

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Teil: Einleitung .....</b>	<b>13</b>
A. Inhalt .....	13
B. Bedeutung .....	14
C. Schwerpunkte .....	15
D. Methodik .....	16
<b>2. Teil: Grundlagen .....</b>	<b>17</b>
A. Ausgangssituation .....	17
B. Forderungsmanagement in der Wohnungswirtschaft .....	24
I. Bedeutung und Definition der Wohnungswirtschaft .....	24
II. Forderungsmanagement als Kernaufgabe .....	26
III. Wohnen als zunehmendes Überschuldungsrisiko .....	27
IV. Entwicklung der Mietschulden .....	29
C. Forschungsziel .....	32
I. Forschungsstand .....	32
II. Forschungsleitfragen .....	33
III. Forschungskontext .....	35
IV. Kontextbezogene Herausforderungen .....	41
D. Bezug zur Psychologie .....	43
E. Grundgedanken des Sozialen Forderungsmanagements .....	44
F. Begrifflichkeit des Sozialen Forderungsmanagements .....	49
I. Bestimmung des Managementbegriffes .....	49
II. Bestimmung des Sozialbegriffes .....	52
1. Schuldnerkommunikation .....	54
2. Kooperation .....	58

3. Einzelfallgerechtigkeit und Rechtssicherheit .....	63
G. Konkurrenz der Gläubiger .....	68
<b>3. Teil: Forderungsmanagementprozess .....</b>	<b>73</b>
A. Wahl des geeigneten Geschäftspartners .....	75
B. Zusammenführung der Prozess- und Ergebnisverantwortung .....	80
C. Zahlungsverzug: Fälligkeit und Schadensersatz .....	81
D. Bedeutung des Mahnung .....	96
E. Mahnverfahren gem. §§ 688-703d ZPO .....	99
F. Frühestmöglicher Kündigungszeitpunkt .....	104
I. Außerordentliche Kündigungsgründe .....	107
1. Generalklausel gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB .....	110
a) Kündigungsgrund der dauerhaft unpünktlichen Mietzahlung .....	112
aa) Notwendigkeit einer gesetzlichen Fixierung .....	112
bb) Regelungsentwurf § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. c BGB .....	131
b) Tatbestand der endgültigen Erfüllungsverweigerung .....	134
c) Tatbestand der fälligen Betriebskostennachzahlung .....	137
2. Gesetzlich typisierte Zahlungsverzüge .....	139
a) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a Alt. 1 BGB .....	139
b) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB .....	140
c) § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB .....	144
d) Innenabgrenzung .....	145
3. Hinterlegungsverzug gem. § 569 Abs. 2a S. 1 BGB .....	147
4. Sonstige Kündigungsgründe .....	159
5. Entstehung und Nutzung des Kündigungsrechts .....	161
II. Ordentliche Kündigungsgründe .....	164
1. Rückständige Mietzahlung .....	170
2. Nichtleistung der Sicherheitsleistung .....	176
3. Rückständige Betriebskostennachforderung .....	177
4. Unpünktliche Mietzahlung .....	179

III. Konkurrenzverhältnis der Kündigungsgrundlagen .....	180
IV. Anforderungen Kündigungsschreiben .....	184
G. Klagebegehren .....	192
H. Zahlung innerhalb der Schonfrist .....	197
I. Rechtsfolgen .....	200
II. Fristbeginn .....	201
III. Informationspflicht .....	202
IV. Zeitlicher Ablauf .....	202
V. Leistungsvoraussetzungen .....	203
VI. Leistungsarten .....	208
VII. Auswirkung eines Insolvenzverfahrens .....	214
VIII. Ausschlussfrist gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB .....	215
IX. Nachholrecht im Kontext der ordentlichen Kündigung .....	216
I. Räumungsvollstreckung .....	219
J. Beratungsangebot .....	221
K. Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II .....	223
I. Zielsetzung der Rechtsvorschrift .....	225
II. Begriffe der Unterkunft und Heizung .....	226
III. Angemessenheit der Miete .....	229
IV. Erforderlichkeit des Umzuges .....	237
V. Absetzung der Mietzahlung .....	239
VI. Übernahme sonstiger Leistungen .....	247
VII. Übernahme von Mietschulden .....	249
VIII. Sanktionierbarkeit der Transferleistungen .....	255
IX. Würdigung der gesetzlichen Regelung .....	257
L. Weitere Schuldenbereinigungsmaßnahmen .....	264
I. Die Rolle der Ratenzahlungsvereinbarung .....	264
1. Erfüllung eines Kündigungstatbestandes .....	266
2. Nichterfüllung eines Kündigungstatbestandes .....	268
3. Inhaltliche Gestaltung der Ratenzahlungsvereinbarung ....	269
II. Rettungsbürgschaft .....	271

III.	Vollstreckungs- und Tilgungsabrede .....	272
IV.	Verrechnung der Sicherheitsleistung bei Beendigung .....	277
M.	Im Kontext der Verbraucherinsolvenz .....	278
	I. Zahlungsschwierigkeiten vor dem Eröffnungsantrag .....	289
	II. Zahlungsschwierigkeiten nach dem Eröffnungsantrag .....	294
	III. Behandlung der Sicherheitsleistung in der Insolvenz .....	303
N.	Prozesskostenrisiko .....	304
O.	Verjährung .....	308
P.	Die Beachtung der Datenschutz-Grundverordnung .....	310
	I. Grundsätze der Verarbeitung personenbezogener Daten .....	317
	II. Die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung .....	323
	III. Informationspflichten gem. Art. 13, 14 DS-GVO .....	335
Q.	Psychologischer Erklärungsansatz .....	343
	I. Einleitung .....	343
	II. Begriffserklärung .....	348
	III. Forschungsstand .....	350
	IV. Theoretische Grundlagen zur Prokrastination .....	351
	1. Prokrastination als Persönlichkeitsmerkmal bzw. Verhaltensdisposition .....	351
	2. Prokrastination aus erwartungsnutzentheoretischer bzw. zeitabhängiger Sicht .....	353
	3. Prokrastination als Ergebnis defizitärer Selbststeuerungsfähigkeit .....	359
	V. Schlussfolgerung für das Soziale Forderungsmanagement .....	363
R.	Bezug zur Corporate Social Responsibility .....	370
S.	Bilanzielle Bewertung von Mietforderungen .....	376
<b>4.</b>	<b>Teil: Ergebnis .....</b>	<b>383</b>
A.	Legaldefinition Soziales Forderungsmanagement .....	383
B.	Prozessgestaltung Soziales Forderungsmanagement .....	384
C.	Zusammenfassende Thesen .....	385

Inhaltsverzeichnis	9
I. Thesen der grundsätzlichen Konzeptausrichtung .....	385
II. Thesen der Forderungsprozessgestaltung .....	387
III. Thesen der Psychologie .....	394
IV. Thesen des Gesamtkonzeptes .....	395
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>397</b>
<b>Verzeichnis sonstiger Quellen .....</b>	<b>423</b>
<b>Internetquellenverzeichnis .....</b>	<b>427</b>
<b>Rechtsprechungsverzeichnis .....</b>	<b>437</b>
<b>Eidesstattliche Versicherung .....</b>	<b>467</b>