

Inhalt

1. Vorbemerkungen	1
2. Mietrechtliche Bedeutung des Zahlungsverzugs	3
3. Kündigungsrelevante Mietrückstände.....	6
4. Die Regelung des Fälligkeitszeitpunktes im Wohnungsmietvertrag.....	7
5. Kein Zahlungsverzug ohne Vertretenmüssen	9
a) Mietminderung	9
b) Irrtum über die Höhe der Minderungsquote	12
c) Sachmangelbedingte Leistungsverweigerungsrechte.....	14
d) Unrichtige Rechtsauskunft.....	15
e) Zahlung unter Vorbehalt und Hinterlegung des Minderungsbetrags	15
f) Wirtschaftliche Notlage	16
g) Wechsel des Vermieters.....	18
aa) Veräußerung	18
bb) Tod.....	19
6. Kombinierte Kündigung.....	21
7. Nachhaltig unpünktliche Mietzahlung	25
8. Teilzahlungsabreden.....	27
9. Schonfrist.....	28
10. Ungehorsam gegenüber rechtskräftig festgestellten Mieterhöhungen	31

11. Zahlungsverzug nach erhöhten Betriebskosten- vorauszahlungen.....	33
12. Zahlungsverzug bei nicht bedienten Betriebskostennachzahlungen.....	35
13. Aufrechnung.....	37
14. Zurückbehaltungsrechte	38
15. Verwirkung	41
a) Zeitliche Schranke bei älteren Mietrückständen	41
b) Mietrückstand nur in geringer Höhe	42
c) Nur geringe zeitliche Verzögerungen.....	44
d) Treu und Glauben.....	47
16. Kündigungsformalien	49
a) Vorherige Abmahnung.....	49
b) Kündigungszeitpunkt	50
c) Kündigungsadressat.....	52
aa) Mehrere Mieter	52
bb) Insolvenz	52
d) Zugang der Kündigung	54
e) Begründungspflicht und Begründungsanforderungen.....	55
17. Verzögerungen der Geldinstitute	60
18. Rechtsfolgen bei berechtigter Kündigung.....	61
19. Rechtsfolgen der unberechtigten Kündigung	66
20. Sonderfall Erpressungsversuch	67
21. Sonderfall Sozialhilferechtlicher Bezug.....	69
a) Direkter Mietanspruch gegen den Sozialmieter.....	69
b) Direkter Mietanspruch gegen die ARGE?	69

c) Mietgarantie des Sozialhilfeträgers	76
d) Antrag des Sozialmieters auf direkte Auszahlung an den Vermieter.....	77
e) Nachweis zweckfremder Verwendung empfangener Beihilfen durch den Sozialmieter.....	78
f) Zahlungsverzugsbedingte Kündigung möglich?	79
g) Fazit und Empfehlungen.....	84
h) Zum „guten“ Schluss: Keine Kündigungsrechte des Vermieters wegen Sozialhilfebetrug des Mieters	86
22. Sonderfall: Zahlungsverzug und Insolvenz	87
23. Sonderfall Inhaftierung.....	89
24. Sonderfall Wehr- und Zivildienst	91
25. Besonderheiten bei der Gewerbemiete.....	92
26. Verzinsung des Zahlungsanspruchs	95
27. Klageanträge auf Räumung und Zahlung	96
28. Ausblick	98
Abkürzungsverzeichnis.....	99
Literaturverzeichnis.....	101
Stichwortverzeichnis	104