

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Bearbeiterverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

A. Begründung des Mietverhältnisses

Wohnraummiete

I. Vorvertragliche Regelungen	1
II. Wohnraummietvertrag	5
III. Andere Regelungsinhalte	28
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	78

Gewerberaummiete

V. Vertragsanbahnung beim Gewerberaummietverhältnis	86
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	104
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberaummietverhältnisses	226

B. Mietgebrauch

I. Rechte des Mieters	257
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	274
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 1 BGB	294
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB	298
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	308
VI. Duldungspflicht des Vermieters	315
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	318
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen	326

C. Mietpreisrecht

Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB	331
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557 a BGB	337
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557 b BGB	338
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	340
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	373
VI. Kündigungserklärung des Mieters auf Grund Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung, § 561 BGB	392
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung gemäß §§ 812, 134 BGB, § 5 WiStG	394

Inhaltsübersicht

Preisgebundener Wohnraum

VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	406
IX. Kündigung des Mieters auf Grund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	420
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	421

D. Beendigung des Mietverhältnisses

Wohnraummiete

I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	455
II. Beendigung durch Zeitablauf	470
III. Ordentliche Kündigung	476
IV. Sozialklausel	528
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	533
VI. Außerordentlich fristlose Kündigung	564
VII. Aufhebungsvertrag	616
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	622
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungsakt der Stadt/Gemeinde/Gebietskörperschaft	637

Gewerberaummiete

X. Beendigung durch Zeitablauf	650
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	654
XII. Außerordentlich befristete Kündigung	657
XIII. Außerordentlich fristlose Kündigung	677

E. Abwicklung des Mietverhältnisses

I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	695
II. Ansprüche Vermieter gegen Mieter	703
III. Ansprüche gegen Untermieter	728
IV. Wegnahmerecht des Mieters	739
V. Rückgabe von Sicherheiten	748
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	758
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	765
VIII. Versicherungen	771

F. Übergangsvorschriften

Art. 229 § 3 Abs. 2 EGBGB	789
Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB	791
Sachverzeichnis	797

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Begründung des Mietverhältnisses	
Wohnraummiete	
I. Vorvertragliche Regelungen	1
1. Selbstauskunft des Mieters	1
2. Vorvertrag über ein Wohnraummietverhältnis	3
II. Wohnraummietvertrag	5
1. Allgemeiner Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit	5
2. Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Verzicht auf ordentliche Kündigung auf bestimmte Zeit	13
3. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Eigennutzung ..	14
4. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume	16
5. Zeitmietvertrag nach § 575 BGB mit Verwendungsabsicht Vermietung an Werksangehörige	16
6. Vereinbarung über Vormietrecht	17
7. Mietoptionsvertrag	18
8. Zwischenmiete	
9. Garagenmietvertrag	21
10. Untermietvertrag	23
11. Werkmietvertrag (gewöhnlich)	25
12. Werkmietvertrag (funktionsgebunden)	26
13. Werdienstvertrag mit Wohnung	26
14. Mischmietverhältnis	27
III. Andere Regelungsinhalte	28
1. Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen	28
2. Vereinbarung über quotenmäßige Kostenbeteiligung	31
3. Vereinbarung über Kleinreparaturen	32
4. Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB	34
5. Indexmietvereinbarung nach § 557 b BGB	36
6. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten mit Abrechnung	38
7. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermieteter Eigentumswohnung	43
8. Umlagevereinbarung Betriebs- und Heizkosten bei vermietetem Einfamilienhaus	43
9. Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale	43
10. Änderung der Vorauszahlungen	45
11. Bestimmung verbrauchsabhängiger Abrechnung	46
12. Echte Mietnachfolgeklausel	46
13. Unechte Mietnachfolgeklausel	48
14. Tierhaltungsklausel (Verbot/Zustimmungsklausel)	49
15. Vereinbarung über Mietgebrauch (Musikausübung/Abstellen von Gegenständen/ Verkehrssicherung/Benutzung der Mieträume/ Elektrogeräte)	51
16. Vereinbarung über Parabolantenne mit Zusatzkaution	53

Inhaltsverzeichnis

	Seite
17. Vereinbarung über bauliche Veränderungen durch den Mieter – „Barrierefreiheit“ § 554 a BGB	55
18. Kautionsvereinbarung Barkaution	57
19. Kautionsvereinbarung Sparbuch	59
20. Kautionsvereinbarung Bürgschaft	60
21. Kautionsvereinbarung „Andere Anlageform“	61
22. Hausordnung	63
23. Hausordnung bei Eigentumswohnung	66
24. Hausordnung bei Einfamilienhaus	66
25. Vereinbarung über Betretungsrecht	67
26. Vereinbarung gegenseitiger Bevollmächtigung	69
27. Übergabeprotokolle	70
28. Vereinbarung über Ausschluss des Wegnahmerechts des Mieters nach §§ 539 Abs. 2, 552 BGB	72
29. Vereinbarung einer Instandsetzungsverpflichtung des Mieters gegen Mietnachlass	74
30. Gartenpflegeverpflichtung/Hausmeistertätigkeit gegen Mietnachlass	75
IV. Sonderklauseln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	78
1. Vereinbarung der Kostenmiete	78
2. Vereinbarung einer Betriebskostenumlage und Umlagemaßstab	78
3. Kaution	81
4. Garage	83

Gewerberäummierte

V. Vertragsanbahnung beim Gewerberäummiertverhältnis	86
1. Vereinbarung über ein Vormietrecht	86
2. Mietvorvertrag	93
3. Vereinbarung über eine Option zur Begründung eines Mietverhältnisses ..	99
VI. Allgemeine Regelungsinhalte des Gewerberäummiertverhältnisses	104
1. Standardvertrag	104
2. Mietvertrag über ein Ladenlokal	138
3. Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum	150
4. Mietvertrag über eine Arztpraxis	165
5. Mietvertrag über eine Lagerhalle mit Anmietung eines noch zu errichtenden Objekts	178
6. Pachtvertrag über eine Gaststätte ohne Bezugsverpflichtungen	191
7. Mischvertrag (Anpachtung einer Gaststätte nebst Pächterwohnung)	208
8. Giebelmietvertrag	216
9. Mietvertrag Werbetafel auf Grundstück	219
10. Stellplatzmietvertrag Außenstellplatz	223
VII. Besondere Regelungsinhalte des Gewerberäummiertverhältnisses	226
1. Leistungsvorbehalt als Wertsicherungsklausel	226
2. Umsatzmiete	231
3. Staffelmiete	235
4. Vereinbarungen zur Umsatzsteueroption des Vermieters	237
5. Vereinbarung einer Verlängerungsoption	241
6. Vereinbarungen zur Vertretung der Vertragsparteien	243
7. Vereinbarung einer Mietbürgschaft	247

Inhaltsverzeichnis

	Seite
8. Übergabeprotokoll	250
9. Mitteilung einer Mieterhöhung bei Wertsicherungsklausel (Preisindexklausel)	254
 B. Mietgebrauch	
 Gebrauchsüberlassung	
I. Rechte des Mieters	257
1. Anspruchsschreiben auf Gebrauchsüberlassung (erstmalige Einräumung des Besitzes)	257
2. Anspruchsschreiben auf Wiedereinräumung des entzogenen Besitzes	260
3. Anspruchsschreiben zur Geltendmachung von Schadensersatz wegen Nichtgewährung des Gebrauchs (Doppelvermietung)	261
4. Anspruchsschreiben an Vermieter wegen Herstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs	263
5. Anspruchsschreiben auf Beseitigung von Mängeln	264
6. Anspruchsschreiben auf Durchführung von Instandsetzungsarbeiten	266
7. Geltendmachung Minderung, Vorbehaltzahlung, sowie Zurückbehaltungsrecht, Androhung einer Klage auf Erfüllung oder (alternativ) Ersatzvornahme	267
8. Geltendmachung des Anspruchs auf Schadensersatz gemäß § 536 a BGB .	272
II. Rechte des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters	274
1. Anwaltliche Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	274
2. Anwaltliche Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	277
3. Abmahnung des Verwalters/Vertreters wegen Störung des Hausfriedens ..	279
4. Abmahnung des Vermieters wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten ..	281
5. Abmahnung des Vermieters wegen unerlaubter Tierhaltung	282
6. Abmahnung des Vermieters wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	284
7. Abmahnung des Vermieters wegen vertragswidriger Nutzung (gewerblicher Mietvertrag)	287
8. Abmahnung des Vermieters wegen Vertragsverletzung vor Übergabe der Mietsache	289
9. Abmahnung des Vermieters wegen teilweiser gewerblicher Nutzung von Wohnraum	290
III. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen § 554 Abs. 1 BGB	294
1. Duldungsaufforderung durch den Vermieter	294
2. Ablehnungsschreiben des Mieters	296
IV. Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB	298
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Verbesserungsmaßnahmen	298
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Energie-Wassereinsparungs- maßnahmen	300
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung von Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums.....	302
4. Allgemeines Ablehnungsschreiben des Mieters	303

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Ablehnungsschreiben mit Härtseinwand, § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB	304
6. Geltendmachung des Vermieters „Allgemein üblicher Zustand“	305
7. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB	306
V. Rechte des Vermieters zur Besichtigung der Mietsache	308
1. Aufforderung zur Gestattung turnusmäßiger Besichtigung	308
2. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln/mit Handwerkern	309
3. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Besorgnis der Verwahrlosung	310
4. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten	311
5. Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten bei bevorstehender Beendigung des Mietverhältnisses	312
6. Aufforderung zur Besichtigung mit Sachverständigen wegen Mieterhöhung nach § 558 BGB	312
7. Ablehnungsschreiben des Mieters allgemein	313
8. Ablehnungsschreiben des Mieters wegen Begleitung bestimmter Personen	314
VI. Duldungspflicht des Vermieters	315
1. Aufforderung des Mieters zur Duldung der Wegnahme einer Einrichtung, § 539 Abs. 2 BGB	315
2. Abwendung der Wegnahme durch den Vermieter gegen Entschädigung, § 552 Abs. 1 BGB	316
3. Geltendmachung eines berechtigten Interesses des Mieters an der Wegnahme	317
4. Vereinbarung eines Ausschlusses des Wegnahmerechts, § 552 Abs. 2 BGB	317
VII. Anzeigepflicht des Vermieters	318
1. Anzeige des Vermieterwechsels	318
2. Anzeige der Beendigung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses	319
3. Anzeige des Wegfalls von Eigenbedarf nach ausgesprochener Eigenbedarfskündigung	322
4. Anzeige bezüglich des Vorkaufsrechts des Mieters bei Verkauf einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum	323
VIII. Laufende Schönheitsreparaturen	326

C. Mietpreisrecht

Preisfreier Wohnraum

I. Mieterhöhung im Einzelfall nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB	331
1. Vereinbarung über Erhöhung der Grundmiete	331
2. Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung	333
3. Mieterhöhungsvereinbarung wegen Einbaues isolierverglaster Fenster in Altbauwohnungen bei zusätzlicher Verpflichtung des Mieters zu verändertem Heizungs- und Lüftungsverhalten	335
II. Mieterhöhung bei Vereinbarung einer Staffelmiete, § 557 a BGB	337
III. Mietänderung bei Vereinbarung einer Indexmiete, § 557 b BGB	338
1. Schreiben des Vermieters bei Steigerung des Index	338
2. Schreiben des Mieters bei Absenkung des Index	339

	Seite
IV. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, § 558 BGB	340
1. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels, § 558 c BGB	340
2. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung eines qualifizierten Mietspiegels, § 558 d BGB	347
3. Mieterhöhungsverlangen unter Verwendung einer Mietdatenbank, § 558 e BGB	349
4. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf ein Sachverständigengut- achten, § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB	351
5. Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf Vergleichsmieten, § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB	353
6. Mieterhöhungsverlangen bei Inklusiv-/Teilinklusivmiete	357
7. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB	359
8. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorheriger Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB	362
9. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze bei vorherigem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe, § 558 Abs. 4 BGB	365
10. Mieterhöhungsverlangen unter Berücksichtigung von Drittmitteln i. S. d. §§ 559 a, 558 Abs. 5 BGB	368
11. Anwaltliche Geltendmachung der Erhöhungsbeträge und Verzugs- zinsen	370
12. Sondervorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	371
V. Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559 BGB	373
1. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen Gebrauchswertserhöhung der Wohnung und Verbesserung der Wohnverhältnisse mit Mieterhöhungsankündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	373
2. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme wegen nachhaltiger Einsparung von Energie mit Mieterhöhungsankündigung, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	377
3. Aufforderungsschreiben zur Duldung einer baulichen Maßnahme aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, §§ 554 Abs. 2, 554 Abs. 3, 559 BGB	379
4. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung, § 559 b BGB	380
5. Mieterhöhungsverlangen nach erfolgter Modernisierung bei Inanspruchnahme eines zinsverbilligten Darlehen aus öffentlichen Haushalten, § 559 b, 559 a Abs. 2 BGB	385
6. Mieterhöhungsverlangen nach baulicher Maßnahme wegen nachhaltiger Einsparung von Energie, § 559 b BGB	388
7. Mieterhöhungsverlangen nach baulicher Maßnahme aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, § 559 b BGB	390
VI. Kündigungserklärung des Mieters auf Grund Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung, § 561 BGB	392
VII. Herabsetzen der Miete und Zurückverlangen überzahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung gemäß §§ 812, 134 BGB, § 5 WiStG	394
1. Anwaltliche Aufforderung zur Rückzahlung überzahlter Miete und Kautions	394
2. Anwaltliche Zurückweisung überhöhter Miete bei Staffelmietvereinbarung	399

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Anwaltliches Ablehnungsschreiben des Vermieters	402
4. Ablehnungsschreiben des Vermieters unter Berufung auf laufende Aufwendungen, § 5 Abs. 2 WiStG	403
 Preisgebundener Wohnraum	
VIII. Mieterhöhung und -herabsetzung bei preisgebundenem Wohnraum gemäß § 10 WoBindG	406
1. Mieterhöhung wegen Erhöhung der Pauschalen	406
2. Mieterhöhung wegen Modernisierung (hier: Wärmedämmung und Einbau isolierverglaster Fenster)	409
a) Ankündigungsschreiben	409
b) Mieterhöhungsschreiben	410
3. Mieterhöhung wegen Zinserhöhung öffentlicher Darlehen	414
4. Mieterhöhungserklärung bei Übergang von der vorläufigen Miete auf endgültige Kostenmiete	416
5. Mietherabsetzungserklärung	418
IX. Kündigung des Mieters auf Grund des Sonderkündigungsrechts des § 11 Abs. 1 WoBindG	420
 Preisfreier- und gebundener Wohnraum	
X. Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten	421
1. Betriebskosten nach Quadratmetern im freien Wohnungsbau	421
Beispiel a):	421
Beispiel b):	422
2. Betriebskosten nach Quadratmetern bei Teilinklusivmiete	425
3. Betriebskosten nach Quadratmetern und Personeneinheiten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr	427
4. Betriebskosten teilgewerblich	430
5. Betriebskosten nach Quadratmetern unter Berücksichtigung von Garagen, Hausmeister und Aufzug	435
6. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümer)	438
7. Betriebskosten einer Eigentumswohnung (Abrechnung des Wohnungseigentümers gegenüber Mieter)	440
8. Betriebskosten Gewerbe unter Berücksichtigung des ausgewiesenen MWSt-Anteils an den Betriebskosten.....	441
9. Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum (Abrechnung nach Quadratmetern)	443
a) Beispiel 1	443
b) Beispiel 2	444
10. Teilgewerbliche Betriebskosten bei gefördertem Wohnraum	446
11. Heizkosten-Abrechnung inklusive Warmwasserverbrauch	450
12. Heizkosten-Abrechnung nach Gradtagzahlen	452
13. Schreiben zur Erhöhung der Vorauszahlung auf die Betriebskosten (freifinanziert und gefördert)	454

	Seite
D. Beendigung des Mietverhältnisses	
Wohnraummiete	
I. Anfechtung und Rücktritt vom Mietvertrag	455
1. Anfechtung des Vermieters wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB	455
2. Anfechtung des Mieters wegen Irrtums gemäß § 119 BGB	460
3. Kalkulationsirrtum des Vermieters	463
4. Rücktritt des Mieters gemäß §§ 323 ff. BGB	465
5. Fristsetzung gemäß § 323 Abs. 1 BGB	467
6. Rücktritt bei vereinbartem Rücktrittsrecht gemäß § 346 BGB	468
II. Beendigung durch Zeitablauf	470
1. Verlangen des Mieters auf Mitteilung zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	470
2. Mitteilung des Vermieters zum Fortbestand des Befristungsgrundes gemäß § 575 Abs. 2 BGB	473
3. Verlängerungsschreiben des Mieters gemäß § 575 Abs. 3 BGB	474
III. Ordentliche Kündigung	476
1. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – Verstoß gegen die Hausordnung	476
2. Kündigung wegen Pflichtverletzung, § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, durch Mietverwalter – unpünktliche Mietzahlungen	485
3. Kündigung wegen Eigenbedarfs für Familienangehörige, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, durch Vermieter	487
4. Kündigung wegen Eigenbedarfs, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (durch einen Rechtsanwalt) nach Eigentumserwerb	493
5. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Veräußerungsabsicht	496
6. Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, bei Umbauabsicht (durch einen Rechtsanwalt)	501
7. Kündigung wegen Überbelegung	504
8. Kündigung wegen Fehlbelegung	506
9. Teilkündigung gemäß § 573 b BGB wegen Neuschaffung von Wohnraum	508
10. Kündigung einer Werkmietwohnung gemäß § 576 BGB	511
11. Kündigung einer Werkdienstwohnung gemäß § 576 b BGB	515
12. Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	517
13. Erleichterte Kündigung gemäß § 573 a BGB – Zweifamilienhaus/ Einliegerwohnung	519
14. Kündigung bei Mietverhältnissen gemäß § 549 BGB (verminderter Mieterschutz) – Studentenwohnheim	522
15. Kündigung des Mieters.....	524
16. Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	525
IV. Sozialklausel	528
1. Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung gemäß §§ 574 ff. BGB	528
2. Antwort des Vermieters auf den Widerspruch des Mieters	532

Inhaltsverzeichnis

	Seite
V. Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist	533
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB)	533
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB)	537
3. Kündigung bei Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544 Satz 1 BGB) ...	541
4. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Eintretenden (§ 563 Abs. 4 BGB)	543
5. Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben (§ 564 Satz 2 BGB)	547
6. Kündigung bei Tod des Mieters – Kündigung der Erben (§ 564 Satz 2 BGB)	549
7. Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung über Wohnraum (§ 561 BGB)	551
8. Kündigung des Mieters bei Staffelmietvereinbarung (§ 557 a Abs. 3 BGB)	553
9. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Nießbrauchs (§ 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB)	554
10. Kündigung des Eigentümers bei Erlöschen des Erbbaurechts (§ 30 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRVO)	556
11. Kündigung des Nacherben bei Eintritt der Nacherbfolge (§§ 2135, 1065 BGB)	558
12. Kündigung des Erstehers im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57 a ZVG)	559
13. Kündigung des Erwerbers nach Verkauf durch den Insolvenzverwalter (§ 111 InsO)	561
VI. Außerordentliche fristlose Kündigung	564
1. Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1	564
2. Kündigung des Vermieters wegen erheblicher Gefährdung der Mietsache infolge Vernachlässigung durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 1. Alt. BGB	571
3. Kündigung des Vermieters wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte durch den Mieter, § 543 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BGB	577
4. Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 2 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB	580
5. Aufrechnungserklärung des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3; § 569 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 1. Alt. BGB	586
6. Übernahmeerklärung der Gemeinde, § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 1. Alt. BGB	590
7. Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 569 Abs. 1 BGB	591
8. Kündigung des Vermieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	597
9. Kündigung des Mieters wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, § 569 Abs. 2 BGB	602
10. Kündigung des Vermieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	605
11. Kündigung des Mieters wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung, § 543 Abs. 1 BGB	613
VII. Aufhebungsvertrag	616

	Seite
VIII. Schadensersatz bei Kündigung	622
1. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Mieters	622
2. Schadensersatzpflicht des Mieters bei wirksamer fristloser Kündigung des Vermieters	627
3. Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Kündigung	630
IX. Wiedereinweisung des zur Räumung Verpflichteten durch Verwaltungssakt der Stadt/Gemeinde/Gebietskörperschaft	637
1. Widerspruch des Vermieters/Eigentümers gegen eine Einweisungsverfügung	637
2. Abmahnung des Vermieters gegenüber der Behörde und dem Eingewiesenen wegen Störungen im Mietobjekt	641
3. Schadensersatzanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft	643
4. Folgenbeseitigungsanspruch gegen die einweisende Gebietskörperschaft ..	646
5. Anspruchsschreiben des Eingewiesenen auf die Beseitigung von Mängeln	648

Gewerberaummiete

X. Beendigung durch Zeitablauf	650
1. Widerspruch des Vermieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	650
2. Widerspruch des Mieters gegen stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB	653
XI. Ordentliche fristgemäße Kündigung des Mieters	654
XII. Außerordentlich befristete Kündigung	657
1. Kündigung des Mieters bei Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB	657
2. Kündigung des Mieters bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB	659
3. Kündigung bei Mietverträgen mit mehr als 30 Jahren vereinbarter Dauer gemäß § 544 BGB	661
4. Kündigung bei Tod des Mieters gemäß § 580 BGB	663
5. Kündigung bei Erlöschen des Nießbrauchs gemäß § 1056 Abs. 2 S. 1 BGB	665
6. Kündigung bei Eintritt der Nacherfolge gemäß § 2135 BGB	667
7. Kündigung bei Erlöschen des Erbbaurechts gemäß § 30 Abs. 2 ErbbRVO	668
8. Kündigung bei Erwerb in der Zwangsversteigerung gemäß § 57 a ZVG ..	670
9. Kündigung im Insolvenzverfahren gemäß § 109 InsO (Schuldner als Mieter)	673
10. Kündigung im Insolvenzverfahren gemäß § 111 InsO (Schuldner als Vermieter)	675
XIII. Außerordentlich fristlose Kündigung	677
1. Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	677
2. Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 2, 569 Abs. 1 BGB	680
3. Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters trotz Abmahnung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB	682

Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	684
5. Aufrechnungserklärung des Mieters (unmittelbar nach Zugang der Kündigung)	687
6. Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	688
7. Kündigung wegen erheblicher schuldloser Vertragsverletzung gemäß § 543 Abs. 1 BGB	690
8. Kündigung gemäß „vereinbartem Kündigungsgrund“ i.S.v. § 569 Abs. 5 BGB	692
 E. Abwicklung des Mietverhältnisses	
I. Herausgabe der Mietsache und Abnahme	695
1. Aufforderung zur Herausgabe der Mietsache	695
2. Abnahmeprotokoll	697
3. Aufforderungsschreiben des Vermieters	700
II. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter	703
1. Wiederherstellungspflicht des Mieters	703
2. Geltendmachung von Nutzungsentschädigung bei verspäteter Räumung	705
3. Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	709
4. Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	713
5. Schadensersatz wegen Erfüllungsverweigerung	715
6. Schadenersatz wegen schlecht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	717
7. Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache	720
8. Quotenklause	722
9. Umbau der Mietsache	725
III. Ansprüche gegen Untermieter	728
1. Räumung und Herausgabe	728
2. Miete bzw. Nutzungsentgelt	732
3. Schadensersatz	735
IV. Wegnahmerecht des Mieters	739
1. Verlangen des Vermieters nach Entfernung von Einrichtungen	739
2. Geltendmachung des Wegnahmerechts durch den Mieter	742
3. Abwendungsbefugnis des Vermieters	744
V. Rückgabe von Sicherheiten	747
1. Abrechnung über die Barkaution	747
2. Bürgschaftsrückgabe	750
3. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Erwerber	752
4. Geltendmachung bei Eigentumswechsel gegenüber dem Veräußerer	754
5. Sonstige Sicherheiten (z. B. Naturalsicherheiten, Hinterlegung, Sicherungsabtretung)	755
VI. Ausübung des Vermieterpfandrechts	758
1. Geltendmachung	758
2. Widerspruch gegen die Entfernung und Rückschaffungsverlangen	762
VII. Rückgabe sonstiger Mieterleistungen	765
1. Im voraus entrichtete Miete	765

	Seite
2. Mieterdarlehen	767
3. Abwohnbarer Baukostenzuschuss	768
4. Verlorener Baukostenzuschuss	769
VIII. Versicherungen	771
1. Schreiben des Vermieters eines leerstehenden Gebäudes an den Gebäudeversicherer wegen nachträglicher Gefahrerhöhung	771
2. Schadensanzeige des Vermieters bei einem Leitungswasserschaden	774
3. Anspruchsschreiben des Geschädigten nach Ablösen von Teilen des Gebäudes (Gebäudehaftpflichtversicherung)	775
4. Anspruchsschreiben des Eigentümers an den Gebäudehaftpflichtversicherer	777
5. Schadensmeldung eines Mieters nach Einbruch in seine Wohnung an Versicherer	779
6. Schadensmeldung an Polizeidienststelle nach Wohnungseinbruch	781
7. Deckungsanfrage an Rechtsschutzversicherung (Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung)	783
8. Schadensanzeige in der Glasversicherung	785
9. Schadensanzeige in der Feuerversicherung	786

F. Übergangsvorschriften

Art. 229 § 3 Abs. 2 EGBGB

1. Kündigungsschreiben des Vermieters	789
---	-----

Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB

2. Schreiben des Mieters zur Fortsetzung eines befristeten Mietverhältnisses	791
3. Antwortschreiben des Vermieters an Mieter nach Fortsetzungsverlangen	792
4. Schreiben des Vermieters an Mieter, dass die qualifizierten Gründe nach § 564 c BGB a. F. noch weiterbestehen	793
Sachverzeichnis	797