

Inhalt

A. Einführung.....	1
B. Sicherung von Mietforderungen.....	2
I. Vertragsanbahnungsphase.....	2
1. Mieterauswahl.....	2
a) Beurteilung des Erscheinungsbildes des Mieters.....	3
b) Diskriminierungsverbot.....	5
c) Gesprächsführung.....	7
d) Identität des Mieters.....	9
e) Mieterselbstauskunft.....	10
f) Bankauskunft über den Mieter.....	18
g) Schufa-Auskünfte.....	20
h) Einsichtnahme ins Schuldnerverzeichnis.....	22
i) Mieter-Solvenzcheck.....	25
j) Einschaltung sonstiger Auskunfteien.....	25
k) Internet.....	26
l) Erkundigung beim Arbeitgeber des Mieters.....	26
m) Erkundigung beim gegenwärtigen Vermieter oder beim Vorvermieter.....	28
n) Besuch des Mietinteressenten in dessen Wohnung.....	28
o) Vereinbarung mit dem Träger der Sozialhilfe zur direkten Zahlung der Miete.....	29
p) Anweisungserklärung versus Abtretung von Ansprüchen auf öffentlich-rechtliche Sozialleistungen.....	30
q) Abbruch von Verhandlungen.....	34
r) Wenn man reingefallen ist.....	35
aa) Anfechtung.....	36
bb) Rücktritt.....	36
cc) Kündigung.....	38
dd) Schadensersatz.....	38
ee) Schadloshaltung beim Sozialhilfeträger.....	39
ff) Strafanzeige.....	39
gg) Sonderproblem: Mietnomade.....	39

hh) Fazit.....	43
2. Mietvorvertrag	44
II. Form des Mietvertrags.....	44
III. Gestaltung des Mietvertrags.....	46
1. Ehegatten als Mieter	46
2. Einzugsermächtigung	47
3. Kautions.....	47
a) Barkautions/Sparbuch.....	49
b) Bürgschaft	51
c) Andere Anlageformen.....	53
4. Sonstige Sicherheiten	54
5. Vorausabtretung von Arbeitseinkommen.....	54
6. Persönlich haftender Mieter bei juristischen Personen.....	54
7. Betriebspflicht	55
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel	57
9. Schufa-Klauseln	59
IV. Vollzug des Mietverhältnisses	61
1. Bonitätsprüfung während der Nutzung	61
2. Signale für bevorstehende Zahlungsunfähigkeit.....	62
a) Ausbleibende oder unpünktlich eingehende Mieten.....	62
b) Änderung der Zahlungsart	62
c) Neue Bankverbindung.....	63
d) Mangelnde Erreichbarkeit	63
3. Reaktion auf bekannt werdende Vermögensverschlechterungen.....	64
4. Taktisches Verhalten	64
5. Abmahnung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete.....	67
6. Abmahnung wegen Zahlungsverzugs mit der Kautions.....	68
7. Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete.....	69
a) Kündigungszeitpunkt.....	69
b) Vorherige Abmahnung.....	72
c) Kündigungsadressat.....	73
aa) Mehrere Mieter.....	73
bb) Insolvenz.....	73
d) Zugang	74
e) Materielle Anforderungen	75

aa) Verzug	75
bb) Grundtatbestand	76
cc) Nachhaltig unpünktliche Mietzahlung	78
dd) Kombinierte Kündigung	79
ee) Einwände des Mieters	80
f) Formelle Anforderungen – Begründungspflicht	82
g) Besonderheiten bei der Gewerbemiete	87
8. Kündigung wegen nicht gezahlter Kautions	90
9. Rechtsfolgen der unberechtigten Kündigung	92
10. Einschaltung des Sozialhilfeträgers	93
C. Realisierung offener Mietforderungen	95
I. Realisierung gegen den Mieter	95
1. Kautionsverwertung	95
a) Verwertung durch den Vermieter	95
b) Pfändung durch Drittgläubiger	98
aa) Der Mieter ist Schuldner	98
bb) Der Vermieter ist Schuldner	99
cc) Insolvenzfälle	99
2. Vermieterpfandrecht	100
3. Verwertung sonstiger Sicherheiten	105
4. Einschaltung von Inkassounternehmen	105
a) Verwertung durch Abtretung der Mietforderung	105
b) Forderungseinzug	108
5. Zulässige und unzulässige Formen der Selbsthilfe	109
a) Intensives Mahnen	109
b) Psychische oder körperliche Gewalt	112
c) Ausfrieren des Mieters	113
d) Austausch der Schlösser und Besitzentziehung	119
6. Außergerichtliche Verhandlungen	121
a) Teilzahlungsvergleich, Schuldanerkenntnis	121
b) Umsatzmiete	124
c) Befristete Mietänderungen	125
d) Vereinbarung zur Untervermietung	126
e) Angebot einer Ausweichwohnung	126
f) Aufhebungsvertrag als Schadensbegrenzung	126

7.	Außergerichtliche Schlichtung	128
8.	Einstweilige Verfügung	130
a)	Einstweilige Verfügung auf Zahlung von Miete?	130
b)	Einstweilige Verfügung auf Räumung des Wohnraums nach verletzter gerichtlicher Anordnung zur Sicherung von Mietforderungen, die während des laufenden Rechts- streits fällig geworden sind.....	130
9.	Mahnbescheid	134
10.	Klage im Urkundenprozess.....	135
II.	Realisierung gegen (ausgezogene) Mitmieter.....	137
III.	Realisierung im Scheidungsverbundverfahren des Mieters	139
IV.	Realisierung bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften.....	143
V.	Realisierung bei eingetragenen Lebenspartnern	145
VI.	Realisierung gegen den Arbeitgeber des Mieters	145
VII.	Realisierung gegen die Bank des Mieters.....	146
VIII.	Realisierung gegen den Bürgen.....	149
IX.	Realisierung gegen den Vormieter	152
X.	Realisierung gegenüber dem Nachmieter	153
XI.	Realisierung gegenüber unterhaltspflichtigen Personen	153
XII.	Realisierung gegen einzelne Gesellschafter bei Gewerbevermietung.....	156
1.	Nachhaftung ausgeschiedener Gesellschafter	156
2.	Haftung neu eingetretener Gesellschafter	157
3.	Durchgriffshaftung auf die Gesellschafter.....	158
XIII.	Minderung des finanziellen Aufwandes.....	158
1.	Mietausfallversicherung	158
2.	Rechtsschutzversicherung.....	159
3.	Prozessfinanzierung	159
4.	Prozesskosten- und Beratungshilfe	159
5.	Steuererleichterungen	160
a)	Grundsteuererlass	160
b)	Räumungskosten als Werbungskosten	160
XIV.	Mietverhältnisse mit sozialhilferechtlichem Bezug.....	161
1.	Direkter Mietanspruch gegen den Sozialmieter.....	161
2.	Direkter Mietanspruch gegen den Sozialhilfeträger.....	161
3.	Mietgarantie des Sozialhilfeträgers	168

4.	Antrag des Sozialmieters auf direkte Auszahlung an den Vermieter	169
5.	Nachweis zweckfremder Verwendung empfangener Beihilfen durch den Sozialmieter	170
6.	Anweisungserklärung/Abtretungserklärung des Mieters	171
7.	Pfändbarkeit von Sozialhilfeleistungen.....	171
8.	Zahlungsverzugsbedingte Kündigung möglich?	172
9.	Räumungsklage	177
10.	Fazit und Empfehlungen	179
11.	Zum „guten“ Schluss: Keine Kündigungsrechte des Vermieters wegen Sozialhilfebetrug des Mieters	180
XV.	Besondere Fälle	181
1.	Realisierung offener Mietforderungen bei Insolvenz des Mieters	181
a)	Möglichkeiten zur Beendigung des Mietverhältnisses	182
b)	Adressat der Räumungsklage	186
c)	Realisierung von Zahlungsansprüchen	187
d)	Ansprechpartner bei der Abwicklung der Kautions	190
e)	Insolvenzrechtliche Anfechtung von Mietzahlungen	191
2.	Realisierung offener Mietforderungen bei eingetretener Pflegebedürftigkeit des Mieters	193
3.	Realisierung offener Mietforderungen beim verschwundenen Mieter.....	193
4.	Realisierung offener Mietforderungen bei Tod des Mieters	194
a)	Übergang des Mietverhältnisses auf Ehegatten, Lebenspartner, überlebende Mieter, Kinder, Haushalts- angehörige und Erben	195
aa)	Grundsätzliches zum berechtigten Personenkreis.....	196
bb)	Mietergemeinschaft	197
cc)	Verstorbener war alleiniger Mieter und lebte in einer Hausgemeinschaft	198
dd)	Verstorbener war alleiniger Mieter und lebte allein	201
b)	Kautions.....	201
c)	Miete vom Erben	202
aa)	Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zum Tod des Mieters.....	202

bb) Verbindlichkeiten aus der Zeit nach dem Tod des Mieters bis zum Ende des gekündigten Mietverhältnisses.....	204
cc) „Neuverbindlichkeiten“	206
dd) Zugriffsmöglichkeiten des Rentenversicherers auf erhaltene Mieten	207
d) Schadensersatz vom Erben	208
e) Sonstige Forderungen	209
aa) Unterlassene oder schlecht ausgeführte Renovierungen	209
bb) Schadensersatz wegen Beschädigung der Wohnung und Räumungskosten	209
f) Kündigung gegenüber dem Erben	209
g) Vorgehen bei unbekanntem Erben	209
aa) Ermittlung des Erben.....	210
bb) Beendigung des Mietverhältnisses bei unbekanntem bleibendem Erben	210
cc) Einzelfragen der Abwicklung.....	216
5. Sonderproblem: Inhaftierung	225
6. Sonderproblem: Wehrdienst/Zivildienst.....	226
XVI. Fazit	228
 Abkürzungsverzeichnis.....	 229
 Literaturverzeichnis.....	 231
 Stichwortverzeichnis	 240