

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/Kautiön

- 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 (Kautiön)

- 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 Vermieterpfandrechts 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. Zahlungsverstreckung — 330
- C. Räumungsverstreckung — 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 „Schiefelage“ 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. Informationseinholung — 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. Mietkostenübernahmebestätigung 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/Kautiön

- A. Überblick — **102**
 - I. Problemstellung — **102**
 - II. Praktische Relevanz — **103**
 - 1. Art der vereinbarten Mietsicherheit — **103**
 - 2. Kautiön 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 finanzierter 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 Sparbuches — **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 (Kaution)

- 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 Vermieterpfandrechts und Selbsthilferecht — **152**
 - I. Erlöschen des Vermieterpfandrechts 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, Tötlichkeiten 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. Zwangsversteigerung — **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) Kautio — 221
 - 2. Mieterinteressen — 221
 - a) Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages — 221
 - b) Wirtschaftliche Entlastung des Mietschuldners — 222
 - c) Kautio — 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 Schuldanerkennnis mit Vollstreckungsunterwerfung — 228
 - b) Vertragsstrafe — 229
 - aa) Wohnraummietrecht — 229
 - bb) Gewerberaummietvertrag — 229
 - c) Verfallklausel — 230
 - d) Abstands- oder Aufwendungsersatzzahlungen — 231
 - e) Kautio — 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. Schlüsselerückgabe — 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. Teilräumung — 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. Mobiliarvollstreckung — 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. Immobiliervollstreckung — **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