
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Schwierige Mietverhältnisse | 11 |
| 1.1 | Die schwierigen Mieter | 11 |
| 1.1.1 | Der Mietnomade | 11 |
| 1.1.2 | Das Messiesyndrom | 13 |
| 1.1.3 | Querulatorische Charaktere | 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 | 22 |
| 1.2.5 | Probleme mit Behörden | 28 |
| 1.3 | Reaktionen des Gesetzgebers | 30 |
| 2 | Vermeidung eines schwierigen Mietverhältnisses – wichtige Strategien | 33 |
| 2.1 | Strategien bei Anbahnung des Mietverhältnisses | 35 |
| 2.1.1 | Kommunikation – den Mieter kennen und einschätzen lernen | 36 |
| 2.1.2 | Auskünfte von dem/über den Mieter | 38 |
| 2.1.3 | Dokumentation der Mieterdaten | 57 |
| 2.1.4 | AGG beachten | 58 |
| 2.2 | Strategien während der Durchführung und Beendigung des Mietverhältnisses | 64 |
| 2.2.1 | Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung | 64 |
| 2.2.2 | Übergabeprotokoll | 80 |
| 2.2.3 | Versicherungsschutz/Mitgliedschaft in Vermietervereinen | 85 |
| 3 | Das Mietverhältnis in der Krise | 91 |
| 3.1 | Typische Störungen durch Mietnomaden | 91 |
| 3.1.1 | Der Mieter übernimmt das Mietobjekt nicht | 91 |
| 3.1.2 | Der Mieter leistet keine Kautions | 91 |
| 3.1.3 | Der Mieter ist mit der Mietzahlung in Verzug | 96 |
| 3.1.4 | Der Mieter zahlt die Miete unpünktlich | 108 |
| 3.1.5 | Der Mieter gleicht Betriebskostenabrechnungen nicht aus | 109 |
| 3.1.6 | Der Mieter begeht Sachbeschädigung/Vandalismus | 110 |
| 3.2 | »Messietypische« Störungen des Mietverhältnisses | 113 |
| 3.2.1 | Vermüllung und Verwahrlosung des Mietobjekts | 113 |
| 3.2.2 | Fäkalien | 119 |
| 3.2.3 | Übermäßige Tierhaltung | 119 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 3.2.4 | Unterlassen von Schönheitsreparaturen | 121 |
| 3.2.5 | (Sperr-)Müll außerhalb der Wohnung | 122 |
| 3.3 | Störungen des Mietverhältnisses durch Querulanten | 122 |
| 3.3.1 | Falsche Anschuldigung und Strafanzeige | 122 |
| 3.3.2 | Beleidigung | 125 |
| 3.4 | Störungen durch psychisch kranke Mieter | 131 |
| 3.4.1 | Grundsätze | 131 |
| 3.4.2 | Gesteigerte Rücksichtnahme | 132 |
| 3.4.3 | Wann das Maß voll ist | 135 |
| 3.5 | Mieter und Drogen | 136 |
| 3.5.1 | Aufbewahrung von Drogen und Drogenhandel | 136 |
| 3.5.2 | Anbau und Eigenkonsum | 137 |
| 3.5.3 | Der drogenabhängige Mieter | 140 |
| 3.6 | Störungen durch den insolventen Mieter | 141 |
| 3.6.1 | Grundsätze | 141 |
| 3.6.2 | Rücktritt vom Mietvertrag | 141 |
| 3.6.3 | Anfechtung des Mietvertrags | 142 |
| 3.6.4 | Kündigung/Freigabe-/Enthftungserklärung durch Insolvenzverwalter | 142 |
| 3.6.5 | Forderungen des Vermieters in der Insolvenz | 145 |
| 3.6.6 | Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter | 148 |
| 3.7 | Störungen durch den gewalttätigen Mieter | 151 |
| 3.7.1 | Grundsätze | 152 |
| 3.7.2 | Vermieter als Opfer | 153 |
| 3.7.3 | Bedienstete des Vermieters als Opfer | 154 |
| 3.7.4 | Andere Mieter als Opfer | 154 |
| 3.7.5 | Nachbar als Opfer | 156 |
| 3.7.6 | Mitbewohner als Opfer | 156 |
| 3.7.7 | Zurechnung des Verschuldens von Mitbewohnern | 156 |
| 3.8 | Sonstige Störungen des Mietverhältnisses | 157 |
| 3.8.1 | Prostitution/Bordellbetrieb | 157 |
| 3.8.2 | Lärm | 159 |
| 3.8.3 | Rauchen | 162 |
| 3.8.4 | Stromdiebstahl | 164 |
| 3.8.5 | Prozessbetrug | 166 |
| 3.8.6 | Vertragswidrige Nutzung | 167 |
| 3.8.7 | Umgestaltung des Mietobjekts | 168 |
| 3.8.8 | Unberechtigte Untervermietung | 168 |
| 3.8.9 | Überbelegung | 171 |
| 4 | Wege aus der Krise | 173 |
| 4.1 | Dokumentation | 173 |
| 4.2 | Kommunikation | 176 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.3 | »Umzugshilfe« | 177 |
| 4.4 | Parteivereinbarungen | 178 |
| 4.5 | Hausverbot | 179 |
| 4.6 | Abmahnung | 180 |
| 4.6.1 | Was ist eine Abmahnung? | 181 |
| 4.6.2 | Form | 182 |
| 4.6.3 | Erfordernis einer Abmahnung | 183 |
| 4.6.4 | Gleichartige Pflichtverletzung | 185 |
| 4.6.5 | Exkurs: Abmahnung vor ordentlicher fristgemäßer Kündigung | 186 |
| 4.6.6 | Zeitlicher Zusammenhang | 187 |
| 4.6.7 | Abhilfefrist | 187 |
| 4.6.8 | Abmahnungsberechtigter | 188 |
| 4.6.9 | Abmahnungsempfänger | 189 |
| 4.6.10 | Rechtsschutz gegen Abmahnung | 189 |
| 4.6.11 | Zugang der Abmahnung | 190 |
| 4.7 | Beendigung des Mietverhältnisses | 190 |
| 4.7.1 | Mietaufhebungsvertrag | 190 |
| 4.7.2 | Anfechtung des Mietvertrags | 195 |
| 4.7.3 | Kündigung des Mietvertrags | 201 |
| 4.7.4 | Fortsetzungswiderspruch | 233 |
| 4.7.5 | Klageandrohung | 233 |
| 4.7.6 | Zugang von Abmahnung, Anfechtung und Kündigung | 234 |
| 4.8 | Versorgungssperre | 244 |
| 4.9 | Der Gang zum Anwalt | 249 |
| 4.9.1 | Wann ist der Anwalt sinnvoll, wann unabdingbar? | 249 |
| 4.9.2 | Der »Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht« | 250 |
| 4.9.3 | Was kostet der Anwalt? | 254 |
| 4.9.4 | Gesprächsvorbereitung | 259 |
| 5 | Das Mietverhältnis vor Gericht | 261 |
| 5.1 | Die »goldenen Regeln« der Verfahrensbeschleunigung | 261 |
| 5.1.1 | Konzentration auf das Wesentliche | 261 |
| 5.1.2 | Wege zur Beschleunigung | 262 |
| 5.1.3 | Umfassende Information des Anwalts | 268 |
| 5.2 | Obligatorische Streitschlichtung | 269 |
| 5.2.1 | Grundsätze | 269 |
| 5.2.2 | Verfahren | 271 |
| 5.3 | Der Mietprozess im Überblick | 272 |
| 5.3.1 | Örtliche und sachliche Zuständigkeit | 272 |
| 5.3.2 | Die wesentlichen Verfahrensgrundsätze | 273 |
| 5.3.3 | Verfahrensbeschleunigung in Räumungssachen | 279 |
| 5.3.4 | Rechtsmittel | 281 |
| 5.3.5 | Verfahrenskosten | 283 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5.4 | Räumung | 287 |
| 5.4.1 | Besitzaufgabe des Mieters | 288 |
| 5.4.2 | »Sibirische« Räumung | 291 |
| 5.4.3 | »Kalte« Räumung | 291 |
| 5.4.4 | Exkurs: Verjährungsfalle des § 548 Abs. 1 BGB | 295 |
| 5.4.5 | Die Räumungsklage | 298 |
| 5.4.6 | Klage auf künftige Räumung | 299 |
| 5.4.7 | Einstweilige Verfügung auf Räumung | 301 |
| 5.4.8 | Räumungsschutz | 310 |
| 5.5 | Zahlung von Forderungen des Vermieters | 316 |
| 5.5.1 | Das Mahnverfahren | 317 |
| 5.5.2 | Der Urkundenprozess | 318 |
| 5.5.3 | Die »normale« Zahlungsklage | 320 |
| 5.5.4 | Klage auf zukünftige Leistung | 320 |
| 5.6 | Die Sicherungsanordnung | 321 |
| 5.6.1 | Voraussetzungen für die Sicherungsanordnung | 323 |
| 5.6.2 | Weiteres Verfahren | 331 |
| 5.6.3 | Verfahrensende | 332 |
| 5.7 | Unterlassung | 332 |
| 6 | Der Titel und seine Durchsetzung | 335 |
| 6.1 | Räumung | 335 |
| 6.1.1 | Grundsätze | 335 |
| 6.1.2 | »Klassische« bzw. »preußische« Räumung | 338 |
| 6.1.3 | »Berliner« Räumung | 341 |
| 6.1.4 | »Hamburger Räumung« | 344 |
| 6.1.5 | »Frankfurter« Räumung | 345 |
| 6.2 | Zahlung | 345 |
| 6.3 | Unterlassung | 346 |
| 7 | Anhang: Arbeitshilfen | 349 |
| 7.1 | Mieterselbstauskunft | 349 |
| 7.2 | Vollmacht zur Abmahnung und zur Beendigung eines Mietverhältnisses | 351 |
| 7.3 | Anfechtung eines Mietvertrags | 352 |
| 7.4 | Abmahnungen | 353 |
| 7.5 | Mietstundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung | 361 |
| 7.6 | Musterschreiben Kündigung | 362 |
| 7.7 | Mietaufhebungsvertrag | 365 |
| 7.8 | Übergabeprotokolle | 366 |
| | Stichwortverzeichnis | 385 |