

# Inhalt

<b>Einführung</b>	<b>7</b>
<b>1 Nicht alle Mieter sind angenehme Mieter</b>	<b>9</b>
1.1 Vermieter vom Gesetzgeber benachteiligt	10
1.2 Welche Interessenverbände gibt es?	12
1.3 Keine Angst vor der Justiz	17
1.4 Wo finde ich den richtigen Anwalt für Mietrecht?	19
<b>2 Welche Vorsichtsmaßnahmen Sie ergreifen können</b>	<b>23</b>
2.1 Informationen über den Mieter einholen	23
2.2 Den Mietvertrag richtig gestalten	31
<b>3 Problemfälle – Beispiele aus der Rechtsprechung</b>	<b>35</b>
3.1 Beleidigung	35
3.2 Besitzstörung: unbefugte Parkplatznutzung usw.	38
3.3 Drogenhandel	40
3.4 Entziehung von Energie	41
3.5 Fehlende Sauberkeit	42
3.6 Gartenbewirtschaftung	44
3.7 Gegenstände im Hausflur	46
3.8 Geruchsbelästigung	47
3.9 Graffiti	49
3.10 Hausfriedensstörung	50
3.11 Heimlicher Auszug	51
3.12 Körperverletzung	52
3.13 Krankheit	53
3.14 Lärmbelästigung	54
3.15 Nötigung und Bedrohung	56
3.16 Prostitution	58
3.17 Rauchen in der Wohnung	59
3.18 Sachbeschädigung	61
3.19 Sammeln von Unrat (Messies)	62

3.20	Schimmel an den Wänden	65
3.21	Tod des Mieters	67
3.22	Überbelegung	72
3.23	Unberechtigte Mietminderung	73
3.24	Unerlaubte Antennenmontage	76
3.25	Unerlaubte Tierhaltung	80
3.26	Unerlaubte Untervermietung	81
3.27	Ungeziefer in der Wohnung	84
3.28	Zahlungsverzug	86
3.29	Zweckentfremdung von Wohnraum	89
3.30	Besondere Urteile des BGH	91
<b>4</b>	<b>Welche Gegenmaßnahmen Sie ergreifen können</b>	<b>95</b>
4.1	Sich einigen ist oft besser als sich streiten	95
4.2	Wie Sie sich im Streitfall richtig verhalten	107
4.3	Während der Mietvertrag läuft	125
4.4	Maßnahmen nach dem Auszug	156
<b>5</b>	<b>Wenn alles nicht hilft: das Gerichtsverfahren</b>	<b>177</b>
5.1	Wie läuft das zivilrechtliche Verfahren ab?	178
5.2	Wie das Gericht entscheidet	195
5.3	Welche Rechtsmittel Sie einlegen können	199
<b>6</b>	<b>Die Zwangsvollstreckung</b>	<b>203</b>
6.1	Welche Vollstreckungsmaßnahmen gibt es?	204
6.2	Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?	207
6.3	Die Pfändung	208
6.4	Letzte Möglichkeit: die Offenbarungspflicht	212
6.5	Welche Rechtsbehelfe gibt es?	213
6.6	Der einstweilige Rechtsschutz	215
6.7	Die Zwangsversteigerung	216
6.8	Exkurs: Die Räumung	217
<b>7</b>	<b>Welche Kosten fallen bei einem Prozess an?</b>	<b>233</b>
7.1	Grundlage der Kostenberechnung: der Streitwert	233
7.2	Die Gerichtskosten	234
7.3	Die Anwaltskosten	235
7.4	Welche sonstigen Kosten können anfallen?	237

---

7.5	Wer erstattet die Kosten?	239
7.6	Rechtsschutzversicherung	241
7.7	Prozesskostenfinanzierer – was ist das?	242
<b>8</b>	<b>Wenn der Mieter insolvent ist</b>	<b>245</b>
8.1	Wie läuft das Verbraucherinsolvenzverfahren ab?	246
8.2	Konsequenzen des Insolvenzverfahrens	248
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>257</b>
	<b>Anhang</b>	<b>265</b>
	Musterschreiben und -verträge	265
	Nützliche Anschriften	285