

# Mietausfälle vermeiden

Strategien für Vermieter bei Mietnomaden und zahlungsunwilligen Mietern

Bearbeitet von  
Christian Streim

1. Auflage 2015. Buch. XXXV, 376 S. Gebunden  
ISBN 978 3 11 026175 2  
Format (B x L): 23,7 x 16,7 cm  
Gewicht: 718 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# 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 Risikomieter — **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 Messwohnung — **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/Kautions**

- A. Überblick — **102**
  - I. Problemstellung — **102**
  - II. Praktische Relevanz — **103**
    - 1. Art der vereinbarten Mietsicherheit — **103**
    - 2. Kautions 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 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 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) 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. 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. Massforderungen — **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**

