

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Verzeichnis der Bearbeiter	XIX
Literaturverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXV

A. Begründung des Mietverhältnisses

I. Vorvertragliche Regelungen beim Wohnraummietverhältnis	1
1. Selbstauskunft des Mietbewerbers	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis	4
II. Allgemeine Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	6
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	6
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit: Verzicht auf das Recht zur ordentlichen Kündigung auf bestimmte Zeit	18
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Eigennutzung	19
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	21
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB: Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	22
6. Vereinbarung über ein Vormietrecht	23
7. Mietoptionsvertrag	23
8. Vereinbarung über Zwischenmiete	25
9. Garagen-/Stellplatzmietvertrag	26
10. Untermietvertrag	29
11. Besonderheiten des Werkmietvertrags (gewöhnlich)	31
12. Besonderheiten des Werkmietvertrags (funktionsgebunden)	32
13. Besonderheiten des Werkdienstvertrags mit Wohnung	32
14. Besonderheiten des Mischmietverhältnisses	33
15. Mietvertrag für Wohngemeinschaften	33
16. Datenschutzinformation für Mieter nach der Datenschutz- Grundverordnung	43
III. Besondere Regelungsinhalte des Wohnraummietvertrages	45
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	45
2. Vereinbarung über Kleinreparaturen	49
3. Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB	51
4. Indexmietvereinbarung nach § 557b BGB	53
5. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	55
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	61
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	61
8. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	61
9. Änderung der Vorauszahlungen	63
10. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	64
11. Echte Mietnachfolgeklausel	65

12. Unechte Mietnachfolgeklausel	67
13. Tierhaltungsklausel (Zustimmungs-/Verbotsklausel)	68
14. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/ Elektrogroßgeräte)	70
15. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	73
16. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter mit „Barrierefreiheit“ iSv § 554 BGB	76
17. Kautionsvereinbarung Barkaution	78
18. Kautionsvereinbarung Sparbuch	80
19. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	81
20. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	83
21. Hausordnung	84
22. Hausordnung bei vermieteter Eigentumswohnung	88
23. Hausordnung bei vermietetem Einfamilienhaus	88
24. Vereinbarung über ein Betretungsrecht	89
25. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung der Mieter	91
26. Übergabeprotokolle	92
27. Vereinbarung über den Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters, §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	95
28. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass	96
29. Gartenpflegeverpflichtung des Mieters	98
30. Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass	99
31. Auskunftersuchen des Mieters bei Verstoß gegen Mietpreisbremse	100
32. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Vormieter-Miete)	101
33. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete)	102
34. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (umfassende Modernisierung)	102
35. Antwort des Vermieters auf Auskunftersuchen des Mieters wegen Mietpreisbremse (Neubau)	103
36. Rückforderung des Mieters bei überzahlter Miete (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	104
37. Entgegnung des Vermieters auf ein Rückforderungsschreiben des Mieters (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	105
38. Entgegnung des Mieters auf Zurückweisung seiner Rückforderung durch den Vermieter (Verstoß gegen die Mietpreisbremse)	105
IV. Vorvertragliche Regelungen beim Gewerberaummietverhältnis	107
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	107
2. Mietvorvertrag	117
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses	126
V. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietvertrags	130
1. Mietvertrag über Gewerberaum – Grundmuster	130
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	178
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	193
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis	215
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle	230
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	244
7. Mischmietvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	258
8. Giebelmietvertrag	267

9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	271
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	275
VI. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	278
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	278
2. Umsatzmiete	285
3. Staffelmiete	291
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	295
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption	300
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	305
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft	310
8. Übergabeprotokoll	317
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel	324
10. Vereinbarung über die umlagefähigen Betriebskosten (Auflistung besonderer Betriebskostenarten)	327
11. Vereinbarungen über die Gestaltung von Außenwerbung	333
12. Vereinbarungen über vom Mieter abzuschließende Versicherungen	337
13. Vereinbarungen über die Vermeidung baulicher Schäden und von Umweltbeeinträchtigungen	340
14. Vereinbarung eines Konkurrenzverbots	347
15. Vereinbarungen über die dem Mieter gestattete Untervermietung	352
16. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen Zahlungsansprüchen gegen den Mieter	357
17. Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) wegen eines Räumungsanspruchs	363

B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters	369
1. Anspruchsschreiben auf Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräu- mung des Besitzes)	369
2. Anspruchsschreiben zur Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	372
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	373
4. Anspruchsschreiben zur Ermöglichung vertragsgemäßen Gebrauchs	376
5. Anspruchsschreiben zur Beseitigung von Mängeln	377
6. Anspruchsschreiben zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	380
7. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Andro- hung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	381
8. Minderung, Vorbehaltszahlung, Zurückbehaltungsrecht und Ankündi- gung einer fristlosen Kündigung wegen Lärmbelästigung	387
9. Minderung wegen Mangels: Unterschreitung der vertraglichen Wohn- fläche um mehr als 10 %, Rückforderung überzahlter Miete gemäß §§ 812, 536 BGB	390
10. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gem. § 536a BGB	393
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	396
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	396
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	400
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens	402
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten ..	404
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	405

6. Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	408
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag)	411
8. Abmahnung des Vermieters wegen Nichtleistung der Kautions (Wohnraummiete)	413
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	414
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB	418
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	418
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	420
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d BGB	422
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	422
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie/Wassereinsparungsmaßnahmen	424
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums	426
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	428
5. Ablehnungsschreiben mit Härteeinwand, § 555d Abs. 2 BGB	429
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	430
7. Sonderkündigung des Mieters nach § 555e BGB	432
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	433
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	433
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/ mit Handwerkern	434
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	435
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten ..	436
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten ..	437
6. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Sachverständigen ..	438
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	439
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen	440
VI. Duldungspflicht des Vermieters	441
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	441
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	442
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	443
1. Anzeige des Vermieterwechsels	443
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	444
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung	447
4. Anzeige des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	448
5. Widerruf der Lastschriftabrede des Vermieters aus wichtigem Grund ..	451
VIII. Aufforderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis	453
IX. Außergerichtliche Korrespondenz bei Vertragsstörungen im Gewerberaummietrecht	461
1. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen die vertragliche Betriebspflicht des Mieters	461

2. Abmahnungsschreiben des Mieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Verstoßes gegen vertraglich zugesicherten Konkurrenzschutz	464
3. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 541, 543 Abs. 3 BGB) wegen Konkurrenzschutzverletzung durch den Mieter	468
4. Mängelanzeige des Mieters, zugleich Mahnschreiben zur Mängelbeseitigung (§§ 536a Abs. 1 Alt. 3, 536c BGB)	472
5. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen nicht gezahlter Kautions, Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der Mietsache	476
6. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken	479
7. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§ 543 Abs. 3 BGB) wegen unerlaubter Untervermietung	483
8. Abmahnungsschreiben des Vermieters (§§ 543, 569 BGB) wegen Störung des Hausfriedens (Betrieb eines störenden Unternehmens)	486
9. Aufforderung des Mieters zur Bereitstellung hinreichend klimatisierter Mieträume (zugleich Mängelanzeige, Abmahnung)	491
10. Mitteilung des Vermieters, dass keine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Fristenplan besteht	496
11. Bereicherungsanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	501
12. Schadensersatzanspruch des Mieters nach Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen	505

C. Mietpreisrecht

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß 557 BGB	509
1. Vereinbarung über die Erhöhung der Grundmiete	509
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung, § 555f BGB	511
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaus isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen und zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten	514
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557a BGB	517
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557b BGB	518
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	518
2. Schreiben des Mieters bei Absenken des Index	519
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	521
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558c BGB	521
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB	530
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558e BGB	533
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengutachten, § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	535
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB	537
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusive-Miete	541
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	544
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	547

9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungs- grenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	550
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln, §§ 559a, 558 Abs. 5 BGB	553
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugszinsen	555
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	557
1. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, §§ 559, 559b BGB	557
2. Mieterhöhungsverlangen nach energetischer Modernisierung im ver- einfachten Verfahren, §§ 555b Nr. 1, 555b Nr. 3 BGB, §§ 559, 559c BGB	563
3. Schreiben des Mieters wegen Ausschluss bzw. Begrenzung der Miet- erhöhung wegen Härtegründen	566
4. Mieterhöhungsverlangen nach Einbau oder Aufstellung einer Hei- zungsanlage, § 555b Nr. 1a BGB, § 559e BGB	568
VI. Kündigungserklärung des Mieters nach Mieterhöhung, § 561 BGB	573
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	575
1. Anwaltliche Rüge eines Verstoßes gegen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vor dem 1.1.2019 gem. § 556g Abs. 2 BGB	575
2. Vorvertragliche Auskunft des Vermieters, § 556g Abs. 1a BGB für Mietvertragsabschlüsse ab 1.1.2019	581
3. Einfache Rüge des Mieters wegen überhöhter Miete gem. § 556g Abs. 2 BGB, Vertragsabschluss ab 1.1.2019	583
4. Rüge des Mieters bei vorvertraglich erteilter Auskunft des Vermieters gem. § 556g Abs. 2 BGB	584
5. Anwaltliche Aufforderung zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss vor dem 1.1.2019	585
6. Aufforderung des Mieters zur Auskunftserteilung gem. § 556g Abs. 3 BGB bei Mietvertragsabschluss ab dem 1.1.2019	589
7. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete gem. § 556g Abs. 2 BGB bei Mietvertragsabschluss ab dem 1.4.2020	589
8. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kaution wegen Verstoß gegen § 5 WiStG	592
9. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietverein- barung	597
10. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters nach Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete	600
11. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Auf- wendungen gem. § 5 Abs. 2 WiStG	602
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	605
1. Vorbemerkungen	605
2. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	606
3. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	609
4. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	615
5. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	617
6. Rückwirkende Mieterhöhung unter Neuberechnung der Kostenkalt- miete	619

7. Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung	625
8. Mietherabsetzungserklärung	627
IX. Kündigung des Mieters aufgrund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	629
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	631
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau	631
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilklausivmiete	642
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	644
4. Abrechnung für einen Zeitraum außerhalb des Kalenderjahres	648
5. Teilgewerbliche Betriebskosten	650
6. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Gara- gen, Hausmeister und Aufzug	655
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer)	659
8. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungs- eigentümers gegenüber dem Mieter)	662
9. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MwSt-Anteils an den Betriebskosten	664
10. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum alter Prägung (II. Wohn- BauG) (Abrechnung nach Quadratmetern)	668
11. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	670
12. Heizkostenabrechnung inklusive Wasser und Abwasser	674
13. Heizkostenabrechnung nach Gradtagzahlen	679
14. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	680
15. Erklärung des Vermieters zur Umstellung auf Wärmecontracting nach § 556c Abs. 2 BGB	681

D. Beendigung des Mietverhältnisses

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	685
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	685
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	690
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	692
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	694
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	696
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	697
II. Beendigung durch Zeitablauf	699
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befris- tungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	699
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	702
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	703
III. Ordentliche Kündigung	705
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	705
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	713
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB durch Vermieter	716

4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	722
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	725
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	730
7. Kündigung wegen Überbelegung	733
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	735
9. Teilkündigung gemäß § 573b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	737
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	740
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576b BGB	744
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	745
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573a BGB – Zweifamilienhaus/Einliegerwohnung	748
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	750
15. Kündigung des Mieters	752
16. Widerspruch des Vermieters gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	753
IV. Sozialklausel	756
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB	756
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	760
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	762
1. Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 555e Abs. 1 S. 1 BGB)	762
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB)	765
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre	768
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	771
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 S. 2 BGB)	774
6. Kündigung der Erben bei Tod des Mieters (§ 564 S. 2 BGB)	776
7. Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters (§ 563a BGB)	778
8. Kündigung des Mieters im Falle der Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum (§ 11 WohnBindG)	779
9. Vorzeitige Vertragsbeendigung bei berechtigtem Interesse gegen Ersatzmieterstellung	780
10. Freigabeerklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	782
11. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	784
12. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 3 BGB)	786
13. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 S. 1 BGB)	787
14. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 S. 1 ErbbauRVO)	789
15. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1056 BGB)	791
16. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	793

17. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	795
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	796
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	796
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB	805
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB	813
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	817
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3; § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	827
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 Alt. 1 BGB	831
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	833
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	840
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	848
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	851
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	861
VII. Aufhebungsvertrag	865
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	873
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	873
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	879
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	883
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt	891
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	891
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	895
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	898
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	901
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln	903
6. Ansprüche der Gebietskörperschaft gegen den Eingewiesenen auf Nutzungsentschädigung	905
X. Beendigung durch Zeitablauf	907
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	907
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	910
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	912

XII. Außerordentliche befristete Kündigung	915
1. Sonderkündigung des Mieters gemäß § 555e Abs. 1 BGB bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß § 555 bBGB	915
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	917
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	919
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	921
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	923
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherbfolge gemäß § 2135 BGB	925
7. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbauRG	927
8. Kündigung des Erstehers bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG	928
XIII. Außerordentliche fristlose Kündigung	932
1. Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	932
2. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 2 S. 3, 569 Abs. 1 BGB	935
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	937
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB	940
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 S. 3 BGB (unverzüglich nach Zugang der Kündigung)	945
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	946
7. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	948
8. Kündigung des Mieters gemäß vereinbartem Kündigungsgrund	950

E. Insolvenzrechtliche Besonderheiten

I. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Mieterinsolvenz	953
1. Hinweis auf Sicherungsanordnung nach § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 InsO	953
2. Kündigung des Mietverhältnisses durch den Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 1 S. 1 InsO	956
3. Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalter bei Wohnraummiете nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO	962
4. Hinweis auf Kündigungssperre nach § 112 InsO an Vermieter	965
5. Hinweise auf Anzeige der Masseunzulänglichkeit, Kündigung und Freigabe an Vermieter	969
6. Hinweis auf Anspruch der Nutzungsüberlassung nach § 135 Abs. 3 InsO	972
II. Erklärungen des Vermieter(-vertreters) bei Mieterinsolvenz	976
1. Erklärung des Rücktritts gegenüber dem Insolvenzverwalter nach § 109 Abs. 2 InsO	976
2. Inanspruchnahmeschreiben wegen Schadensersatzes gem. § 109 Abs. 2 S. 2 InsO	978
3. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Abwicklungsverhältnis	981

4. Geltendmachung von Absonderungsansprüchen nach InsO wegen Vermieterpfandrechts	984
5. Abrechnung über Mietkaution und Aufrechnung	988
III. Erklärungen des Insolvenzverwalters bei Vermieterinsolvenz	991
1. Hinweis an Abtretungsempfänger auf beschränkte Wirksamkeit einer Vorausverfügung gem. § 110 Abs. 1 InsO	991
2. Aufforderung an Mieter, den fälligen Mietzins gem. § 110 Abs. 1 InsO an die Masse zu leisten	996
IV. Aufforderungsschreiben des Mieters an Insolvenzverwalter des Vermieters zur Kautionsrückzahlung	997
V. Kündigungsschreiben des Erwerbers nach § 111 InsO	1000

F. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	1005
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	1005
2. Abnahmeprotokoll	1008
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters nach Wohnungsrückgabe	1012
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	1014
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters – Anspruchsschreiben des Vermieters	1014
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	1017
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	1020
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen gemäß §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 BGB	1027
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung (nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen)	1030
6. Schadensersatz wegen schlecht durchgeführter Schönheitsreparaturen (bei zusätzlich fehlender rechtlicher Verpflichtung)	1032
7. Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	1035
8. Umbau der Mietsache – anwaltliches Aufforderungsschreiben zur Kostenübernahme durch den Mieter	1038
III. Ansprüche gegen Untermieter	1041
1. Räumung und Herausgabe	1041
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	1045
3. Schadensersatz	1047
IV. Wegnahmerecht des Mieters	1050
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	1050
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	1053
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	1055
4. Geltendmachung berechtigten Interesses an der Wegnahme durch den Mieter	1057
V. Rückgabe von Sicherheiten	1059
1. Abrechnung über die Barkaution	1059
2. Bürgschaftsrückgabe	1062
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	1063
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	1065
5. Sonstige Sicherheiten (zB Naturalsicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	1066

VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	1069
1. Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	1069
2. Widerspruch gegen die Entfernung von Pfandsachen und Rückschaffungsverlangen	1073
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	1076
1. Im Voraus entrichtete Miete	1076
2. Mieterdarlehen	1078
3. Abwohnbare Baukostenzuschuss	1079
4. Verlorener Baukostenzuschuss	1080
5. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	1082
VIII. Versicherungen	1085
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	1085
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	1089
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	1092
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer	1094
5. Schadensmeldung an den Versicherer nach Wohnungseinbruch	1096
6. Schadensmeldung an die Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch ..	1099
7. Deckungsanfrage an die Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung)	1101
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung	1104
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung	1106

G. Übergangsvorschriften

1. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses	1111
2. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen	1112
3. Schreiben des Vermieters an den Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564c BGB aF noch weiterbestehen	1114
4. Schreiben des Vermieters bezüglich Verzögerung	1115
Sachverzeichnis	1117