

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Mietkündigung	15
1 Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	19
1.1 Abmahnung wegen laufend verspäteter Mietzahlung	19
1.2 Abmahnung wegen Störungen des Hausfriedens	22
1.2.1 Ruhezeiten und Lärmschutz	22
1.2.2 Störender Lärm	23
1.3 Abmahnung wegen Verletzung der Obhuts- und Sorgfaltspflichten	25
1.3.1 Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung	26
1.3.2 Einfordern der Sorgfaltspflichten	28
1.4 Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung	29
1.4.1 Erlaubnis zur Untervermietung	30
1.4.2 Erhöhung der Miete bei Untervermietung	32
1.4.3 Untervermietung an Touristen	34
1.5 Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	35
1.5.1 Was fällt unter vertragsgemäßen Gebrauch?	35
1.5.2 Erlaubnis des Vermieters	35
1.5.3 Zweckentfremdungsgenehmigung	36
1.6 Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	37
2 Formalien bei einer Kündigung	45
2.1 Welche Vorgaben sind zu beachten?	45
2.1.1 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	46
2.1.2 Kündigung bei mehreren Vermietern oder Mietern	48
2.2 Zugang der Kündigung	49
2.3 Eindeutigkeit der Kündigung	53
2.3.1 Unzulässige Teilkündigung	54
2.3.2 Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung	54
3 Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter	55
3.1 Berechtigtes Interesse	55
3.2 Einzuhaltende Kündigungsfristen	57
3.2.1 Unterschiedliche Fristen für Mieter und Vermieter	57
3.2.2 Berechnung der Kündigungsfrist	58
3.3 Vertraglicher Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	59
3.4 Kündigung wegen schuldhafter Pflichtverletzungen des Mieters	62

3.5	Kündigung wegen Eigenbedarf	65
3.5.1	Personen, für die Eigenbedarf gelten kann	66
3.5.2	Vernünftige und nachvollziehbare Gründe	68
3.5.3	Angaben im Kündigungsschreiben	72
3.5.4	Wenn eine andere Wohnung des Vermieters frei wird	76
3.5.5	Überhöhter Wohnbedarf	77
3.5.6	Vorhersehbarkeit des Eigenbedarfs	78
3.5.7	Achtung: Kündigungssperrfrist	79
3.5.8	Exkurs: Wegfall des Eigenbedarf und vorgetäuschter Eigenbedarf ...	79
3.6	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung ...	82
3.6.1	Das gilt beim Verkauf	82
3.6.2	Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	86
3.6.3	Abriss und anschließende Neubebauung	87
3.7	Sonstige Kündigungsgründe	88
3.7.1	Betriebsbedarf	88
3.7.2	Fehlbelegung einer Sozialwohnung	88
3.7.3	Genossenschaftswohnungen	89
4	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter	91
4.1	Wichtiger Grund	91
4.2	Zahlungsverzug	93
4.3	Unpünktliche Mietzahlungen	100
4.4	Zahlungsverzug mit der Mietkaution	103
4.5	Gefährdung der Mietsache und unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte .	105
4.5.1	Gefährdung der Mietsache	105
4.5.2	Unerlaubte Untervermietung	106
4.5.3	Untervermietung an Touristen	107
4.6	Sonstiger vertragswidriger Gebrauch	111
4.6.1	Unzulässige gewerbliche Nutzung	111
4.6.2	Überbelegung	112
4.7	Störung des Hausfriedens und sonstige wichtige Gründe	113
4.7.1	Störung des Hausfriedens	113
4.7.2	Sonstige wichtige Gründe	114
5	Kündigung durch den Mieter	121
5.1	Ordentliche Kündigung durch den Mieter	121
5.2	Außerordentliche fristlose Kündigung durch den Mieter	121
5.2.1	Gesundheitsgefährdung	121
5.2.2	Störung bzw. Entzug des vertragsgemäßen Gebrauchs	122
6	Sonderkündigungsrechte	125
6.1	Besondere Kündigungsrechte des Vermieters	125

6.1.1	Kündigung im Zweifamilienhaus	125
6.1.2	Möbliertes Zimmer	127
6.1.3	Teilkündigung von Nebenräumen gemäß § 573b BGB	128
6.1.4	Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters	130
6.1.5	Kündigung bei Zwangsversteigerung	130
6.2	Besondere Kündigungsrechte des Mieters	131
6.2.1	Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung	131
6.2.2	Sonderkündigungsrecht bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung	131
7	Schutz des Mieters durch die Sozialklausel	133
7.1	Anwendung der Sozialklausel	133
7.2	Form und Frist des Widerspruchs	134
7.3	Was unter einer Härte zu verstehen ist	135
7.3.1	Ersatzwohnraum	136
7.3.2	Was der Mieter nachweisen muss	137
7.3.3	Persönliche, wirtschaftliche und soziale Härtegründe	138
7.4	Interessenabwägung	142
7.5	Fortsetzung des Mietverhältnisses nach einem Widerspruch	145
7.6	Wiederholte Vertragsfortsetzung	146
8	Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	147
8.1	Kündigungssperrfristen	147
8.2	Vorkaufsrecht des Mieters	150
9	Kündigung im gewerblichen und Garagenmietverhältnis	153
9.1	Ordentliche und fristlose Kündigung	153
9.2	Garagenmietvertrag	154
10	Mietaufhebungsvereinbarung	157
10.1	Gründe für einen Mietaufhebungsvertrag	157
10.2	Inhalte des Mietaufhebungsvertrags	159
10.3	Wann der Mieter ein Widerrufsrecht hat	161
10.3.1	Der Mieter muss Verbraucher sein	161
10.3.2	Der Vermieter muss Unternehmer sein	162
10.3.3	Verträge außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters und Fernabsatzgeschäfte	162
10.3.4	Widerrufsfrist	163
10.3.5	Form	163
11	Räumungsklage und Zwangsvollstreckung	167
11.1	Das taktisch richtige Vorgehen bei der Räumung	167

11.2	Erheben der Räumungsklage	169
11.2.1	Kündigung im Rechtsstreit	170
11.2.2	Räumungsverfügung wegen Verstoßes gegen die Sicherungsanordnung	171
11.2.3	Räumungsverfügung gegen einen mitbesitzenden Dritten	172
11.3	Welches Gericht ist für Mietsachen zuständig?	173
11.3.1	Wohnraummietverhältnisse	173
11.3.2	Nichtwohnraummietverhältnisse	173
11.3.3	Berufung	173
11.3.4	Die Kosten des Rechtsstreits	174
11.4	Räumungstitel	174
11.4.1	Räumungsvergleich	174
11.4.2	Räumungsfrist	175
11.4.3	Räumungsschutz durch das Vollstreckungsgericht	177
11.5	Zwangsräumung	177
11.6	Eintreiben der Forderungen von säumigen Mietern	179
11.6.1	Schuldtitle als Voraussetzung	179
11.6.2	Ablauf der Pfändung	180
12	Abwicklung: vom Abnahmeprotokoll bis zur Kaution	181
12.1	Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters	181
12.1.1	Zutritt zur Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist	181
12.1.2	Vorbesichtigung	187
12.1.3	Klage auf Zutritt	188
12.2	Reinigungspflicht bei Mietende	189
12.3	Pflicht des Mieters zum Rückbau	189
12.4	Bepflanzungen des Mieters	191
12.5	Rückgabe der Wohnung	192
12.5.1	Räumungspflicht des Mieters	193
12.5.2	Rückgabe der Schlüssel	194
12.5.3	Frühere Übergabe	195
12.6	Abnahmeprotokoll	197
12.6.1	Wirkung des Abnahmeprotokolls	197
12.6.2	Umgang mit Mängeln	199
12.6.3	Abnahmetermin	200
12.7	Pflichten des Vermieters nach dem Auszug des Mieters	201
12.7.1	Abrechnung über die Betriebskosten	201
12.7.2	Abrechnung über die Mietkaution	203
12.8	Exkurs: Verjährung, Verwirkung und Ausschlussfristen	207
12.8.1	Verschlechterungen der Mietsache	208
12.8.2	Beginn der Verjährung	208
12.8.3	Verjährung der Ansprüche des Mieters	209

12.8.4	Verjährung bei Schönheitsreparaturen	210
12.8.5	Nachzahlung von Betriebskosten	210
12.8.6	Dauer des Anspruchs auf Rückzahlung der Kautions	211
13	Welche Schönheitsreparaturen muss der Mieter leisten?	213
13.1	Unwirksamkeit aufgrund starrer Fristen	213
13.2	Was zählt zu den Schönheitsreparaturen?	214
13.3	Wirksame Klauseln im Mietvertrag	216
13.4	Angemessene Renovierungsfristen	218
13.5	Weitere unwirksame Klauseln im Mietvertrag	223
13.6	Handlungsalternativen bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln	226
13.7	Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter	226
13.8	Formularvereinbarungen	227
13.9	Unzureichende oder fehlende Schönheitsreparaturen des Mieters bei Auszug	228
13.10	Umbau von Räumen durch den Vermieter nach Auszug des Mieters	234
13.11	Wenn der Mieter zu Unrecht renoviert hat	234
13.12	Kostenerstattung durch den Vermieter	235
14	Instandhaltung und Instandsetzung bei Mietwohnungen	237
14.1	Instandhaltungspflicht des Vermieters	237
14.2	Keine Pflicht des Vermieters zur Modernisierung	239
14.3	Keine Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung nach Mietende	240
14.4	Unwirksame Klauseln in Mietverträgen	241
14.5	Kleinreparaturen	242
14.6	Instandhaltung und Instandsetzung im Gewerberaummietverhältnis	243
14.7	Verjährung bei Reparaturverpflichtung des Mieters	244
14.8	Wann der Mieter nicht haftet	244
14.9	Haftungserweiterungen für den Mieter	245
14.10	Beschädigung des Mietobjekts	245
14.10.1	Bodenbeläge	246
14.10.2	Badezimmereinrichtung	246
14.10.3	Fenster und Türen	247
14.10.4	Bauliche Veränderungen	247
14.10.5	Bunte Wände	248
14.10.6	Schadensersatzansprüche des Vermieters	248
14.11	Neu für alt	250
15	Wechsel des Vermieters oder des Mieters	253
15.1	Tod des Mieters	253
15.1.1	Eintrittsrecht für Ehegatten, Lebenspartner und Kinder	253
15.1.2	Eintrittsrecht des Erben	255
15.1.3	Antrag auf Nachlasspflegschaft	256

15.2	Tod des Vermieters	257
15.3	Verkauf der Mietwohnung	258
15.3.1	Kündigung vor Eigentumsübergang	258
15.3.2	Was gilt für die Kautions?	259
15.3.3	Wer ist für die Abrechnung über die Betriebskosten zuständig?	261
15.4	Eintritt eines Dritten in den Mietvertrag	261
15.4.1	Aufnahme in den Mietvertrag	261
15.4.2	Sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	262
15.5	Übernahme des Mietvertrags durch einen Dritten	263
15.6	Ausscheiden eines Mieters aus dem Mietverhältnis bei Trennung	264
16	Abschluss eines Zeitmietvertrags	269
16.1	Gründe für eine Befristung des Mietvertrags	269
16.1.1	Qualifizierte Zeitmietverträge	269
16.1.2	Mitteilungspflicht des Vermieters bei Mietvertragsabschluss	272
16.2	Ablauf der Mietzeit	272
16.2.1	Mitteilungspflicht des Vermieters am Ende des Mietverhältnisses ...	273
16.2.2	Fortbestehendes Befristungsinteresse	273
16.2.3	Verlängerung des Mietverhältnisses	273
16.2.4	Ende des befristeten Mietverhältnisses	274
16.3	Staffelmiete und Zeitmietvertrag	274
17	Die Suche nach einem geeigneten Mieter	277
17.1	Erfolgreiche Mietersuche	278
17.2	Was das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz vorschreibt	278
17.3	Auskünfte über den Mieter einholen	281
17.4	Das Fragerecht des Vermieters nach dem neuen Datenschutzrecht	284
17.5	Zulässige und unzulässige Fragen	287
18	Den Mietvertrag wasserdicht abschließen	291
18.1	Wer ist Vertragspartner?	291
18.2	Sicherheiten vereinbaren	291
18.3	Die Anfangsmiete festlegen	292
18.4	Die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete	294
18.5	Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	295
18.6	Sonstige Vereinbarungen im Mietvertrag	296
18.7	Die Wohnungsgeberbestätigung	297
	Abkürzungsverzeichnis	299
	Die Autorinnen	301
	Abbildungsverzeichnis	303
	Stichwortverzeichnis	305