

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Verzeichnis der Bearbeiter	XIX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI

A. Begründung des Mietverhältnisses

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis	1
1. Selbstauskunft des Mietbewerbers	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis	3
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	5
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	5
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Verzicht auf ordentliche Kündigung auf bestimmte Zeit	17
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung	18
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	20
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	21
6. Vereinbarung über Vormietrecht	21
7. Mietoptionsvertrag	22
8. Zwischenmiete	23
9. Garagenmietvertrag	25
10. Untermietvertrag	27
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich)	29
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden)	30
13. Werkdienstvertrag mit Wohnung	30
14. Mischmietverhältnis	31
15. Mietvertrag für Wohngemeinschaften	31
16. Datenschutzinformation für Mieter nach der Datenschutz-GrundVO	40
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	42
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	42
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung	46
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen	46
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB	48
5. Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB	50
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	52
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	57
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	57
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	58
10. Änderung der Vorauszahlungen	59
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	61
12. Echte Mietnachfolgeklausel	61
13. Unechte Mietnachfolgeklausel	63
14. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel)	64

15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/Elektrogroßgeräte)	66
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	68
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter mit „Barrierefreiheit“ iSv § 554a BGB	71
18. Kautionsvereinbarung Barkaution	74
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch	76
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	76
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	78
22. Hausordnung	80
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung	83
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus	83
25. Vereinbarung über Betretungsrecht	84
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung	86
27. Übergabeprotokolle	87
28. Vereinbarung Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters, §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	90
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass	91
30. Gartenpflegeverpflichtung	93
31. Hausmeister Tätigkeit gegen Mietnachlass	94
32. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse	95
33. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter – Miete)	96
34. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete)	96
35. Antwort des Vermieters auf Auskunft Ersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung)	97
36. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau)	98
37. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete	98
38. Entgegnung des Vermieters auf Rückforderungsschreiben des Mieters ...	99
39. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung des Rückforderungsschreibens durch den Vermieter	100
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Prägung (II. WohnBauG)	101
1. Vereinbarung der Kostenmiete	101
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab	101
3. Kaution	105
4. Garagemietvertrag	106
V. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis	110
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	110
2. Mietvorvertrag	120
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses	129
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags	133
1. Mietvertrag über Gewerberaum – Grundmuster	133
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	177
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	191
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis	213
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts	227
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	240
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	255
8. Giebelmietvertrag	262

9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	266
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	270
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	274
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	274
2. Umsatzmiete	281
3. Staffelmiete	286
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	289
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption	294
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	299
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft	304
8. Übergabeprotokoll	310
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindex- klausel)	316
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung beson- derer Betriebskostenarten)	319
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung	325
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen	329
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Um- weltbeeinträchtigungen	332
14. Vereinbarung eines Konkurrenzverbots	339
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung	343
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter	348
17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs	354

B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters	359
1. Anspruchsschreiben auf Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes)	359
2. Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	362
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	363
4. Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs	366
5. Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln	367
6. Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	369
7. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	370
8. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündi- gung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung	376
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohn- fläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB	379
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gem. § 536a BGB ...	382
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	385
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	385
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Unter- mieters	388
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens	390
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten	392
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	393
6. Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	396

7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag)	399
8. Abmahnung des Vermieters wegen Nichtleistung der Kautions (Wohnraummiete)	400
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	402
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	406
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	406
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	408
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB	410
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	410
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie/Wassereinsparungsmaßnahmen	412
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	414
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	415
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555d Abs. 2 BGB	416
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	418
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555e BGB	419
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	421
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	421
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern	422
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	423
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten	424
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten	424
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen	425
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	426
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen	427
VI. Duldungspflicht des Vermieters	428
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	428
2. Abwendung Wegnahme durch Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	429
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	430
1. Anzeige des Vermieterwechsels	430
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	431
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung	433
4. Anzeige des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	435
5. Anzeige des Vermieters, dass von erteilter Einzugsermächtigung kein Gebrauch mehr gemacht wird	437
VIII. Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	439
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht	447
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters	447
2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz	450

3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter	454
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536a Abs. 1 3. Alt., 536c BGB)	457
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kautions, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache	461
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken	464
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Untervermietung	468
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens)	471
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung)	476
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht	481
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	485
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	489

C. Mietpreisrecht

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB	493
1. Vereinbarung über die Erhöhung der Grundmiete	493
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung	497
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen und zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu veränderten Heizungs- und Lüftungsverhalten	500
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB	502
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB	503
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	503
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index	504
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	506
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558c BGB	506
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB	514
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558e BGB	516
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	518
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB	520
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilklausivmiete	524
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	527
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	530
9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	533
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln iSd §§ 559a, 558 Abs. 5 BGB	536

11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen	538
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	540
1. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, §§ 559, 559b BGB	540
2. Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung, §§ 555b Nr. 1, 555b Nr. 3 BGB, § 559 BGB	545
3. Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Mieterhöhung wegen Härtegründen	548
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB	551
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse, §§ 812, 134, 565d ff. BGB und bei Mietpreisüberhöhung, §§ 812, 134 BGB, 5 WiStG	552
1. Anwaltliche Rüge eines Verstoßes gegen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vor dem 1.1.2019 gem. § 556g Abs. 2 BGB	552
2. Vorvertragliche Auskunft als Vermieten, § 55 6 G Abs. 1a BGB	558
3. Einfache Rüge des Mieters wegen überhöhter Miete gem. § 556g Abs. 2 BGB, Vertragsabschlusses ab 1. 1. 2018	560
4. Rüge des Mieters bei vorvertraglich erteilter Auskunft des Vermieters gem. § 556g Abs. 2 BGB	560
5. Anwaltliche Aufforderung zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss vor dem 1.1.2019	561
6. Aufforderung des Mieters zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss ab dem 1.1.2019	565
7. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kaution wegen Verstoß gegen § 5 WiStG	566
8. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung	571
9. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters nach Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete	574
10. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen gem. § 5 Abs. 2 WiStG	575
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	579
1. Vorbemerkung	579
2. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	580
3. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	582
4. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	588
5. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	590
6. Rückwirkende Mieterhöhung unter Neuberechnung der Kostenkaltmiete	592
7. Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	597
8. Mietherabsetzungserklärung	600
IX. Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	602
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	603
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau	603
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilinklusive Miete	613
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	615
4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres	619
5. Teilgewerbliche Betriebskosten	621
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug	626

7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer)	629
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter)	632
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MwSt-Anteils an den Betriebskosten	634
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn-BauG) (Abrechnung nach Quadratmetern)	638
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	640
12. Heizkostenabrechnung inklusive Warmwasserverbrauch	643
13. Heizkostenabrechnung nach Gradtagzahlen	647
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	648
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556c Abs. 2 BGB	649

D. Beendigung durch Zeitablauf

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	653
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	653
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	657
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	660
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	662
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	664
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	665
II. Beendigung durch Zeitablauf	667
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	667
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	670
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	671
III. Ordentliche Kündigung	673
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	673
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	681
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Vermieter	683
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	689
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	692
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	697
7. Kündigung wegen Überbelegung	700
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	702
9. Teilkündigung gemäß § 573b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	704
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	707
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576b BGB	711
12. Herausgabeverlangen des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	712

13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung	714
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	717
15. Kündigung des Mieters	719
16. Widerspruch des Vermieters gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	720
IV. Sozialklausel	722
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB ...	722
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	726
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	727
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 3 S. 2 BGB)	727
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	730
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 S. 1 BGB)	734
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	736
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	739
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB)	742
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563a BGB)	744
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG)	745
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmieterstellung	746
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	748
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	750
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB)	751
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	753
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO)	754
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1056 BGB)	756
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	758
17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	759
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	760
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	760
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB	769
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2. Alt. 2 BGB	776
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	780
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 S. 1 Alt. 1 BGB	789
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	794
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	796

8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	802
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	809
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	813
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	822
VII. Aufhebungsvertrag	826
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	834
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	834
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	839
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	843
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt ...	850
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	850
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	854
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	856
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	859
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln	861
6. Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung	863
X. Beendigung durch Zeitablauf	865
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	865
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	868
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	870
XII. Außerordentliche befristete Kündigung	874
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	874
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	875
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	878
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	880
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	882
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB	884
7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbBRVO	885
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG	887
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung	890
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	890
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB	893
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	896
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	898

5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unverzüglich nach Zugang der Kündigung)	903
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	904
7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	906
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund	909

E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Mieterinsolvenz	911
1. Hinweis auf Sicherungsanordnung nach § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 InsO	911
2. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO	914
3. Enthftungserklärung des Insolvenzverwalter bei Wohnraummiete nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	919
4. Hinweis auf Kündigungssperre nach § 112 InsO an Vermieter	923
5. Hinweise auf Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe an Vermieter	927
6. Hinweis auf Anspruch der Nutzungsüberlassung nach § 135 Abs. 3 InsO	930
II. Erklärungen des Vermieter(-vertreter) bei Mieterinsolvenz	933
1. Erklärung des Rücktritts gegenüber Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO	933
2. Inanspruchnahmeschreiben wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO	935
3. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis	938
4. Geltendmachung von Absonderungsansprüchen nach InsO wegen Vermieterpfandrechts	941
5. Abrechnung über Mietkaution und Aufrechnung	945
III. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Vermieterinsolvenz	948
1. Hinweis an Abtretungsempfänger auf beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO	948
2. Aufforderung an Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten	952
IV. Aufforderungsschreiben des Mieters an Insolvenzverwalter des Vermieters zur Kautionsrückzahlung	954
V. Kündigungsschreiben des Erwerbers nach § 111 InsO	957

F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	963
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	963
2. Abnahmeprotokoll	966
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters nach Wohnungsübergabe	969
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	971
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters	971
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	973
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	976
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen	984

5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung	987
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung)	989
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	992
8. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter	995
III. Ansprüche gegen Untermieter	998
1. Räumung und Herausgabe	998
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	1002
3. Schadensersatz	1005
IV. Wegnahmerecht des Mieters	1008
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	1008
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	1011
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	1013
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter	1015
V. Rückgabe von Sicherheiten	1017
1. Abrechnung über die Barkaution	1017
2. Bürgschaftsrückgabe	1019
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	1021
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	1022
5. Sonstige Sicherheiten (zB Natursicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	1024
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	1027
1. Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	1027
2. Widerspruch gegen die Entfernung von Pfandsachen und Rückschaffungsverlangen	1031
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1034
1. Im Voraus entrichtete Miete	1034
2. Mieterdarlehen	1036
3. Abwohnbarer Baukostenzuschuss	1037
4. Verlorener Baukostenzuschuss	1038
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	1039
VIII. Versicherungen	1042
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	1042
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	1046
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	1049
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer	1051
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch	1053
6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch	1056
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung)	1058
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung	1061
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung	1063

G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses	1067
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen	1068

Inhaltsverzeichnis

3. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564c BGB aF noch weiterbestehen	1070
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung	1070
 Sachverzeichnis	 1073