
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: Verjährungsfall 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