

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 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. 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 „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/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 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 Vorklage — **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 Vorklage — **122**
 - aa) Unternehmer als Bürge — **122**
 - bb) Privatperson als Bürge — **122**
 - cc) Folgen einer unwirksamen Erklärung — **122**
- 5. Bürge — **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 (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 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 Pfandrechts durch Sicherheitsleistung gem. § 562c BGB — **158**
- E. Ausübung des Vermieterpfandrechts — **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 Pfandrechts 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, Tätlichkeiten 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) Kautions — 221
 - 2. Mieterinteressen — 221
 - a) Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages — 221
 - b) Wirtschaftliche Entlastung des Mietschuldners — 222
 - c) Kautions — 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) Kautions — **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. 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. Zahlungsverstreckung — **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