietbeginn zum 1. Werktag des Monats — 92

| | | |
|------|--|------------|
| 2. | Mietbeginn zum 15. eines Monats — | 93 |
| 3. | Fälligkeit der Mietzahlung an Samstagen — | 93 |
| 4. | Leistungshandlung — | 94 |
| a) | Überweisung — | 94 |
| b) | Lastschriftverfahren — | 94 |
| c) | Zahlung durch Scheck — | 95 |
| d) | Barzahlung — | 95 |
| II. | Gesetzliche Regelung — | 95 |
| III. | Betriebskosten-Nachzahlung — | 96 |
| 1. | Preisfreier Wohnraum — | 96 |
| 2. | Preisgebundener Wohnraum — | 96 |
| 3. | Gewerberaum — | 97 |
| E. | Verzug — | 97 |
| I. | Mahnung — | 97 |
| II. | Fristablauf — | 97 |
| III. | Praktische Folgen — | 98 |
| 1. | Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung — | 98 |
| 2. | Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung — | 98 |
| IV. | „Vertreten-Müssen“ des Mieters — | 98 |
| 1. | Fälle des „Vertreten-Müssens“ — | 98 |
| a) | Zahlungsunfähigkeit — | 99 |
| b) | Zahlungsverzögerung durch Erfüllungsgehilfen — | 99 |
| c) | Falschbehauptung wegen Mängeln — | 99 |
| d) | Kontowechsel des Vermieters — | 99 |
| 2. | Mietminderung und Zurückbehaltung — | 100 |
| V. | Verzugsfolgen — | 100 |
| 1. | Zinsen — | 100 |
| 2. | Außerordentliche Kündigung — | 100 |
| 3. | Rechtsverfolgungskosten — | 101 |

Kapitel 6

Die Mietsicherheit/Kaution

| | | |
|------|---------------------------------------|------------|
| A. | Überblick — | 102 |
| I. | Problemstellung — | 102 |
| II. | Praktische Relevanz — | 103 |
| 1. | Art der vereinbarten Mietsicherheit — | 103 |
| 2. | Kaution nicht gezahlt — | 103 |
| 3. | Rechtsverfolgungsdauer — | 103 |
| III. | Zweck — | 103 |

| | |
|---|--|
| IV. Grenzen — 104 | |
| B. Entstehung der Mietsicherheit — 104 | |
| I. Anspruchsgrundlage — 104 | |
| II. Wohnraummietvertrag — 105 | |
| 1. Begrenzung — 105 | |
| 2. Übersicherung — 105 | |
| 3. Zu sichernde Ansprüche — 106 | |
| a) Preisgebundener Wohnraum — 106 | |
| b) Frei finanziert Wohnraum — 107 | |
| III. Gewerberaummietvertrag — 107 | |
| 1. Keine Begrenzung der Höhe — 107 | |
| 2. Vereinbarung einer Nachschusspflicht möglich — 108 | |
| C. Arten der Mietsicherheit — 108 | |
| I. Barkaution — 108 | |
| 1. Fälligkeit — 109 | |
| a) Wohnraummietrecht — 109 | |
| aa) Erste Rate — 109 | |
| bb) Folgeraten — 109 | |
| cc) Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen — 109 | |
| dd) Fristlose Kündigung bei Verzug mit den Kautionsraten — 110 | |
| b) Gewerberaummietrecht — 110 | |
| 2. Zurückbehaltungsrecht — 111 | |
| a) Wohnraummietrecht — 111 | |
| b) Gewerberaummietrecht — 111 | |
| 3. Geldanlage — 111 | |
| a) Wohnraummietrecht — 112 | |
| aa) Anlage bei einem Kreditinstitut — 112 | |
| bb) Abweichende Vereinbarungen — 112 | |
| b) Gewerberaummietrecht — 112 | |
| aa) Treuhandkonto — 113 | |
| bb) Verzinsung — 113 | |
| 4. Verfügung über die Mietsicherheit — 113 | |
| a) Aufrechnung des Vermieters — 114 | |
| b) Aufrechnung des Mieters — 114 | |
| II. Bürgschaft — 115 | |
| 1. Fälligkeit — 116 | |
| a) Wohnraummietrecht — 116 | |
| b) Gewerberaummietrecht — 116 | |
| 2. Zurückbehaltungsrecht — 117 | |

| | |
|------|--|
| 3. | Bürgschaftsarten — 117 |
| a) | (Einfache) Bürgschaft — 117 |
| b) | Selbstschuldnerische Bürgschaft auf erste Anforderung — 117 |
| c) | Selbstschuldnerische Bürgschaft — 118 |
| aa) | Verzicht auf die Einrede der Anfechtung — 118 |
| bb) | Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung — 119 |
| cc) | Verzicht auf die Einrede der Vorausklage — 119 |
| dd) | Ausschluss der Hinterlegung — 119 |
| 4. | Bürgschaftserklärung — 120 |
| a) | Schriftform — 120 |
| b) | Bürgschaftsumfang — 120 |
| c) | Befristung — 120 |
| aa) | Angabe eines Befristungsdatums — 121 |
| bb) | Befristung für die Dauer des Mietverhältnisses — 121 |
| d) | Selbstschuldnerische Bürgschaft auf erste Anforderung unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage — 122 |
| aa) | Unternehmer als Bürge — 122 |
| bb) | Privatperson als Bürge — 122 |
| cc) | Folgen einer unwirksamen Erklärung — 122 |
| 5. | Bürgen — 123 |
| a) | Banken/Sparkassen/Versicherungen — 123 |
| b) | Privatpersonen — 124 |
| c) | Unternehmen — 124 |
| III. | Schuldbeitritt — 125 |
| IV. | Sparbuch — 125 |
| 1. | Verpfändung des Sparbuchs — 125 |
| 2. | Sicherungsabtretung eines Sparbuchguthabens — 126 |
| 3. | Vereinfachung durch ein Vermietersparbuch — 126 |
| V. | Verpfändung und Sicherungsübereignung von Wertpapieren und Wertgegenständen — 127 |
| D. | Pfändung der Mietsicherheiten durch andere Gläubiger des Mieters — 127 |
| E. | Fazit — 128 |

Kapitel 7

Verwertung der Sicherheit (Kautions)

| | |
|-----|--|
| A. | Überblick — 131 |
| B. | Abrechnungsfrist bei Beendigung und Rückgabe — 132 |
| I. | Prüfungs- und Überlegungsfrist des Vermieters — 132 |
| II. | Ablauf und Überschreitung der Abrechnungsfrist — 132 |

| | | |
|------|---|-------|
| III. | Vorrangige Verrechnung mit Schadensersatzansprüchen | — 133 |
| IV. | Verrechnung auf sonstige Vermieterforderungen | — 136 |
| V. | Abrechnungs- und Aufrechnungserklärung | — 136 |

Kapitel 8**Das Vermieterpfandrecht**

| | | |
|------|--|-------|
| A. | Überblick/Problemstellung | — 139 |
| I. | Praktische Relevanz | — 139 |
| II. | Zweck | — 140 |
| III. | Grenzen | — 141 |
| B. | Entstehung des Vermieterpfandrechts | — 141 |
| I. | Entstehungsgrundlage | — 141 |
| II. | Vermieterforderungen | — 142 |
| 1. | Gesicherte Forderungen | — 142 |
| 2. | Nicht gesicherte Forderung | — 142 |
| III. | Eigentum des Mieters an den Pfandgegenständen | — 143 |
| 1. | Kein gutgläubiger Pfandrechtserwerb durch den Vermieter | — 143 |
| 2. | Eigentumsvorbehalt | — 143 |
| a) | Pfandrecht am Anwartschaftsrecht | — 144 |
| b) | Erlöschen des Pfandrechts | — 144 |
| 3. | Sicherungsübereignung | — 145 |
| a) | Sicherungsübereignung nach Einbringung der Sache | — 146 |
| b) | Sicherungsübereignung vor Einbringung der Sache | — 146 |
| 4. | Mitbewohner | — 147 |
| 5. | Ehegatten | — 147 |
| a) | Beide Ehegatten Mieter | — 147 |
| b) | Nur ein Ehegatte Mieter | — 147 |
| 6. | Untermieter | — 148 |
| IV. | Einbringen der Sachen in die Mietsache | — 148 |
| 1. | Einbringungshandlung | — 148 |
| 2. | Grenzen | — 149 |
| 3. | Unpfändbare Sachen | — 150 |
| C. | Erlöschen des Vermieterpfandrechtes und Selbsthilferecht | — 152 |
| I. | Erlöschen des Vermieterpfandrechtes gem. § 562a BGB | — 152 |
| 1. | Entfernung der Sachen vom Grundstück | — 152 |
| 2. | Mangelnde Kenntnis des Vermieters | — 152 |
| 3. | Widerspruch des Vermieters | — 153 |
| a) | Widerspruchserklärung und -adressat | — 153 |
| b) | Widerspruch ausgeschlossen | — 153 |

| | |
|--|------------|
| aa) Entfernung im Rahmen der gewöhnlichen Lebensverhältnisse — | 154 |
| bb) Entfernung im regelmäßigen Geschäftsbetrieb — | 154 |
| cc) Zurückbleibende Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichend — | 154 |
| dd) Folge des fehlenden Widerspruchsrechtes — | 154 |
| II. Erlöschen des Vermieterpfandrechts gem. § 562b Abs. 2 BGB — | 155 |
| III. Selbsthilferecht des Vermieters — | 155 |
| 1. Auszug des Mieters — | 155 |
| 2. Widerspruchsberechtigung des Vermieters — | 155 |
| 3. Inbesitznahme der Sachen durch Vermieter — | 156 |
| 4. Einstweilige Unterlassungsverfügung — | 157 |
| D. Abwendung des Pfandrechtes durch Sicherheitsleistung gem. § 562c BGB — | 158 |
| E. Ausübung des Vermieterpfandrechtes — | 158 |
| I. Tatsächliche Besitzverschaffung — | 159 |
| 1. Ausübung des Selbsthilferechtes des Vermieters — | 159 |
| 2. Herausgabe der Sachen durch den Mieter — | 159 |
| II. Herausgabeansprüche des Vermieters — | 160 |
| 1. Pfandsachen noch in der Wohnung des Mieters — | 160 |
| a) Herausgabeanspruch nach § 1231 BGB — | 160 |
| b) Kein Selbsthilferecht des Vermieters — | 160 |
| aa) Keine Wegnahme der Pfandgegenstände — | 161 |
| bb) Kein Eindringen in die Mietsache — | 161 |
| cc) Kein Austausch der Schlösser — | 161 |
| 2. Pfandsachen wurden vom Mieter entfernt — | 161 |
| a) Herausgabeanspruch nach § 562b Abs. 2 BGB — | 162 |
| b) Kein Selbsthilferecht — | 162 |
| c) Klage und Klagefrist — | 162 |
| F. Verwertung der Pfandsachen — | 162 |
| I. Anspruch des Vermieters auf Zahlung aus dem Mietverhältnis — | 162 |
| II. Forderung vom Pfandrecht gedeckt — | 163 |
| 1. Miete und Betriebskostenvorauszahlung — | 163 |
| 2. Entschädigungsforderungen — | 163 |
| III. Insolvenz des Mieters — | 163 |
| 1. Recht zur abgesonderten Befriedigung aus dem Pfandgegenstand — | 164 |
| 2. Beschränkung des Pfandrechtes im Insolvenzverfahren — | 164 |
| IV. Verjährung von Ansprüchen des Vermieters — | 165 |
| V. Pfändung der Pfandsachen durch Dritte — | 165 |

| | |
|------|--|
| 1. | Begrenzung des Vermieterpfandrechtes — 165 |
| 2. | Vorzugsweise Befriedigung des Vermieters — 166 |
| 3. | Rechtsschutz des Vermieters — 166 |
| VI. | Pfandverkauf — 166 |
| VII. | Befriedigung aus dem Pfanderlös und Abrechnung — 167 |
| 1. | Befriedigung des Vermieters aus dem Pfanderlös — 167 |
| 2. | Abrechnung des Vermieters — 167 |
| G. | Fazit — 168 |

Kapitel 9

Abmahnung bei Zahlungsverzug oder sonstigen Vertragsverletzungen des Mieters

| | |
|----|---|
| A. | Erforderlichkeit — 170 |
| B. | Inhalt und Begründung der Abmahnung — 170 |
| C. | Absender und Adressat der Abmahnung — 171 |
| D. | Praktische Umsetzung — 172 |

Kapitel 10

Einschaltung Dritter

| | |
|----|----------------------------------|
| A. | Allgemeines — 175 |
| B. | Amt für soziale Arbeit — 175 |
| C. | Ordnungsamt — 177 |
| D. | Polizei/Staatsanwaltschaft — 178 |
| E. | Bürge — 180 |

Kapitel 11

Kündigung

| | |
|----|--|
| A. | Allgemeines — 182 |
| B. | Erklärender und Adressat der Kündigung — 183 |
| C. | Außerordentliche fristlose Kündigung — 184 |
| I. | Voraussetzungen — 184 |
| 1. | Vorliegen eines wichtigen Grundes — 184 |
| a) | Zahlungsverzug gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB — 184 |
| b) | Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung — 186 |
| c) | Unpünktliche Mietzahlungen — 186 |
| d) | Vertragswidriger Gebrauch — 187 |
| e) | Störung des Hausfriedens — 187 |

| | |
|------|--|
| f) | Beleidigungen, Täglichkeiten und weitere Straftaten — 188 |
| g) | Gefährdung der Mietsache durch Sorgfaltspflichtverletzung — 188 |
| h) | Unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte — 189 |
| 2. | Abmahnung und Abhilfefrist — 189 |
| II. | Rückwirkende Unwirksamkeit der Kündigung — 190 |
| III. | Inhalt und Formerfordernisse — 192 |
| D. | Außerordentliche fristgemäße Kündigung — 193 |
| I. | Mietverhältnis über 30 Jahre — 193 |
| II. | Tod des Mieters — 194 |
| III. | Zwangsvorsteigerung — 194 |
| IV. | Sonstige erleichterte Kündigungen — 195 |
| E. | Ordentliche fristgerechte Kündigung — 195 |
| I. | Voraussetzungen — 195 |
| II. | Inhalt und Formerfordernisse — 196 |
| 1. | Berechtigtes Interesse des Vermieters — 196 |
| a) | Eigenbedarf — 197 |
| aa) | Der privilegierte Personenkreis — 198 |
| bb) | Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs — 198 |
| cc) | Vorhandensein einer Alternativwohnung — 199 |
| dd) | Überhöhter Wohnbedarf — 200 |
| ee) | Vorgetäuschter Nutzungs- oder Überlassungswille — 200 |
| b) | Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung — 201 |
| aa) | Verkaufsabsicht — 201 |
| bb) | Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen — 202 |
| cc) | Abriss des Gebäudes — 202 |
| c) | Schuldhafte Vertragsverletzung — 203 |
| 2. | Form — 204 |
| III. | Kündigungsfristen — 205 |
| F. | Nebenerklärungen — 206 |
| G. | Einschaltung eines Rechtsanwalts — 207 |
| H. | Kostentragung — 208 |
| I. | Mustertexte — 209 |
| I. | Außerordentliche fristlose Kündigung gem. §§ 543 Abs. 1, 569 BGB — 209 |
| II. | Ordentliche fristgerechte Kündigung gem. § 573 Abs. 1 BGB — 210 |

Kapitel 12**Die Zustellung empfangsbedürftiger Willenserklärungen wie Abmahnung und Kündigung**

- A. Allgemeines — 211
- B. Durch Boten — 212
- C. Per Einschreiben/Rückschein — 212
- D. Per Einwurf-Einschreiben — 213
- E. Durch Gerichtsvollzieher — 213
- F. Durch öffentliche Zustellung — 214

Kapitel 13**Aufhebungs- und Abwicklungsvertrag**

- A. Überblick — 216
- B. Zweck — 216
- C. Grenzen — 217
- D. Praktische Umsetzung — 218
 - I. Regelungsinteressen — 219
 - 1. Vermieterinteressen — 219
 - a) Beendigung und Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages — 219
 - b) Räumungs- und Herausgabeansprüche sowie Zeitpunkt — 220
 - c) Zustand der Mietsache bei Herausgabe — 220
 - d) Zahlungsrückstände — 220
 - e) Rechtsverfolgungskosten — 220
 - f) Druckmittel zur Durchsetzung des Aufhebungsvertrages — 221
 - g) Kaution — 221
 - 2. Mieterinteressen — 221
 - a) Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages — 221
 - b) Wirtschaftliche Entlastung des Mietschuldners — 222
 - c) Kaution — 222
 - II. Regelungspunkte — 223
 - 1. Beendigung und Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages — 223
 - a) Mietvertrag ungekündigt — 223
 - b) Mietvertrag gekündigt — 223
 - c) Widerspruch gegen Neubegründung des Mietvertrages — 224
 - 2. Räumung und Herausgabe der Mietsache und Zeitpunkt — 224
 - a) Gegenstand der Herausgabe — 225
 - b) Termin zur Räumung und Herausgabe — 225

| | |
|------|--|
| 3. | Zustand der Mietsache bei Rückgabe — 225 |
| a) | Mängel- und Schadensliste — 226 |
| b) | Regelung über Mängel und Schäden — 226 |
| 4. | Zahlungsrückstände Miete und Betriebskostenvorauszahlung — 227 |
| a) | Anerkenntnis durch den Mietschuldner — 227 |
| b) | Vereinbarung über die Zahlungsansprüche — 227 |
| 5. | Rechtsverfolgungskosten — 228 |
| 6. | Druckmittel des Vermieters — 228 |
| a) | Notarielles Schuldanerkenntnis mit Vollstreckungsunterwerfung — 228 |
| b) | Vertragsstrafe — 229 |
| aa) | Wohnraummietrecht — 229 |
| bb) | Gewerberaummietvertrag — 229 |
| c) | Verfallklausel — 230 |
| d) | Abstands- oder Aufwendungsersatzzahlungen — 231 |
| e) | Kaution — 231 |
| III. | Vorgehensweise des Vermieters — 232 |
| 1. | Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen — 233 |
| 2. | Rahmenbedingungen und Form der Verhandlungen — 234 |
| IV. | Aufhebungs- und Abwicklungsvertrag — 236 |
| 1. | Form — 236 |
| 2. | Vertragsparteien — 236 |
| a) | Vermieter/Mieter — 236 |
| b) | Mitbewohner — 237 |
| 3. | Anfechtung des Aufhebungsvertrages — 237 |
| 4. | Gerichtlicher Aufhebungsvertrag — 238 |
| E. | Muster-Aufhebungsvertrag — 238 |
| F. | Fazit — 240 |

Kapitel 14

Faktische Beendigung des Mietverhältnisses

| | |
|-----|---|
| A. | Überblick — 242 |
| B. | Auszug ohne Kündigung — 242 |
| I. | Mit Rückgabe der Mietsache — 244 |
| 1. | Ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache — 244 |
| 2. | Schlüsselrückgabe — 247 |
| II. | Ohne Rückgabe der Mietsache — 248 |
| 1. | Einzug eines ungenehmigten Nachfolgenutzers — 250 |

- 2. Abwicklung des Mietverhältnisses bei faktischer Beendigung — 251
- C. Faktische Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter — 253

Kapitel 15

Selbsthilfe des Vermieters bei Räumungs- und Herausgabeverlangen

- A. Überblick — 256
- B. Türöffnung per Vermieterschlüssel — 257
- C. Gewaltsame Türöffnung und Räumung durch Vermieter — 258
 - I. Strafrechtlich — 258
 - 1. Hausfriedensbruch (§ 123 StGB) — 259
 - 2. Nötigung (§ 240 StGB) — 260
 - 3. Sachbeschädigung (§ 303 StGB) — 260
 - 4. Einbruchsdiebstahl (§ 244 Abs. 1 Nr. 3 StGB) — 260
 - II. Zivilrechtlich — 260
 - 1. Verbotene Selbsthilfe des Vermieters bei unbekanntem Aufenthaltsort — 262
 - 2. Umfang des Schadensersatzes — 262
 - 3. Einstweiliger Rechtsschutz des Mietnomaden — 263
 - III. Austausch des Haustürschlosses — 264
- D. Der Wassertrick — 265
- E. Einstellung der Versorgung bei Gewerberaum — 266

Kapitel 16

Unterlassungsansprüche des Vermieters

- A. Überblick — 269
- B. Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541 BGB) — 269
- C. Einzelne häufige Unterlassungsansprüche — 272
 - I. Gebrauchsüberlassung, Untermiete — 272
 - II. Zweckbestimmungswidrige Nutzung — 273
 - III. Tierhaltung — 274
 - IV. Parabolantennen — 275
 - V. Nutzung von Gemeinschaftsflächen — 276
 - VI. Ruhestörender Lärm — 277
 - VII. Geruchsbelästigung — 279

Kapitel 17

Schadensersatzansprüche des Vermieters

- A. Überblick — 280
- B. Schadensersatz bei Veränderungen oder Beschädigungen an den Mieträumen — 281
 - I. Vertragsgemäßer Gebrauch — 281
 - II. Einzelne Fallkonstellationen — 281
 - III. Schadensbeseitigung — 282
 - IV. Vorteilsausgleichung — 283
 - V. Schadensnachweis — 284
- C. Schadensersatz wegen Nichterfüllung der Renovierungspflicht — 285
 - I. Hauptleistungspflicht — 285
 - II. Definition der Schönheitsreparaturen — 285
 - III. Vertragliche Vereinbarung — 286
 - IV. Leitlinien der Rechtsprechung des BGH — 286
 - V. Leistungsaufforderung und Nachfristsetzung — 288
 - VI. Übergabeprotokoll — 290
 - VII. Schadenshöhe — 290
- D. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung bei der Rückgabe — 291
 - I. Teirläumung — 291
 - II. Mietausfallschaden — 292
 - III. Rückbauanspruch — 292
 - IV. Reinigung — 293
- E. Verjährung — 294
 - I. Beginn — 294
 - II. Unterbrechung und Hemmung — 294

Kapitel 18

Gerichtliche Rechtsverfolgung Zahlungsansprüche

- A. Vorbemerkung — 296
- B. Gerichtliches Mahnverfahren — 296
 - I. Ablauf — 296
 - II. Mahnbescheid oder Urkundenmahnbescheid? — 298
 - III. Vollstreckungsbescheid — 298
 - IV. Dauer/Kosten des Mahnverfahrens — 299
 - V. Widerspruch/Einspruch/Übergang in das streitige Verfahren — 300
- C. Das gerichtliche Klageverfahren — 301
 - I. Urkundenprozess oder „normale“ Klage — 301

- II. Zuständigkeit — 303
- III. Inhalt der Klageschrift — 303
- IV. Mietertaktiken — 305
- V. Vermieter-Gegenstrategien — 307
- VI. Rechtsmittel — 308
- VII. Verfahrensdauer — 309
- VIII. Kostenbeispiel — 310

Kapitel 19

Gerichtliche Rechtsverfolgung Ansprüche auf Räumung und Herausgabe

- A. Das Klageverfahren — 312
- B. Kombination von Räumungs- und Zahlungsklage — 314
- C. Einstweiliger Rechtsschutz — 314
 - I. Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO — 314
 - II. Räumungsverfügung nach § 940a ZPO — 316
 - 1. § 940a Abs. 3 ZPO — 316
 - 2. § 940a Abs. 2 ZPO — 316
- D. Mietertaktiken — 317
- E. Vermieter-Gegenstrategien — 320
- F. Räumungsfrist — 321
 - I. Voraussetzungen — 321
 - II. Zeitlicher Rahmen — 323
 - III. Spätere Beantragung — 324
- G. Kostenbeispiel (auch bei Trennung der Verfahren) — 324
 - I. Gesamtkosten bei Trennung von Räumungs- und Zahlungsantrag — 324
 - II. Gesamtkosten bei gleichzeitiger Stellung von Räumungs- und Zahlungsantrag — 325

Kapitel 20

Zwangsvollstreckung wegen Zahlung und Räumung

- A. Grundzüge — 328
 - I. Problemstellung — 328
 - II. Voraussetzungen — 329
- B. Zahlungsvollstreckung — 330
 - I. Mobilienvollstreckung — 330
 - 1. Rechtslage bis 2012 — 330
 - 2. Reform 2013 — 331

| | |
|--|--|
| 3. Vermögensauskunft — 332 | |
| a) Allgemeiner Überblick — 332 | |
| b) Praktische Relevanz — 333 | |
| II. Forderungspfändung — 334 | |
| 1. Gegenstand — 334 | |
| 2. Verfahren — 334 | |
| III. Immobiliovollstreckung — 335 | |
| C. Räumungsvollstreckung — 336 | |
| I. Problemstellung — 336 | |
| II. Klassische Räumung — 337 | |
| 1. Problemstellung — 337 | |
| 2. Ablauf — 337 | |
| 3. Abgesagte Räumung — 338 | |
| III. Außerbesitzsetzungsvollstreckung — 339 | |
| 1. Problemstellung — 339 | |
| 2. Berliner Räumung — 339 | |
| 3. Ablauf der Räumungsvollstreckung nach neuem Recht — 340 | |
| a) Gesetzliche Regelung — 340 | |
| b) Tatsächlicher Ablauf — 341 | |
| c) Verwertung der Gegenstände — 342 | |
| 4. Vorteile — 343 | |

Kapitel 21

Insolvenz des Mieters

| | |
|--|--|
| A. Problematik — 344 | |
| I. Praktische Bedeutung — 344 | |
| II. Besonderheiten — 344 | |
| B. Ablauf des Insolvenzverfahrens — 345 | |
| I. Eröffnungsverfahren — 345 | |
| II. Kündigungssperre — 346 | |
| 1. Voraussetzungen — 346 | |
| 2. Umfang — 346 | |
| III. Taktik des Vermieters — 346 | |
| IV. Keine Eröffnung mangels Masse — 348 | |
| V. Eröffnetes Verfahren — 348 | |
| 1. Sonderkündigungsrecht des Verwalters — 348 | |
| 2. Besonderheit für Wohnraummietverhältnisse — 349 | |
| 3. Forderungsanmeldung — 350 | |
| 4. Masseforderungen — 351 | |

5. Beendigung des Verfahrens — 351**Kapitel 22****10 Goldene Regeln für Vermieter**

1. Auswahl des Mieters — 352
2. Mietvertragsabschluss — 352
3. Mietkaution — 352
4. Mietstruktur — 352
5. Zusätzliche Absicherung — 353
6. Kontakt mit dem Mieter suchen — 353
7. Frühzeitig reagieren — 353
8. Richtige Rechtsverfolgung — 354
9. Richtig vollstrecken — 354
10. Rechtsberatung — 354

Kapitel 23**10 „No-Gos“ – Was der Vermieter unterlassen sollte**

1. Sich nur auf seine Menschenkenntnis verlassen — 355
2. Mietverträge selbst erstellen oder ungeprüft aus dem Internet herunterladen — 355
3. Aufhebungs- und Abwicklungsverträge selbst erstellen — 355
4. Kein defensives Verhalten — 355
5. Sich von aggressiven oder gewalttätigen Mietern provozieren lassen — 356
6. Sich als Vermieter eigenmächtig Zugang zur Mietsache verschaffen — 356
7. Eigenmächtig Sachen des Mieters aus der Mietsache holen — 356
8. Beim Wohnraummietvertrag die Versorgung einstellen — 356
9. „Kalte“ Räumung durch den Vermieter — 357
10. Zweifelhafte Dienstleister beauftragen — 357

Stichwortverzeichnis — 359