

Christian Streim (Hrsg.)  
**Mietausfälle vermeiden**  
De Gruyter Praxishandbuch



# Mietausfälle vermeiden

---

Strategien für Vermieter bei Mietnomaden und zahlungsunwilligen Mietern

Herausgegeben von

**Christian Streim**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Partner, Streim Neumann Streim, Wiesbaden

Bearbeitet von

**Alexander Debus**, Rechtsanwalt, Streim Neumann Streim, Wiesbaden; **Younes Frank Ehrhardt**, Rechtsanwalt, Haus & Grund Hessen, Frankfurt/Main; **Gesina Jerrey**, Rechtsanwältin, Wiesbaden; **Christian Streim**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Partner, Streim Neumann Streim, Wiesbaden

**DE GRUYTER**

**Zitiervorschlag:** Streim/*Bearbeiter*, Kap. 3 Rn 25.

**Hinweis:**

Alle Angaben in diesem Werk sind nach bestem Wissen unter Anwendung aller gebotenen Sorgfalt erstellt worden. Trotzdem kann von dem Verlag und den Autoren keine Haftung für etwaige Fehler übernommen werden.

**ISBN** 978-3-11-026175-2

**e-ISBN (PDF)** 978-3-11-026178-3

**e-ISBN (EPUB)** 978-3-11-039212-8

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2015 Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, Berlin/Boston

Einbandabbildung: Carlos Hernandez/Cultura/getty images

Datenkonvertierung/Satz: fidus Publikations-Service GmbH, Nördlingen

Druck: CPI books GmbH, Leck

☞ Gedruckt auf säurefreiem Papier

Printed in Germany

[www.degruyter.com](http://www.degruyter.com)

# Vorwort

Mietausfälle betreffen jeden Vermieter – gleichgültig, ob er eine Eigentumswohnung vermietet oder mehrere Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen ist es für einen Vermieter schwierig und langwierig, einen nicht zahlenden Mieter – oder sogar Mietnomaden – aus der Wohnung herauszubekommen. Die Vermeidung von Mietausfällen beginnt daher schon bei der Auswahl des Mieters und dem Abschluss des Mietvertrages.

Dieses Werk soll Vermietern – und zwar gerade nicht professionellen Vermietern – helfen, diese Probleme zu vermeiden. Das Spektrum des Werks beginnt bei der Auswahl des Mieters, zeigt die zulässigen und diskriminierungsfreien Fragen an den Mietbewerber auf und rät zur richtigen Informationseinholung über den Interessenten. Es beschäftigt sich dann mit dem Vertragsabschluss und stellt die für den Vermieter möglichst günstigen vertraglichen Vereinbarungen dar, insbesondere unter Berücksichtigung, was gesetzlich zugelassen ist und was nicht. Sodann legt es die zu empfehlenden Reaktionsmöglichkeiten im Falle von Problemen im Mietverhältnis dar, beschreibt die Abmahnung und die Kündigung und sodann die gerichtliche Durchsetzung von Räumungsansprüchen sowie Ansprüchen auf Zahlung und das richtige Verhalten im Falle der Insolvenz des Mieters. Es schließt mit zehn „goldenen“ Regeln, die jedem Vermieter unbedingt zu empfehlen sind, und zehn „No-Gos“, also Dinge, die der Vermieter in jedem Fall unterlassen sollte.

Die im Jahr 2013 durchgeführte Mietrechtsreform, die es sich auf die Fahne geschrieben hatte, gegen das Mietnomadentum vorzugehen, ist nicht ausreichend, um den Vermieter zu schützen. Der Vermieter muss daher geeignete Vorkehrungen treffen, um gar nicht erst in die Situation zu kommen, mit einem Mietnomaden fertigwerden zu müssen. Dabei soll ihm dieses Werk helfen.

Die Autoren sind erfahrene Praktiker im Bereich des Wohnraummietrechts und durch jahrelange anwaltliche Tätigkeit im außergerichtlichen und gerichtlichen Bereich und im Rahmen der Tätigkeit für Haus & Grund ausgewiesene Experten.

Für Fragen, Anregungen oder Kritik erreichen Sie uns unter [c.streim@streim-neumann.de](mailto:c.streim@streim-neumann.de).

Wiesbaden, im Juli 2015  
Christian Streim



# 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 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. 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 (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. 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**





# Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
€	Euro
§	Paragraph
a. F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft; Arbeitsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
AnwZertMietR	AnwaltZertifikat – Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Zeitschrift)
BayObLG	Bayerisches Oberlandesgericht
Beschl. v.	Beschluss vom
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschland
CSU	Christlich-Soziale Union
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieher Zeitung
Einf.	Einführung
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
f./ff.	folgende/folgenden
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haft & Compagnie Kommanditgesellschaft
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVGA	Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher

i. V. m. InsO	in Verbindung mit Insolvenzordnung
jurisPR-MietR	Juris PraxisReport Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Zeitschrift)
Kap.	Kapitel
KG	Kommanditgesellschaft
KV GKG	Kostenverzeichnis Gerichtskostengesetz
LG	Landgericht
MietRB	Miet-Rechtsberater (Zeitschrift)
Mio.	Million
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift RechtsprechungsReport
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o. Ä.	oder Ähnlichem
o. g.	oben genannt
oHG	offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
Pkw	Personenkraftwagen
PVC	Polyvinylchlorid
RE-Miet	Rechtsentscheid Mietsachen
Rn	Randnummer
RPflG	Rechtspflegergesetz
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
S.	Satz; Seite
sog.	so genannte
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
StGB	Strafgesetzbuch
str.	strittig
u. a.	unter anderem
Urt. v.	Urteil vom
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
Vorbem.	Vorbemerkung
VV RVG	Vergütungsverzeichnis Rechtsanwaltsvergütungsgesetz

WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Zeitschrift)
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z. B.	zum Beispiel
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Zeitschrift)
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz



# Literaturverzeichnis

- Artz, Markus/Jacoby, Florian, Sondergutachten „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau, Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“, Universität Bielefeld, 2011, abrufbar unter [http://www.jura.uni-bielefeld.de/forschung/institute/fir/FIR\\_Gutachten\\_Mietnomaden.pdf](http://www.jura.uni-bielefeld.de/forschung/institute/fir/FIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf) (zit.: Artz/Jacoby)
- Brunner, Fedor, Das Phänomen des Mietnomaden in der Rechtspraxis, Baden-Baden 2012 (zit.: Brunner)
- Bub, Wolf-Rüdiger/Treier, Gerhard, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., München 2014 (zit.: Bub/Treier/Bearbeiter)
- Erman, Walter, BGB, 14. Aufl., Köln 2014 (zit.: Erman/Bearbeiter)
- Fischer, Thomas, Strafgesetzbuch, 62. Aufl., München 2015 (zit.: Fischer)
- Fritz, Jürgen, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl., München 2005 (zit.: Fritz)
- Goebel, Frank-Michael, Die Reform der Sachaufklärung, Bonn 2012 (zit.: Goebel)
- Harz, Annegret/Riecke, Olaf/Schmid, Michael, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., Köln 2015 (zit.: Harz/Riecke/Schmid/Bearbeiter)
- Leroy, Janis, Mietnomaden – Möglichkeiten der Prävention und Reaktion, Frankfurt/Main 2012 (zit.: Leroy)
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 6. Aufl., München 2012 (zit.: MüKo-BGB/Bearbeiter)
- Neuhaus, Kai-Jochen, Handbuch der Geschäftsraummiete, 5. Aufl., Köln 2014 (zit.: Neuhaus)
- Palandt, Otto, Bürgerliches Gesetzbuch, 74. Aufl., München 2015 (zit.: Palandt/Bearbeiter)
- Schmidt-Futterer, Wolfgang, Mietrecht, 11. Aufl., München 2013 (zit.: Schmidt-Futterer/Bearbeiter)
- Staudinger, Julius von, Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, 14. Aufl., Berlin 2003 (zit.: Staudinger/Bearbeiter)
- Stein, Friedrich/Jonas, Martin, Kommentar zur Zivilprozessordnung, 22. Aufl., Tübingen 2013 (zit.: Stein/Jonas/Bearbeiter)
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Köln 2009 (zit.: Sternel)
- Tröndle, Herbert/Fischer, Thomas, Strafgesetzbuch, 50. Aufl. 2001 (zit.: Tröndle/Fischer)
- Zöller, Richard, ZPO, 30. Aufl., Köln 2014 (zit.: Zöller/Bearbeiter)



# Bearbeiterverzeichnis

**Alexander Debus**, Jg. 1965; Rechtsanwalt bei Streim Neumann Streim Rechtsanwälte in Wiesbaden, begann seine Karriere bei einer Landesbank und ist seit 20 Jahren im Immobilienrecht zunächst als Justiziar einer Immobiliengesellschaft und danach als Rechtsanwalt in einer internationalen Großkanzlei sowie mittelständischen Rechtsanwaltskanzleien tätig. Er berät und vertritt Privatpersonen und Unternehmen sowohl als Vermieter als auch als Mieter im Wohn- und Gewerberaummietrecht sowie im Wohnungseigentums- und privaten Baurecht und bei Grundstückstransaktionen.

**Younes Frank Ehrhardt**, Jg. 1980; Studium der Rechtswissenschaften in Frankfurt/Main und Referendariat in Darmstadt. Er ist Rechtsanwalt sowie Geschäftsführer des Landesverbandes der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund Hessen). Daneben ist er Chefredakteur des Hauseigentümer-Magazins in Hessen und Mitglied des Zentralausschusses von Haus & Grund Deutschland. Er berät vorwiegend örtliche Verbände zu sämtlichen Bereichen des Miet-, Wohnungseigentums-, Nachbar- sowie Baurechts. Darüber hinaus hält er regelmäßig Fachvorträge zu diesen Themenbereichen.

**Gesina Jerrey**, Jg. 1973; Studium der Rechtswissenschaften in Mainz und Referendariat in Wiesbaden. Sie ist freie Rechtsanwältin in Kooperation mit Streim Neumann Streim Rechtsanwälte in Wiesbaden und berät Mitglieder von Haus & Grund Wiesbaden in allen das private Grundeigentum betreffenden juristischen Belangen. Sie berät und vertritt ganz überwiegend private Wohnraumeigentümer bzw. -vermieter, aber auch Unternehmen im Bereich der Gewerberaumvermietung.

**Christian Streim**, Jg. 1964; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Partner von Streim Neumann Streim Rechtsanwälte in Wiesbaden, ist seit 1993 als Rechtsanwalt fast ausschließlich im Bereich des Miet- und Immobilienrechts für Vermieter tätig. Er ist Vorsitzender des Landesverbandes der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (Haus & Grund Hessen). Die Zeitschrift Wirtschaftswoche, Ausgabe 13/2010, wählte ihn zu einem von Deutschlands 25 Top-Anwälten für Mietrecht.





# Kapitel 1

## Die Interessenlage des Vermieters

### A. Überblick

Nicht zahlende Mieter und insbesondere **Mietnomaden** sind für den Vermieter 1 ein großes Problem, weil sie eine **existenzielle Bedrohung** für ihn darstellen können. Die Problemlage erstreckt sich über ein breites Feld: angefangen von dem Mieter, der sich nach Mietvertragsabschluss darauf beruft, der Vermieter müsse noch Verbesserungen durchführen, obwohl bei Vertragsschluss davon keine Rede war, bis zum Mietnomaden, der vollmundige Versprechungen macht, dann seine Zahlungen einstellt und zu dem der Vermieter überhaupt keinen Kontakt mehr bekommt.

Zwar wird teilweise bestritten, dass es überhaupt ein Problem des Mietno- 2 madentums gibt; eine entsprechende **Studie**<sup>1</sup> hat aber gezeigt, dass diejenigen Vermieter, die von dem Problem betroffen sind, besonders hart getroffen sind. Außerdem besteht ein Problem auch dann, wenn es möglicherweise nur in geringer Anzahl auftritt. Das hilft nämlich den im Einzelfall betroffenen Vermietern nicht.

Dieses Buch soll Vermietern und ihren Beratern **vermeiden** helfen, über- 3 haupt in die Situation zu kommen, dass ein Mieter nicht zahlt, und aufzeigen, welche Möglichkeiten es gibt, schnell aus dieser Lage herauszukommen.

Dabei geht es darum, durch bestmögliche **Information** über den Mieter und 4 eine ebensolche Gestaltung des Mietvertrages die Rechte als Vermieter zu wahren und diese Rechte dann auch schnell und wirksam durchzusetzen, wenn es darauf ankommt.

### B. Statistik

Eine genaue **statistische** Erfassung des Problems der Mietnomaden gibt es nicht. 5 Im Rahmen der von der Bundesregierung im Jahr 2010 in Auftrag gegebenen Studie der Universität Bielefeld<sup>2</sup> wurde festgestellt, dass Vermieter hohe Schäden durch **Mietnomaden** erleiden, wenn sie davon betroffen sind. Die Studie ist zwar nicht repräsentativ. Es wurden Daten von etwa 1.500 Vermietern ausgewertet, die

---

<sup>1</sup> Vgl. Artz/Jacoby.

<sup>2</sup> Vgl. Artz/Jacoby.

wiederum von 429 nicht zahlenden Mietern betroffen waren. Die Höhe des Schadens allein an Mietausfall lag in knapp 50 % der Fälle jedoch schon zwischen 2.500 und 10.000 €.<sup>3</sup>

- 6 Problematisch ist dabei, dass die Verfasser der Studie relativ wenige Rückmeldungen bekommen haben, sodass die Studie nicht repräsentativ genannt werden kann. Die Rückmeldungen kamen selbstverständlich nur von betroffenen Vermietern und nicht etwa von den nicht zahlenden Mietern, wobei auch nicht zu erwarten war, dass sich diese, die sich ja dann möglicherweise selbst einer Straftat bezichtigt hätten, an der Studie beteiligt hätten.

## C. Beispiele aus der Praxis

- 7 Rechtsanwälte, die Vermieter beraten, berichten oft von ganz unterschiedlichen Fällen, bei denen Vermieter von nicht zahlenden Mietern betroffen sind:



### Beispiel

- Da ist z. B. der ganz unerfahrene **Berufsanfänger**, der nach Beratung, wie er sein mehr oder weniger vorhandenes Vermögen für die Altersversorgung anlegen kann, eine Eigentumswohnung mit Mietgarantie gekauft hat. Durch Kombination mit einer Lebensversicherung und einem Bausparvertrag wird ihm vorgegaukelt, die Immobilie bezahle sich selbst und er habe keinerlei Risiko. Nach Auslaufen des Mietgarantievertrags wird er plötzlich damit konfrontiert, dass er selbst Vermieter ist und der Mieter, dem die Wohnung überlassen wurde und mit dem er sich nun in einem Vertragsverhältnis befindet, einfach nicht zahlt.
- Oder es gibt den **sehr erfahrenen** Vermieter, dem ein Bekannter oder Verwandter einen Mietinteressent ans Herz gelegt hat und bei dem er sich darauf verlassen hat, dass die Empfehlung gut ist, was sich aber als unrichtig herausgestellt hat.
- Auch gibt es Fälle, bei denen der Vermieter über **Jahre hinweg problemlos** an verschiedene Personen vermietete und der ganz unerwartet erstmals das Problem hat, dass ein Mieter nicht zahlt, womit er überhaupt nicht gerechnet hat.

- 8 Viele dieser Vermieter sind **existenziell betroffen**, insbesondere dann, wenn die vermietete Wohnung finanziert ist und sie die Miete zur Deckung des Kaptaldienstes für die Wohnung benötigen. Bereits nach wenigen Monaten kommen diese Vermieter in **Zahlungsschwierigkeiten**. Sie stehen vor dem Problem, dass sie gegenüber ihrer Bank, die auf Zahlung besteht und mit der Kündigung des Kredits droht, nicht einwenden können, der Mieter zahle nicht. Einen Schutz

<sup>3</sup> Artz/Jacoby, Tabelle T.8, S. 90.